TOMO VII:

REVISIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL ÁMBITO DE SUELO URBANO DE LOS ANTIGUOS SECTORES 2, 3, 5 Y 6 (ZABALGANA) Y 7, 8, 9, 10 Y 11 (SALBURUA)

"MEJORA DE LA CONTINUIDAD Y COMPACIDAD DE LA TRAMA URBANA Y AUMENTO DE LA EDIFICABILIDAD"

DOC I:

MEMORIA DESCRIPTIVA-JUSTIFICATIVA DE LA REVISIÓN PARCIAL Y SUS DETERMINACIONES

ÍNDICE DEL DOCUMENTO I

Pág

1. ANTECEDENTES 3
1.1. OBJETO DEL DOCUMENTO 3
1.2. INICIATIVA 3
1.3. AMBITO ESPACIAL DE LA REVISIÓN 4
1.4. EL DESARROLLO URBANO DE VITORIA-GASTEIZ Y LOS LÍMITES DE CRECIMIENTO 4
1.5. LA EXPANSIÓN ESTE Y OESTE DEL PLAN GENERAL DE 2000 10
1.6. JUSTIFICACIÓN DE LA FIGURA DE PLANEAMIENTO 12
1.7. JUSTIFICACIÓN LEGAL DE LA PROCEDENCIA DE LA REVISIÓN PARCIAL 12
1.8. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA FORMACIÓN DE LA REVISIÓN PARCIAL 14
1.9. TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE 16
1.10. COMPOSICIÓN DEL EQUIPO REDACTOR 23
1.11. FUENTES DE LA INFORMACIÓN Y CARTOGRAFÍA 23
1.12. DOCUMENTACIÓN Y CONTENIDO DE LA REVISIÓN PARCIAL 23

2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA 24
2.1. SOPORTE FÍSICO 24
2.1.1. CARACTERIZACIÓN DEL ÁMBITO 24
A) AREA DE ZABALGANA 24
B) AREA DE SALBURUA 28
2.1.2. SITUACIÓN ACTUAL. VIARIO, ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTO 32
A) AREA DE ZABALGANA 32
B) AREA DE SALBURUA 34
2.1.3. ANÁLISIS DE LA EDIFICACIÓN. TIPOLÓGICO Y DE RÉGIMEN ADMINISTRATIVO 35
A) AREA DE ZABALGANA 37
B) AREA DE SALBURUA 40
C) TOTAL ÁMBITO 43
2.1.4. ANÁLISIS DEL GASTO MUNICIPAL 2005-2008 43
2.2. SOPORTE URBANÍSTICO 45
2.2.1. PLANEAMIENTO VIGENTE 45
2.2.2. FICHAS DE ÁMBITO 45
2.2.3. CONDICIONANTES SUPERPUESTOS PREVISTOS EN EL PGOU 45
2.2.4. PLAN TERRITORIAL PARCIAL DE ALAVA CENTRAL 46
2.2.5. PLAN TERRITORIAL SECTORIAL DE SUELO PARA LA PROMOCIÓN PÚBLICA DE VIVIENDA 47
2.2.6 CRITERIOS MEDIOAMBIENTALES 47
2.2.7. SERVIDUMBRES AERONAUTICAS 47
2.2.8. P.T.S. DE ORDENACIÓN DE MÁRGENES DE RIOS Y ARROYOS 47

3. CUMPLIMIENTO DE LOS CRITERIOS Y OBJETIVOS APROBADOS POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL Y LAS DECISIONES DERIVADAS DE LAS ALEGACIONES ADMITIDAS 48

4. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA REVISIÓN PARCIAL 50
4.1. ORDENACIÓN GENERAL. ELEMENTOS COMPOSITIVOS Y ESTRUCTURANTES 50
4.2. DOTACIONES PÚBLICAS DE LA RED DE SISTEMAS 50

Pág

4.3. SISTEMA DE COMUNICACIONES Y TRANSPORTES 50
4.4. SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES DE USO Y DOMINIO PÚBLICO 51
4.4.1. AFECCIÓN A LOS SISTEMAS GENERALES 51
4.4.2. SISTEMA LOCAL DE ZONAS VERDES 53
4.5. SISTEMA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO 54
4.5.1. AFECCIÓN A LOS SISTEMAS GENERALES 54
4.5.2. SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO 54
4.5.3. ALOJAMIENTOS DOTACIONALES 55
4.6. SISTEMAS DE ASENTAMIENTOS Y TIPOLOGÍA EDIFICATORIA 56
4.6.1. RESIDENCIAL 56
4.6.2. TERCIARIO/EQUIPAMIENTO PRIVADO 62
4.6.3. SERVICIOS URBANOS Y PRODUCTIVO 64
4.7. CUMPLIMIENTO DE LA RESERVA DE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL SOMETIDA A ALGUN REGIMEN DE PROTECCIÓN PUBLICA (ARTº 80.2 DE LA LEY 2/2006) 64
4.8. EDIFICABILIDAD BAJO RASANTE 65
4.9. CUMPLIMIENTO DE LOS LÍMITES DE LA EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA 65
4.10 JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA 66
4.11 DESARROLLO DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN. NORMATIVA URBANÍSTICA 68
4.12 CRITERIOS AMBIENTALES ESTRATÉGICOS Y OBJETIVOS AMBIENTALES APLICABLES A ESTA REVISIÓN 69
4.13 CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DE LOS INFORMES Y RESOLUCIONES DE LOS ÓRGANOS AMBIENTALES..... 73

5. DESCRIPCIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE URBANIZACIÓN AFECTADAS 75
5.1. INTRODUCCIÓN 75
5.2. ANTIGUOS SECTORES 2, 3, 5 Y 6 (ZABALGANA) 75
5.3. ANTIGUOS SECTORES 7, 8, 9, 10 Y 11 (SALBURUA)..... 78
5.4. VALORACIÓN DE LOS TRABAJOS 81
5.5. VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA 81

ANEXO I
ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO – FINANCIERO

ANEXO II
CUADROS DE SUPERFICIES

1. ANTECEDENTES

1.1. OBJETO DEL DOCUMENTO

El objeto del documento, en sintonía con la Ley 2/2006 de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo del Parlamento Vasco, consiste en elaborar la "Revisión Parcial del PGOU de Vitoria-Gasteiz en el Ámbito de Suelo Urbano de los antiguos Sectores 2, 3, 5 y 6 de Zabalgana y Sectores 7, 8, 9, 10 y 11 de Salburua", con la finalidad de la **mejora de la continuidad y compacidad urbana y aumento de la edificabilidad.**

Lo anterior lo es en cumplimiento del Acuerdo 6º contenido en la "Segunda Adenda al Convenio para las ampliaciones de la ciudad al Este y Oeste en Salburua y Zabalgana" aprobada por unanimidad en Sesión Extraordinaria del Pleno el 1 de Agosto de 2008 (BOTHA 29 de Agosto de 2008), en la que se indicaba que para lograr un aumento consensuado de la edificabilidad de los diversos sectores, se alterará la ordenación estructural y pormenorizada de los sectores citados.

Esta circunstancia que persigue el aumento de la edificabilidad residencial en estos sectores y el estudio de las dotaciones legales y generales para lograr una ciudad más atractiva, compacta y compleja, frente a modelos difusos y dispersos de la ciudad segregada ha sido conocida por particulares, propietarios de suelo en los citados sectores, habiendo aceptado y asumido esta alteración como queda certificado con su adhesión a la Segunda Adenda.

Esta alteración de la ordenación estructural y pormenorizada constituye en sí misma una Revisión Parcial del PGOU de acuerdo a las determinaciones de la Ley 2/2006 de 30 de Junio de Suelo y Urbanismo, y al Decreto 105/2008 de 3 de Junio de Medidas Urgentes de Desarrollo de la Ley, artº 102, 104 y 105 de la Ley y artº 33 del Decreto.

1.2. INICIATIVA

La iniciativa para la formulación de la presente Revisión Parcial del PGOU corresponde al Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, en sintonía con lo determinado en la Ley2/2006 de 30 de Junio (artº 90 Formulación y Tramitación del PGOU).

En línea con lo anterior, y con fecha de 31 de Julio de 2009, el Alcalde Presidente del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, firmó el Decreto de Formulación de la "Revisión del PGOU del Término Municipal de Vitoria-Gasteiz en el ámbito de Suelo Urbano de los Sectores 2, 3, 5 y 6 de Zabalgana y 7, 8 ,9 ,10 y 11 de Salburua.

La exposición de los Motivos del Decreto de Formulación señalaba la necesidad de redefinir los estándares de densidad de los nuevos barrios de la ciudad establecidos en la última revisión del Plan General de Ordenación Urbana (Aprobada Definitivamente el 27 de Diciembre de 2007 D.F. de Alava) con la finalidad de obtener una ciudad más compacta así como mejorar la continuidad de la trama urbana entre las partes de la ciudad, obteniendo como consecuencia de ello la reducción del consumo indiscriminado de suelo, lo que comporta el fomento y cuidado de este bien escaso. Igualmente se obtiene una segunda e importante ventaja económica para la ciudad, como es la ampliación de los plazos de ejecución de desarrollo del vigente PGOU con lo que supone, la mejor rentabilidad de la ciudad heredada, mediante su **reciclaje y reutilización**, asumiéndose en todo el proceso la **rehabilitación del hecho urbano**, como culminación final del concepto de rehabilitación edificatoria.

Posteriormente a la elaboración del Avance, se procedió por la Junta de Gobierno Local con fecha 8 de Octubre de 2010, a la Aprobación de los Criterios y Objetivos para la Revisión Parcial del Plan.

1.3. AMBITO ESPACIAL DE LA REVISIÓN

La Revisión parcial que se pretende elaborar mediante la formulación del presente documento de planeamiento corresponde a los antiguos sectores 2, 3, 5 y 6 de Zabalgana (1.991.735 m^2s) y antiguos Sectores 7, 8, 9, 10, y 11 de Salburua (1.475.723 m^2s) con una superficie total en el conjunto de los dos ámbitos de 3.467.564 m^2s.

Anótese la magnitud de estas cifras estableciéndose un cuadro comparativo con la expansión de Lakua, operación de 1972, y el resto de los Sectores de la Expansión de Vitoria-Gasteiz, al Este y Oeste (S1, S4, S12, S13 y S14) sujetos igualmente a revisión parcial del PGOU. Esta Revisión se redacta en coordinación con los trabajos que se vienen desarrollando en los Sectores de suelo urbanizable de Salburua y Zabalgana, así como en la Modificación Puntual del PGOU para la ampliación del Parque de Armentia, Anillo Verde.

	LAKUA	SUELO URBANO ZABALGANA-SALBURUA	SUELO URBANIZABLE (INCLUIDO S-15)	TOTAL Z-S
SUP. Ha	358´7237	346´7458	261´2144	607´9600
Nº VIVIENDAS	18.562	15.120	6.622	21.742
d/viv/Ha	51´7445	43´6040	25´3508	35´76

Los datos de vivienda corresponden a la Aprobación Definitiva de Diciembre de 2000 y constatan y confirman la necesidad apuntada en la exposición de motivos de la 2ª Adenda al Convenio en lo referente a **"… la necesidad de elevar la débil densidad bruta mediante incrementos de edificabilidad para mejorar la calidad urbana de los Sectores de Salburua y Zabalgana".**

Posteriormente se formuló una 1ª Adenda al Convenio con fecha 2004 en la que se procedía a aumentar 2831 viviendas en todos los sectores, (1.390 viviendas en suelo urbano y 1.441 en suelo urbanizable, alcanzándose un total de 24.573 viviendas en ambos ensanches y una densidad final de 40,41 viv./Ha, inferior a la de Lakua.

1.4. EL DESARROLLO URBANO DE VITORIA-GASTEIZ Y LOS LÍMITES DEL CRECIMIENTO

El paso de las 4,80 Ha de extensión del cerro fundacional de 1181, a las 1.780,70 Ha en 1994, fecha de la colmatación de la ciudad interior y a las 2.357,00 Ha de la actualidad, hacen necesaria una profunda reflexión sobre la expansión de la ciudad en el conjunto de sus usos y funciones, todo ello de la mano del **desarrollo sostenible**, de cuidado y preservación de los recursos naturales del planeta.

En este punto resulta ilustrativo el informe del MIT (Instituto Tecnológico de Massachusetts) de 1972, por encargo del Club de Roma, "Limits To Growth" L.T.G. (Meadows, Randers y Behrens) basado en la dinámica de sistemas, en el que se analizaban las perspectivas del crecimiento poblacional y la economía global, mostrando sus proyecciones y las consecuencias del crecimiento no controlado del planeta. Sus conclusiones plantearon a la comunidad científica una serie de

recomendaciones para poner freno a la "*utilización y producción descontrolada de los recursos naturales de la Tierra*", así como su advertencia para la propia estabilidad de la biosfera, y más concretamente la afirmación de "*imposibilidad de* ***crecimiento indefinido*** *en un mundo finito como el planeta*".

Esta posición tiene su continuidad, tras la conferencia de Estocolmo (72) y el Informe Brant (80) en la Conferencia de Naciones Unidas de 1987, de la "Comisión Mundial sobre el Medio Ambiente y Desarrollo" en la que mediante el Informe Brant se acuña de modo oficial el Término *Desarrollo Sostenible* "reconociendo al Medio Ambiente como único límite al crecimiento", su mensaje principal (sin cuestionar la viabilidad del modelo vigente de crecimiento) radica en "que las cuestiones básicas sobre Medio Ambiente y Economía no pueden ser tratadas separativamente". En la misma conferencia se establece la **definición** oficial de D.S. (Desarrollo Sostenible) del siguiente modo y que supone la simbiosis entre Gestión Ambiental y Desarrollo Económico:

"Es el desarrollo que satisface las necesidades de las generaciones actuales sin comprometer la capacidad de las futuras generaciones" para satisfacer sus necesidades."

Dentro del **enfoque de las ciencias ambientales**, se remite a la noción ecológica de la **capacidad de sustentación** con una referencia a la **sociedad sostenible** desde la perspectiva ecológica:

1. **Conserva** los sistemas ecológicos sustentadores de la vida y de la biodiversidad.
2. **Garantiza** la sostenibilidad de los usos de recursos renovables y reduce al mínimo el agotamiento de los recursos no renovables.
3. **Se mantiene** dentro de la capacidad de carga de los ecosistemas sustentadores.

Asimismo la sostenibilidad, como concepto dispone de un carácter dinámico y enlaza con la teoría general de sistemas[1], al contemplar las políticas de organismos y administración, diversas escalas dentro del sistema general: visión global, y la escala local "el concepto de sostenibilidad no se refiere realmente a algún estado de equilibrio ni siquiera al estado estacionario de los economistas clásicos sino a un proceso evolutivo de cambio continuo" (K. Boulding. 1993).

Las bases para alcanzar el desarrollo sostenible, se consensuaron en la declaración de Río (1992) que fija 27 principios, tanto a escala global como local, fijando el marco de derechos y obligaciones de individuos y colectivos. Estableció un programa de acción (Agenda 21), este documento, supone un programa que analiza y propone políticas, en áreas afectas al desarrollo y medio ambiente. Supone también una asociación mundial para el desarrollo sostenible con propuestas globales de cooperación y solidaridad auténtica, para una estrategia[2] concreta para la erradicación de la pobreza.

La Agenda 21 elabora políticas y estrategias nacionales, tendentes a modos de producción y consumo sostenible y propone "cambiar de forma significativa las

[1] Metodología, que nos ayuda a entender que a las funciones y relaciones dialécticas de la población, sus actividades económicas, sociales y de empleo dentro de un ámbito físico concreto que a su vez pertenece a otro superior comarcal y/o regional, todos subsistemas de un sistema general.

[2] Estrategia: Arte y habitabilidad de dirigir un asunto. En la ciencia matemática: en un proceso regulable, el conjunto de reglas que aseguran una decisión óptima en cada momento.

modalidades de consumo de las industrias, los gobiernos, las familias y las personas."

A escala local, se confía en la ordenación del territorio para vehiculizar la filosofía del desarrollo sostenible mediante la formulación de políticas sobre asentamientos humanos" en los que se contemple:

- Los recursos necesarios
- La generación de desechos
- Estado de los ecosistemas

El logro de la sostenibilidad, a nivel local, deberá contemplar nuevas estructuras que integren las tendencias y los factores demográficos, con factores como el estado de ecosistemas, la tecnología y los asentamientos humanos, así como las estructuras socioeconómicas y el acceso a los recursos, aquí Agenda 21 propone una serie de directrices para el desarrollo de ciudades sostenibles

En síntesis, Agenda 21 representa un programa de acción para la práctica del desarrollo sostenible. El objetivo final de la Agenda, consiste en satisfacer las necesidades de tierras para el desarrollo de los asentamientos humanos mediante una planificación física y una utilización de la tierra ecológica y racional a fin de asegurar el acceso a todas las familias a la tierra. para todo ello se crean mecanismos mediante recomendaciones, sugerencias que atienden a sistemas de vigilancia, evaluación de procesos (ECIA) y adopción de indicadores que miden los cambios en las áreas económicas, social y ecológica.

En este sentido se crearon iniciativas comunitarias como el "V Programa Comunitario de la CE" (1993-2000) "hacia un desarrollo sostenible", en cinco sectores económicos (industria, energía, transporte, agricultura y turismo) que busca "modificar las pautas del crecimiento en la C.E. para encauzarlo hacia el desarrollo sostenible" con las siguientes notas características:

- Mantiene la calidad de vida en general.
- Permite un acceso continuo a los recursos naturales.
- Impide que perduren los daños al medio ambiente.

Dentro del programa comunitario, el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, caracterizada por su tradición de ciudad ordenada y planificada, fue invitado a ratificar la "Carta de Alborg de Ciudades Europeas hacia la Sostenibilidad" en 1995, adquiriendo el compromiso de elaborar una Agenda Local 21, que ordenase e integrase las políticas municipales relacionadas con el desarrollo sostenible y establecer el proceso por el cual puedan ser evaluadas y contrastadas de cara a conseguir su máxima efectividad.

Este compromiso fue acordado unánimemente en Plenario Municipal el día 31 de Julio de 1998, con el acuerdo de:

"… avanzar hacia el modelo de desarrollo sostenible, definiendo su Agenda Local 21. Este documento incorpora políticas, planes o programas de acción local, que permitan favorecer la sostenibilidad a escala global y tienden a la búsqueda del necesario equilibrio entre la conservación del medio ambiente y los recursos naturales y a la disminución del impacto negativo sobre el medio provocado por el actual modelo de desarrollo socio-económico. El nuevo objetivo es obtener el "máximo beneficio" en términos no solo económicos sino también ambientales y sociales, mediante la paulatina transformación de los modos de vida y consumo, producción y distribución del espacio".

Las áreas temáticas que componen la Agenda Local 21 y que quedan sujetas al proceso de diagnóstico, análisis de indicaciones de medida, conclusiones y revisión, alcanza entre otros a:

- Gestión sostenible de recursos naturales: suelo / agua / zonas naturales
- Lucha integrada contra la contaminación y reducción del volumen de residuos.
- Reducción del consumo de energías no renovables.
- Prevención y gestión de residuos.
- Gestión eficaz de la movilidad, en decisiones de ubicación y modos transitables eficaces y ecológicos (racionales).
- Mejora del medio ambiente urbano.

Por último cabe añadir, los objetivos y compromisos del "Programa Medio Ambiental de la Comunidad Autónoma del País Vasco 2002-2006" que busca evitar "Desarrollos urbanísticos de baja densidad introduciendo densidades edificatorias más altas en las zonas aptas para ello", todo dentro de las directrices de Ordenación del Territorio[1] y partiendo de la premisa de que *"El suelo es un recurso natural de carácter no renovable"* (Iñigo Maguregui, Planeamientos Básicos y ejes estratégicos de la Ley Vasca 2/2006, artículo 9-2-2007) Aparte lo anterior, el autor señalaba además que "***los desarrollos urbanísticos en baja densidad, a parte de consumo de suelo, generan la necesidad artificial de movilidad, mayoritariamente en vehículo privado, por lo que la ineficacia de este tipo de modelo de desarrollo es evidente."***

Tras todo lo anterior y en este estado de cosas y desde la óptica municipal, merece la atención reparar en los efectos del desarrollo de la ciudad, en lo referente al consumo elevado de suelo, mediante el siguiente cuadro de población y superficie ocupada dentro del término municipal de Vitoria-Gasteiz (277,28 km^2), por los suelos residenciales e industriales tradicionales de la ciudad.

[1] La referencia concreta es el compromiso señalado como M2CO3 "Programa marco Ambiental de la Comunidad Autónoma del país Vasco. Estrategia Ambiental Vasca de Desarrollo Sostenible 2002-2020". departamento de Ordenación del Territorio y medio Ambiente. IHOBE 2005
.

AÑO	POBLACIÓN Habitantes	SUP. (Ha)	RATIO m^2s/hab	NOTAS
1181	50 (Familias)	4,80	96,00	Fundación
1390	5.000	22,70	45,40	Luchas Rivales Linajes de Ayala y Calleja
1560	5.500	22,70	41,27	Capitulado 1476 Fernando el Católico Recuperación Económica
1790	6.500	38,18	58,73	Alternativa neoclásica
1860	18.728	50,00	26,69	Inicio del Ensanche XIX (1856 - FFCC Madrid-Irún)
1887	27.863	88,38	31,71	FFCC - Anglo Vasco Estella-Vitoria
1940	51.191	199,47	38,96	Inicio de la Ruptura del Equilibrio
1970	137.990	451,64	32,72	La expansión 60-70 Crecimiento medio intercensal 8,41 % anual
1994	210.000	1.780,70 (3)	84,79	La colmatación de la ciudad interior Circunvalación 1960-61
2007	230.585	2.357 (1)	102,25 (2)	Expansión Este-Oeste del Siglo XXI Salburua - Zabalgana

(1) Se considera ejecutado un 40% de la expansión Este y un 30% de expansión Oeste.
(2) Se computan los 23,40 m^2s de zonas verdes y Espacios Libres por habitante
(3) No está incluido el Polígono Industrial de Júndiz (475 Ha) ni sus ampliaciones E y O (152 Ha) ni Parque Tecnológico, ni Aeropuerto y su ampliación industrial.
Fuentes. "Evolución de la Población". Dirección de Estadística. Gobierno Vasco. 1982
"Censo de población y Viviendas". 1991 EUSTAT
"Economía Alavesa" Cámara de Comercio e Industria de Alava. 1988
"Anuario Estadístico 2008" Dpto de Gestión de la Tecnología. Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz
Superficies e índices: Elaboración propia.

De este cuadro se extraen consecuencias importantes para el futuro de Vitoria-Gasteiz como es un "salto" en el consumo de suelo, pasando los 35 m^2s/hab (1887-1970) a los 100 m^2s/hab. de la actualidad, es decir **multiplicando por tres** los datos de referencia, aspecto que deberá obligar a todos los agentes urbanos, a una reflexión profunda, sobre los límites del crecimiento y el uso racional del suelo municipal, que en 1970 representaba el 1,63% de suelo ocupado respecto al total municipal y el 8,50% en la actualidad, partiendo de los datos contemplados en el cuadro precedente.

Estos datos quedan corregidos al alza si se incluyen la totalidad de sectores de Zabalgana y Salburua, los suelos de baja densidad, los núcleos locales de población, la totalidad de los suelos de Actividad Económica y los Sistemas Generales, tanto internos a la ciudad como los adscritos al Suelo No Urbanizable. Con todo ello y partiendo de los datos de Udalplan-2009, obtenemos una superficie ocupada[1] de

[1] Quedan incluidos los suelos ejecutados y los vacantes, tanto si están urbanizados o a la espera de su ejecución, así como 659,70 Ha de S.G.E.L., 945,05 de S.G. EQ., 1.030,24 S.G.T.C. y 2707,16 de Infraestructuras Básicas.

suelo de 7.859,07 Ha que representa un **consumo de suelo** de 28,34% sobre las 27.728 Ha del Término Municipal de Vitoria-Gasteiz.

En el caso de no contabilizar los suelos vacantes, sin inicio de la urbanización, de suelos residenciales e industriales, la superficie ocupada pasaría a 6.451,72 Ha,[1] lo que representa un 23,26% de consumo de suelo; constatándose en cualquier caso el elevado consumo de suelo, así como la gravedad de la tendencia apuntada en el cuadro anterior, en cuanto al acelerado aumento del mismo, en las últimas décadas, señalándose como el punto de inflexión el año 1970, en el que se concreta la expansión de la ciudad.

De todos resulta conocida la imagen sobre el crecimiento de la ciudad en varios periodos históricos (1790, 1807, 1940, 1970 y 2007) de crecimiento histórico de la población y de su consumo de suelo ,aspecto que señala el agotamiento del modelo por resultar alejado de los más elementales características de la Sociedad Sostenible ("aquella que puede persistir a través de generaciones, que es capaz de mirar hacia el futuro con la suficiente flexibilidad y sabiduría como para no minar sus sistemas físico o social de apoyo". Meadows 1992).

Esta imagen, va señalando el crecimiento de Vitoria-Gasteiz, en sucesivas "coronas" evidenciando el formidable "salto" en la ocupación de suelo desde 1970 hasta la actualidad, lo que marca la "huella ecológica de la ciudad" en su vertiente de tierra urbana destinada a la residencia, industria y las infraestructuras, semejante a la "huella ecológica humana" según definición de Mathis Wackernagel (1990).

"Suma la extensión de tierras de cultivo, pastizales, bosques, caladeros de pesca y terrenos edificados que se precisan para mantener a una población dada (país, región, mundo) con un estilo de vida dado.".

Es indudable, que unas políticas semejantes a la de las últimas décadas, con los índices acumulados de crecimiento, reducirían sustancialmente en un futuro a medio plazo la disponibilidad de los recursos naturales del término municipal, lo que obligará a corto plazo a habilitar medidas de articulación territorial y regeneración urbana que "reinvente" la ciudad desde dentro, acudiendo al "reciclaje" de la misma, y preservando su medio físico mediante políticas de equilibrio en el crecimiento.

Esta posición encaja con la finalidad del presente Documento de **Mejora de la continuidad y compacidad** de la trama urbana y aumento de la edificabilidad" en la ciudad de Vitoria-Gasteiz y enlaza con la nueva y pujante visión del urbanismo de recuperación del patrimonio, tanto el cultural como el urbanizado, tendiendo a **rentabilizar la ciudad** existente, incluso con su invención y recreación, lo que conduce a retomar posturas de **compacidad urbana,** donde el fomento de la **ciudad compacta** (que favorece la relación social, elimina viajes y favorece el comercio), supere la ciudad disgregada y difusa.

[1] Suelos residenciales 314,56 Ha. Suelos Industriales y A. Económica 1.092,79 Ha

1.5. LA EXPANSIÓN ESTE Y OESTE Y EL PLAN GENERAL DE 2000

Paralelamente a la formación y aprobación de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana del Término Municipal de Vitoria-Gasteiz (Aprobación Definitiva 27 de Diciembre de 2000 por D.F.A.) se formalizó el 26 de Enero de 2000, el "Convenio para las ampliaciones de la ciudad al Este y Oeste en Salburua y Zabalgana", con una extensión de 6.079.708 m^2s y un total de 21.742 viv. lo que representaba una densidad de 35,76 viv/Ha.

El establecimiento de este parámetro suscitó cierto debate en la tramitación del propio Plan General, tanto en su exposición pública en Fase de Avance, como en la propia Administración Autonómica, como indicaba el Informe preceptivo de 16 de Noviembre de 2000 de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, a la Revisión del Plan General.

Este Informe reflexionaba sobre la extensión de los espacios libres y densidades previstas (consideradas de media-baja densidad) en las nuevas áreas residenciales; invocando para ello sendos acuerdos de la Comisión, adoptados en su Sesión 3/2000 de 6 de Julio, y que estaban referidos a los Sectores 2 y 3 de Zabalgana y 8 de Salburua, y en los que se recomendaba:

> **"… un incremento del aprovechamiento residencial en torno al 25% con respecto al propuesto, propugnando una mayor ocupación de suelo por la edificación residencial, que además de incrementar las posibilidades de la vida urbana redujera el elevado consumo de suelo planteado en los dos expedientes de modificación del Plan vigente…"**

Cabe indicar, como decía el propio Informe la Comisión, que las citadas reflexiones y reconsideraciones "no tuvieron eco" en el acuerdo de aprobación provisional del Plan General, y que no obstante a lo anterior, la Comisión estimó procedente incorporar su Informe preceptivo ya que **"son igualmente aplicables al resto de sectores que plantea el documento de revisión en las expansiones residenciales Este y Oeste."**

Esta recomendación fue atendida parcialmente por el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, tramitando en 2004 una Modificación del Plan General con un aumento de 2.831 viviendas sobre las previstas en Salburua y Zabalgana, con una superficie construida de 297.255 m^2 alcanzándose un total de 24.573 viviendas (incremento del 13,02% sobre las iniciales) y una densidad final de 40,41 viv/Ha.

Estos aspectos quedaron recogidos en la 1ª Adenda al Convenio de fecha de 17 de Mayo de 2004.

Transcurrida una década desde la Revisión del Plan General y la firma del Convenio, y tal como se enunciaba en el precitado Decreto de Formulación de 31 de Julio de 2009, se considera apropiado, en este momento, superar esta situación, buscando la finalidad apuntada de construir ciudad, (mejora de la continuidad y compacidad de la trama urbana y aumento de la edificabilidad), en base a los datos que se disponen a continuación relativos a los antiguos Sectores 2, 3, 5 y 6 de Zabalgana y antiguos Sectores 7, 8, 9, 10 y 11 de Salburua; partiendo de la calificación pormenorizada vigente, conforme a los cuadros del Documento III del presente Expediente.

		ZABALGANA ①	%	SALBURUA ②	%
1.1	SISTEMA GENERAL TRANSPORTES Y COMUNICACIONES	280.332 m^2	14,07 %	200.576 m^2	13,59 %
1.2	SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	238.770 m^2	11,99 %	259.079 m^2	17,56 %
1.3	SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS	251.441 m^2	12.62 %	58.387 m^2	3,96 %
	TOTAL SISTEMAS GENERALES	*770.543 m^2*	38,68 %	*518.042 m^2*	35,11%
1.4	ZONA VERDE LOCAL	211.138 m^2	10,60 %	183.266 m^2	12,42 %
1.5	ESPACIO LIBRE PUBLICO	17.739 m^2	0,89 %	19.528 m^2	1,32 %
1.6	VIARIO LOCAL + VL Fº	214.687 m^2	10,79 %	249.195 m^2	16,88 %
1.7	EQUIPAMIENTO LOCAL	246.406 m^2	12,37 %	161.138 m^2	10,92 %
1.8	SERVICIOS URBANOS	8.795 m^2	0,44 %	4.616 m^2	0,31 %
1.9	TERCIARIO	24.061 m^2	1,21 %	8.149 m^2	0,55 %
1.10	PRODUCTIVO	19.689 m^2	0,99 %	19.856 m^2	1,35 %
1.11	RESIDENCIAL COLECTIVO PROTECCIÓN OFICIAL (RCVPO)	272.902 m^2	13,70 %	168.467 m^2	11,42 %
1.12	RESIDENCIAL COLECTIVO LIBRE (RCL)	92.949 m^2	4,67 %	74.806 m^2	5,07 %
1.13	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	112.826 m^2	5,66 %	68.660 m^2	4,66 %
1.14	ALOJAMIENTO DOTACIONAL	0 m^2	0,00 %	0 m^2	0,00 %
	TOTAL CALIFICACIÓN GLOBAL RESIDENCIAL	*1.221.192 m^2*	61,32 %	*957.681m^2*	64,89 %
	SUPERFICIE TOTAL DEL ÁMBITO 3.467.564 m^2	1.991.735 m^2	100,00%	1.475.723 m^2	100,00%

① Sectores de Zabalgana 2, 3, 5 y 6
② Sectores de Salburua 7, 8, 9, 10 y 11

Del anterior cuadro se extraen consecuencias notables y que coinciden con las reflexiones y recomendaciones del Informe preceptivo de la Comisión de Ordenación del Territorio, de 17 de Noviembre de 2000, a la aprobación de la revisión del Plan de 2000 y que se sintetizan en lo que sigue conforme a la zonificación del suelo:

- Los suelos destinados a sistemas generales representan el 37,16% del total del conjunto de ambos ámbitos.
- El conjunto de zonas verdes, de Sistema General y Sistema Local, más los espacios libres públicos supone el 26,80% del total.
- El total del sistema de transporte supone el 27,24% del total de los dos ámbitos.
- El sistema de equipamiento, general y local, representa el 20,68%.
- El suelo residencial, con una densidad de 43,6040 viv/Ha supone el 22,80% (distribuido en 17,57% para la tipología colectiva y de 5,23% para la vivienda unifamiliar.

La primera consideración que se puede establecer es que siguiendo las determinaciones de las fichas de ámbito de estos sectores, que indican que la calificación global representada es la residencial colectiva y unifamiliar, resulta que estas solo alcanzan el 17,57% y 5,23% respectivamente, siendo el conjunto ligeramente superior a la quinta parte del ámbito total, lo que supone una sorprendente paradoja.

La segunda consideración, que se establece a partir de la baja densidad y edificabilidad de ambos ámbitos (47,3356 viv/Ha y 0,5815 m^2c/m^2s) en Zabalgana y (47,9866 viv/Ha y 0,5994 m^2c/m^2s) respectivamente, suponen la antítesis de la ciudad continua y compacta, la que favorece la relación social y elimina viajes, la que fomenta el comercio, la que acomoda los espacios libres a la escala humana, recogidos y con personalidad identificable, en suma la ciudad que se hace **rentable** en el uso de sus inversiones y en el consumo del suelo de su término municipal.

Es en este escenario donde se formularan las soluciones de la Revisión Parcial, que deberán corregir los sobredimensionamientos detectados en los sistemas analizados y mejorar las distintas ocupaciones residenciales y/o de actividad buscando con ello la finalidad enunciada en el objeto del trabajo de continuidad y compacidad de la trama urbana de los sectores de Zabalgana y Salburua ya apuntados.

1.6. JUSTIFICACIÓN DE LA FIGURA DE PLANEAMIENTO

De conformidad con el artículo 102 de la Ley 2/2006 y artº 33 del Decreto 105/2008 de Medidas Urgentes en su apartado 2, la Revisión se conceptúa como Parcial por circunscribirse a una parte del territorio ordenado por el Plan o de sus determinaciones, formando un conjunto homogéneo, o de ambos aspectos a la vez.

Igualmente, al no alcanzar los límites legales para proceder a una Revisión Integral, y afectando a más de 3 ámbitos de ordenación, sin alterar la ordenación estructural del resto del municipio, la presente Revisión se hace merecedora de su caracterización como ordenamiento de parcialidad territorial.

1.7. JUSTIFICACIÓN LEGAL DE LA PROCEDENCIA DE LA REVISIÓN PARCIAL

La alteración que se pretende realizar presenta especial intensidad respecto de la ordenación existente y consolidada al afectar a una superficie muy importante del suelo urbano de la ciudad existente donde se propone un incremento significativo del número de viviendas propuestas.

En concreto, la alteración propuesta supone una reconsideración de los objetivos de densidad y compacidad de la ciudad en el ámbito objeto de reconsideración, que es el propio del suelo ya urbanizado en los ámbitos de Salburua y Zabalgana donde se ha apreciado un notable vacío en la trama urbana y falta de verdadera continuidad.

Esta opción comporta importantes consecuencias sobre la estructura espacial de ocupación de la edificación, sobre el dimensionamiento de los sistemas generales existentes, sobre la tipología edificatoria al eliminar parte de las viviendas unifamiliares, sobre el régimen protector de la edificación porque todas las viviendas serán de algún régimen de protección pública, sobre la no afección a suelos exteriores de la ciudad existente o en construcción; reduciendo las futuras decisiones de ocupación de suelos agrarios.

Así obtenemos la precitada alteración derivada de la presente Revisión y que incide en las determinaciones de ordenación estructural del vigente Plan General de Vitoria-Gasteiz, tal como queda conceptuado en el artº 53 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo de la CAPV.

Estas alteraciones, buscadas en la formulación de la Revisión, implican un replanteamiento del modelo de crecimiento de Vitoria-Gasteiz, es decir, una reconsideración de lo que conocemos como “la ciudad en expansión”, en base a un conjunto de objetivos que podemos sintetizar en:

- Consecución de una ciudad más densa y compacta, acorde con el desarrollo sostenible sin rupturas traumáticas, discontinuidades, ni vacíos en su trama. Con unos espacios públicos que fomenten los desplazamientos peatonales y un eficaz transporte público; y ello, mediante el incremento de la densidad residencial y la reducción de los espacios libres y zonas verdes, lo que

conduce a la mejora de la continuidad y compacidad urbana y aumento de la edificabilidad.

- Reducción del tamaño medio de viviendas como forma de adecuarlas mejor a la demanda social; a sus posibilidades económicas; y permitiendo satisfacer las necesidades de más población.
- Mejora de la calidad del espacio público, de forma que recupere las virtudes tradicionales de la ciudad mediterránea europea, revitalizándolo con mayor presencia peatonal.
- Redimensionamiento de los equipamientos públicos; de la dotación necesaria de aparcamientos, y creación de parcelas para alojamientos dotacionales como consecuencia de la adaptación del planeamiento a la Ley 2/2006.
- Reconsideración de las tipologías residenciales, reduciendo parcialmente las de tipo unifamiliar y aumentando la representatividad de las viviendas protegidas (bien de protección oficial, o bien tasadas), de acuerdo con las exigencias de la Ley 2/2006.

Los objetivos anteriores inciden plenamente en las determinaciones de la ordenación urbanística estructural, del artº 53 de la ley 2/2006, en los apartados siguientes:

1.a) La estrategia de evolución urbana y ocupación del suelo.

1.c) La calificación global del suelo, distinguiendo entre zonas de uso público y privado.

1.e) Las directrices de protección del medio ambiente, y más concretamente las medidas establecidas en el documento de referencia para la “Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental” de la presente Revisión, promovida por el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz.

1.f) La determinación de la red de sistemas generales.

1.g) Las determinaciones precisas para garantizar el cumplimiento de los estándares y cuantías mínimas de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública como de las reservas para alojamientos dotacionales.

2.c) La fijación de la edificabilidad urbanística del uso característico y de los compatibles que se prevean, con indicación de la edificabilidad máxima de los mismos.

Con todo lo anterior se comprueba que la alteración propuesta afecta significativamente a dichos elementos de la ordenación estructural, y ello hace que se deba tratar no como una simple modificación, sino como una verdadera revisión de planeamiento, porque así lo impone el artº 102.1 de la Ley del Suelo y Urbanismo del País Vasco.

Ahora bien, la revisión en la medida en que no afecta más que a una parte del territorio y a un conjunto homogéneo de determinaciones debe considerarse como revisión parcial, pero no como una simple modificación, por lo que deberá tramitarse como tal su formulación y aprobación.

El procedimiento de tramitación será, por ello, el establecido en el artículo 90 de la Ley del Suelo y Urbanismo, con las exigencias derivadas de la Ley 9/2006, de 28 de Abril, sobre evaluación de los efectos de determinados Planes y Programas en el Medio Ambiente, así como lo estipulado en el Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11

de Enero, por el que se aprueba la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de Proyectos.

1.8. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA FORMULACIÓN DE LA REVISIÓN PARCIAL

La reconocida y tradicional sensibilidad del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz hacia las políticas urbanísticas y ambientales, refrendadas con sus compromisos con el desarrollo sostenible (Carta de Aalborg -Dinamarca, 27/5/1994) y elaboración de una Agenda Local 21 que ordena las políticas municipales relacionadas con el Desarrollo Sostenible) ha atendido con prontitud a las expectativas creadas por el debate suscitado por la contraposición de la ciudad basada en la baja-media densidad (10/50 viv/Ha frente a la ciudad compacta y continua con densidades residenciales superiores a las 75 viv/Ha[1], debate iniciado en nuestra ciudad con el cambio de siglo.

Esta posición, que resulta decidida y unánime en la Corporación Municipal, se inicia en el tiempo con la constatación de los altos desequilibrios que producía la aplicación de los parámetros urbanísticos de Plan General de 2000, para las expansiones Este y Oeste. Constatación, que quedó evidenciada con la ejecución de los primeros sectores de Zabalgana (S-2 y S-3) y Salburua (S-7 y S-8) conforme a los datos suministrados en el punto 1.5 de la presente Memoria, donde el suelo residencial alcanzaba únicamente el 22,80% del total[2] y densidades medias que no alcanzaban las 50 viv/Ha (43,6040) con 15.120 viviendas iniciales del conjunto de Zabalgana y Salburua.

Esta situación, como se ha apuntado anteriormente se intentó corregir parcialmente con la citada modificación de 2004, de incremento de 2.831 viviendas (1.390 en el ámbito del suelo urbano) lo que supuso una ligera subida de la densidad, llegando a los 47,6126 viv/Ha con un total de 16.510 viv. Esta operación, de escasa entidad, no alcanzó a desarrollar todo el potencial de los suelos de la expansión Este y Oeste de la ciudad.

En esta línea de aumento de la densidad y la edificabilidad se fundamenta el acuerdo municipal de 1 de Agosto de 2008 (2ª Adenda al Convenio) que establece la necesidad de introducir modificaciones en relación a la superficie media de las viviendas así como la necesidad de elevar la **débil densidad** bruta mediante incrementos de edificabilidad para mejorar la calidad urbana de los sectores de Salburua y Zabalgana, mediante la alteración de ordenación estructural del Plan General.

La motivación de la 2ª Adenda, descansaba en una serie de circunstancias que desde el inicio de la ejecución del convenio de 2000, habían quedado constatadas

[1] El Manual para la redacción de "Planeamiento Urbanístico con criterios de sostenibilidad" IHOBE (Dº de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente. Gobierno Vasco) en su edición de Marzo de 1995, en sus criterios específicos para el ámbito temático de "vivienda" recomendaba:
- Priorizar la compacidad frente a la aplicación de un ratio de densidad
- Restringir la baja densidad (<30 viv/Ha): núcleos pequeños rurales, etc.
- Limitar la media densidad (30-50 viv/Ha): remates urbanos, núcleos urbanos de tamaño pequeño mediano, etc.
- Generalizar la alta densidad (>50 viv/Ha) en entornos netamente urbanos, reforma interior, zonas junto a transporte público, etc.

[2] En los casos de S-2 y S-3: 27,90% y 27,23% respectivamente. En los casos de S-7 y S-8: 22,49% y 20,25% respectivamente.

por los agentes urbanos y sociales de la ciudad, y que pueden sintetizarse en lo que sigue:

- Inadecuación de la superficie media de las viviendas, en el Plan General, con la realidad sociológica del tamaño familiar de la ciudad, que ha pasado, conforme datos de Eustat de 2,8 personas/familia en 2001 a 2,6 en 2007.
- Situación económica del país que obliga a extremar las cautelas en nuevas inversiones municipales.
- Alteración de los paquetes residenciales mediante la inclusión de vivienda unifamiliar, más propias de otros sectores de la periferia Sur de la ciudad.

Enlazando con esta postura municipal, plasmada en la 2ª Adenda al Convenio de 2000 de Salburua y Zabalgana, el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz fiel a su compromiso con el Desarrollo Sostenible promueve la presente Revisión Parcial del Plan General, con la que se persigue:

- Corregir el desmesurado consumo de suelo, triplicado desde 1970 hasta la fecha, optando por limitar el crecimiento, sin incremento del perímetro urbano.
- Aumentar la edificabilidad y densidad residencial en los suelos urbanos de los antiguos Sectores 2, 3, 5 y 6 de Zabalgana y 7, 8, 9, 10 y 11 de Salburua, buscando una ciudad más compacta.
- Promover una oferta residencial más acorde con la composición familiar y la realidad económica del momento, con una superficie media de 82 m^2 construidos para vivienda colectiva y de 75 m^2c en protegida lo que posibilitará ampliar la oferta, cuantitativa y cualitativamente.
- Disminuir los gastos corrientes y la inversión municipal en el mantenimiento de la red viaria, espacios libres y redes de infraestructuras.
- Prolongar los plazos de desarrollo del vigente Plan General, lo que permita abordar su revisión global con mayor perspectiva y detenimiento.

En este sentido se enlaza con las metas y objetivos de la “Estrategia Ambiental Vasca de Desarrollo Sostenible 2002-2020” del Gobierno Vasco, y los procesos de la Agencia Local 21 de Vitoria-Gasteiz, con el criterio general de fomentar la generación de tejidos residenciales **compactos, y relativamente densos**, minimizando el consumo de suelo en el planeamiento general y de desarrollo, con los siguientes criterios específicos:

- Desde la planificación global: tejidos densos y compactos, prioritariamente sobre suelos entropizados, integrados en la trama de espacios públicos, etc.
- Desde la ordenación pormenorizada: mezcla de actividades, creación de centralidades con comercio y equipamientos, prioridad usos peatonales, equilibrio espacio libre y edificado, etc.
- Aplicar criterios de sostenibilidad en la planificación y diseño de las viviendas: ubicación, orientación, tipología, relación con el entorno, etc.

Así mismo se enlaza con la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco, y el Decreto 105/2008 de Medidas Urgentes en desarrollo de la Ley, que en su artículo 3, introduce el principio de desarrollo sostenible, y define que las políticas urbanísticas asegurarán el uso racional y sostenible de los recursos naturales y propugna un modelo territorial que:

1) Propicia los procesos de producción y consumo favorecedores del carácter sostenible y duradero del desarrollo económico y social.

2) Induce la integración de las exigencias propias del medio ambiente adecuado al desarrollo de la persona en las políticas públicas y las actividades privadas para salvaguardar la transmisión intergeneracional de un patrimonio colectivo, natural y urbano, saludable y equilibrado.

Por último, y dentro del mismo artículo de la Ley 2/2006, se estructuran las orientaciones que debe contemplar y asumir la ordenación urbanística, y que coinciden plenamente con la finalidad de la presente revisión parcial, siendo estas orientaciones las que se indican:

a) Sostenibilidad ambiental y equilibrio ecológico.

b) Protección de los recursos naturales del suelo.

c) La ocupación sostenible del suelo.

d) La rehabilitación y regeneración del patrimonio construido y edificado y

e) La mixtificación de usos urbanos en aras a propiciar la reducción de la movilidad forzada en nuestros pueblos y ciudades.

Por todo lo anterior, es por lo que queda **plenamente justificada la conveniencia y oportunidad de la formulación** de la presente revisión Parcial del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz.

1.9. TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE

En el transcurso de la tramitación de la presente Revisión Parcial y tras la Recepción por el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz del Documento de Avance de Planeamiento (artº 87 Ley 2/2006), se han dado los siguientes actos y pasos administrativos:

- El documento de Avance fue aprobado por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz el 26 de marzo de 2010, publicado en el BOTHA de 26 de abril y en uno de los periódicos de mayor difusión el 14 de abril.

- Durante el periodo de exposición pública se han celebrado las sesiones de la Comisión Territorial del Consejo Social de la Ciudad, el 12 de abril, del Consejo Asesor de Planeamiento, el 13 de abril y de la exposición pública a toda la ciudadanía, el 6 de mayo en el Palacio Europa, previa difusión de un folleto divulgativo del que se distribuyeron 96.000 ejemplares.

Como consecuencia de lo anterior, la Comisión “Ámbito Territorial” del Consejo Social se muestra de acuerdo en no aumentar el tamaño de la ciudad y trabajar en el ámbito planteado en la Revisión asumiendo a priori la decisión del Consejo Asesor de Planeamiento, que informó favorablemente el Avance presentado mediante certificado de fecha 14 de Abril de 2010

En el período de exposición pública se recibieron 1.594 sugerencias. Tras su análisis, se propuso una modulación y atemperación de las dos propuestas del Avance, que pasan por la adopción de una variante, de la alternativa 1, con el mantenimiento de la ordenación en el entorno de la mayoría de las viviendas unifamiliares y la reconsideración de alturas en los bloques de vivienda colectiva, así como la liberación, redistribución y reequilibrio de las parcelas destinadas a equipamiento.

Con fecha 3 de Octubre de 2010 se emitió por los Servicios Técnicos Municipales, informe sobre Criterios, Objetivos, Alternativas y Propuestas Generales de

tramitación con los que continuar los trabajos de la Revisión Parcial, habiéndolo aprobado con fecha 8 de Octubre de 2010, adoptándose lo que a continuación se detallan por la Junta de Gobierno Local.

***Objetivos**:*

1. Lograr una ciudad más densa, compacta, segura y sostenible, evitando discontinuidades y vacíos en su trama, procurando la densidad residencial que maximice la cantidad de suelo destinada a tal uso.
2. Generar áreas de concentración que favorezcan los desplazamientos peatonales de proximidad, propicien espacios de relación y potencien un transporte público eficaz.
3. Localizar parcelas para alojamientos dotacionales.
4. Redimensionar y reubicar las dotaciones y equipamientos públicos para evitar vacíos urbanos.
5. *Insertar la altura de las edificaciones en su entorno buscando una integración armónica.*
6. Ejecutar mínimas intervenciones en el sistema viario, con casos puntuales bien como mejora de la conectividad, o de la compacidad.
7. *Creación de una nueva plaza como lugar de encuentro, con incorporación de equipamientos de proximidad en el sector 8 de Salburua en el encuentro de los paseos de Europa y Estrasburgo, manteniendo la continuidad de los espacios libres.*

Criterios:

1. Mantenimiento, en modo mayoritario de la ordenación actual de la urbanización adecuándose a los conceptos del Desarrollo Sostenible en la ciudad, promoviendo la integración con sectores contiguos.
2. *Mantenimiento, en su posición y techo construido, de los actuales aprovechamientos residenciales colectivos (libres y protegidos) y productivos. El aprovechamiento actual del terciario exclusivo; o bien se mantiene en su posición y techo construido o se redistribuye en las nuevas manzanas densificadas.*
3. *Las parcelas de servicios urbanos vacantes, en Zabalgana, se transformarán en nuevas manzanas residenciales.*
4. *Mantenimiento del tipo residencial unifamiliar en las zonas consolidadas, excepto en las previstas en el sector 11 y parcialmente en el sector 10.*
5. Materializar los incrementos de la edificabilidad residencial en viviendas de protección oficial en aquello que legalmente sea exigible y el resto en viviendas de precio tasado.
6. Aplicación de los índices de dotaciones generales y locales señaladas en la legislación urbanística de la CAPV (artº 57, 78, 79 y 81 Ley 2/2006) con las siguientes indicaciones:
    - La dotación de zonas verdes por vivienda equivalente, (100 m^2c), no deberá ser inferior a 20 metros de suelo ni superior a 30 en cada una de las dos subáreas en que se divide el ámbito.
    - La dotación de equipamientos por vivienda equivalente, (100 m^2c), no deberá ser inferior a 18 metros de suelo ni superior a 30 en cada una de las dos subáreas en que se divide el ámbito.
7. Evitar parcelas residenciales, terciarias y/o productivas en el antiguo cauce del arroyo Errekaleor, hoy desviado por la glorieta de Paseo de La Ilíada en S-11. Igualmente respetar las líneas de urbanización y edificación de los distintos cauces fluviales que atraviesan los sectores.
8. *Las nuevas edificaciones residenciales armonizarán con su entorno residencial existente.*

Alternativa Seleccionada:

En Salburua:

Sector 7. *Mantenimiento de la ordenación vigente.*

Sector 8. *Redistribución y recuperación de parcelas destinadas a equipamiento, en su parte Norte, mediante la eliminación de dos manzanas residenciales RD-3 y RD-4.*

*Creación de una **nueva plaza** como lugar de encuentro, con incorporación de equipamientos de proximidad.*

Eliminación de la nueva parcela residencial RD-5, pasando a equipamiento comunitario.

Sector 9. *Mantenimiento de la tipología residencial unifamiliar del sector con la ordenación vigente.*

Eliminación de manzana residencial en la confluencia del Paseo de la Iliada con la avenida Budapest y recuperación del equipamiento preexistente.

Sector 10. *Mantenimiento de la tipología residencial unifamiliar en la manzana RU. L-2. En la manzana RU.L-1 adopción de alturas de transición entre la nueva manzana dispuesta en su parte norte y las viviendas unifamiliares de las anteriormente citadas.*

En la parcela RD-3 reordenación de su volumetría al objeto de minimizar las afecciones a la manzana RU.L-2.

Sector 11. *Reordenación del perfil de la calle Nadine Gordimer, adoptándose alturas unitarias de B+6+A similares a las existentes en el Sector 12 contiguo.*

En Zabalgana:

Sector 3. Eliminación de la torre prevista en RD-1, recuperando su carácter de zona verde y equipamiento deportivo.

Reordenación de la edificación de la manzana prevista en RD-3 adoptando alturas similares a las existentes en la avenida de Zabalgana.

Sector 5. *Mantenimiento, en su integridad de la zona de vivienda unifamiliar. Eliminación de la manzana RD-13 recuperando el terciario vigente en la calle Portal de Zuazo de Vitoria.*

Sector 6. *Mantenimiento, en su integridad de la zona de vivienda unifamiliar. Reubicación de la manzana RD-3, de Portal de Zuazo de Vitoria a la avenida Iruña Veleia.*

Eliminación de la manzana RD-2 con el fin de recuperar parte del SGZV-1.

Eliminación parcial de la manzana RD-1 en su parte coincidente con el portal Zuazo de Vitoria, para minimizar la afección de la nueva edificación a la manzana de vivienda unifamiliar del sector 5.

La manzana RD-6 adoptará la altura genérica del Bulevar de Mariturri de B+9, reordenando su volumen.

Eliminación del previsto alojamiento dotacional en la calle Oion, recuperando el equipamiento de la ordenación vigente.

Propuestas Generales:

1. *Adopción de la Alternativa 1 del Avance con ligeros ajustes, consecuencia de las aportaciones estimadas en las sugerencias.*
2. *En las nuevas manzanas, las intervenciones que no afecten a espacios libres o equipamientos, serán actuaciones aisladas de ejecución directa. En otro caso, se definirán como actuaciones integradas con ejecución diferida.*

3. *Disposición de Alojamientos Dotacionales en parcelas exclusivas o integrados en las nuevas manzanas residenciales.*
4. Ajuste a las siguientes proporciones entre las distancias y alturas de edificios colindantes:

   En bloques con relación preferente Este-Oeste, su separación deberá ser de orden de 0,75 veces la altura del más alto si la longitud de las fachadas opuestas es menor o igual de 30 m y del orden de 0,85 veces la altura del más alto si la longitud de las fachadas opuestas es mayor.

   En bloques con relación preferente Norte-Sur, su separación deberá ser del orden de 0,90 veces la altura del situado más al Sur, si la longitud de las fachadas opuestas es menor o igual a 30 y del orden de 1,00 veces la altura del situado más al Sur si la longitud de las fachadas opuestas es mayor.
5. *Calificación por estratos, calificando áreas de planta baja y/o primera como equipamientos conviviendo con el uso residencial en plantas superiores, en parcelas de vivienda protegida de titularidad municipal.*
6. *Respeto a la urbanización ejecutada y finalizada, admitiéndose ligeros ajustes.*
7. Acogimiento en la superficie de las parcelas del número de plazas de aparcamiento señalado en el artº 79.2.b. Ley 2/2006, en un máximo de dos sótanos, para intentar evitar la tercera planta de sótanos, especialmente en el área ocupada por el acuífero de Vitoria-Gasteiz.
8. *Las consideraciones de los diferentes órganos se deberán introducir en el documento urbanístico para la aprobación inicial, así como el contenido del informe preliminar que emita el órgano ambiental, a cuyo fin se adjunta el documento de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental de la Revisión Parcial del Plan General, redactado por EKOS Asesoría e Investigación Medioambiental.*

Posteriormente a estas fechas, se redactó el documento de Revisión Parcial del PGOU, para su Aprobación Inicial, que fue aprobado por la Comisión de Urbanismo el 29 de Diciembre de 2010, previamente aprobado por Junta de Gobierno Local el 28 de Diciembre de 2010.

El Pleno Municipal celebrado el día 30 de Diciembre de 2010, aprobó inicialmente la Revisión Parcial del PGOU en el ámbito de Suelo Urbano de los antiguos Sectores 2, 3, 5 y 6 de Zabalgana y Sectores 7, 8, 9, 10 y 11 de Salburua, habiéndose publicado el acuerdo en el BOTHA el 24 de Enero de 2011, con un plazo de Exposición e Información Pública de un mes.

El documento aprobado inicialmente, fue expuesto al Consejo Asesor del Planeamiento, el 16 de Febrero de 2011.

El plazo de Información Pública de Alegaciones concluyó el 25 de Febrero de 2011, habiendo recibido el Equipo Redactor, el 3 de Marzo de 2011, 150 Alegaciones, que quedaron compiladas en 26 modelos, habiéndose producido diversas reuniones de trabajo entre el Equipo Redactor y el Equipo Técnico de Ensanche 21 con fechas de 10 a 25 de Marzo de 2011.

El conjunto de notificaciones y alegaciones recibidas, comprende las de la Administración Pública, como puede ser la Diputación Foral de Álava, Organismos del Estado, como ADIF, Administrador de Infraestructuras Ferroviarias, empresas de ámbito nacional, como Red Eléctrica de España, las Asociaciones de Vecinos de Zabalgana y Salburua, la Asociación de Propietarios de Zabalgana y Salburua, Residentes y Propietarios en el ámbito de la redensificación y vecinos de la ciudad de Vitoria-Gasteiz.

Tras la resolución de las alegaciones y una vez introducidas en la documentación las matizaciones y modificaciones correspondientes, que no suponen cambio o modificación en la estructura territorial y por tanto resultan de carácter no sustancial, el día 20 de Abril de 2011, se procedió a su ***Aprobación Provisional*** por el Pleno Municipal del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, (prensa local 6-5-2011, BOTHA 16-5-2011) remitiéndose el documento a los organismos públicos del Gobierno Vasco, para la emisión de los oportunos informes y resoluciones y que a continuación se detallan:

1 Informe de la Comisión del Territorio del País Vasco

Con fecha de 8 de Mayo de 2012, la Dirección de Ordenación del Territorio, emitió Informe preceptivo tras analizar el documento de revisión parcial y en el mismo se precisaba para los apartados vinculantes lo siguiente:

- Se informa favorablemente el expediente en lo que respecta a su encaje con el Plan Territorial Parcial de Álava Central y cuantificación residencial, en cuanto que las previsiones del Plan General revisado parcialmente encajan con la horquilla de valores resultantes del cálculo actualizado de las DOT, y desarrollado por el PTP de Álava Central.
- Se informe favorablemente el expediente en lo relativo a su adecuación a la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, en lo que respecta al cumplimiento de estándares de vivienda protegida y al cumplimiento de los límites de edificabilidad.
- No se pone objeción al expediente en relación al cumplimiento dotacional del Sistema General de Espacios Libres.

Igualmente se indica al organismo competente para la sanción de la Aprobación Definitiva, la conveniencia de que se tenga en consideración lo que sigue:

- … en relación con la Revisión Integral del PGOU de Vitoria-Gasteiz, actualmente en tramitación, se hace necesaria una reflexión global que evite nuevos consumos de suelo y contribuya a la intensificación de vida urbana, de forma que estos procesos se enmarquen en una estructura de comunicaciones y transporte público eficiente y sostenible, y una red de espacios libres adecuada.

2 Informe de la Agencia Vasca del Agua – URA

Con fecha de 17 de Mayo de 2012, la Agencia Vasca del Agua – URA, en el ámbito de sus competencias ***Informó favorablemente*** el documento de Revisión parcial del PGOU, ***de manera condicionada*** a que se den cumplimiento a las siguientes determinaciones de ***carácter vinculante.***

1. Todas las actuaciones que afecten al Dominio Público Hidráulico o se sitúen en sus zonas de servidumbre o policía o presenten riesgo de inundabilidad, requerirán previa autorización de la Administración Hidráulica, la cual deberá tramitarse en la Oficina de Cuencas Mediterráneas.
2. A los efectos de la presente revisión, además de las medidas correctoras y/o compensatorias derivadas del estudio hidrogeológico que se estimen oportunas, **en todo el Sector 11 no se ejecutará más de una planta sótano**.

3. En Salburua, en tanto no se termine la revisión del Estudio de Inundabilidad del río Errekaleor a su paso por los antiguos sectores S-7 y S-11 de Salburua y de los ríos Ali y Zaraona de Zabalgana y se defina rigurosamente la situación de inundabilidad, con el visto bueno por parte de esta Agencia, la ordenación deberá ser orientativa y estará condicionada al respeto de los "*Criterios de Usos del Suelo en función del grado de inundabilidad" (Anexo II).*

Finalmente, se ***recomienda*** la adopción de las siguientes medidas:

- En los bombeos que ya se están realizando para el achique de los garajes procurar que el agua bombeada no se vierta a la red de pluviales sino que se utilice, asegurada su calidad, en la recarga hídrica del acuífero.
- Minimizar la impermeabilización de las superficies a urbanizar.

En el documento de Aprobación Definitiva se han incorporado, las determinaciones vinculantes y medidas recomendadas derivadas del Informe de URA, según la siguiente secuencia:

- Los puntos 1, 2 y 3, en las Ordenanzas de la Urbanización y Espacios Libres de las Normas Urbanísticas.
- Las dos medidas recomendadas en las condiciones de los proyectos de urbanización.
- El límite de la afección de ejecución de un único sótano en S-11 (Anexo I) en plano O-S-5.
- El Anexo II, citado en el punto 3 (Criterios de Usos del Suelo, en función de su grado de inundabilidad) en las Normas Urbanísticas.

3 Resolución de la Viceconsejera de medio Ambiente por el que se formula Informe Definitivo de Impacto Ambiental

La resolución del Órgano Ambiental de fecha 21 de mayo de 2012, determina, para el documento presentado:

- III.- ASPECTOS AMBIENTALES QUE DEBERÁN TENERSE EN CUENTA EN EL DOCUMENTO DEFINITIVO DE LA REVISIÓN PARCIAL Y SUS DOCUMENTOS DE DESARROLLO.

  Se considera conveniente que, teniendo en cuenta las previsiones de las dos Revisiones Parciales del PGOU que afectan a los ámbitos de Salburua y Zabalgana, se establezca un plan de etapas relativo al desarrollo temporal de los distintos sectores, en el que se posponga el desarrollo de unos hasta la culminación de las previsiones de otros.

  Asimismo, se estima oportuna la inclusión en las fichas urbanísticas de las siguientes consideraciones:

  - Una mención expresa a que los pliegos de condiciones técnicas del planeamiento de desarrollo deben recoger todas las medidas protectoras, correctoras y compensatorias y programa de supervisión propuestas en el EsECIA, de forma que se garantice su viabilidad en el desarrollo urbanístico planteado. Además, todas estas medidas a incorporar a los planes o proyectos de desarrollo, habrán de hacerlo con el grado de detalle suficiente para garantizar su efectividad.

- Para el caso de ámbitos próximos a cursos fluviales, una indicación de los retiros mínimos de las edificaciones y de la urbanización respecto del cauce de forma que se asegure el cumplimiento de las distancias establecidas en el PTS de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la CAPV.
- En el caso del S-8, dada su coincidencia con el LIC Salburua, si bien las modificaciones introducidas no implican un cambio de usos con respecto al previsto en el planeamiento vigente, las normas urbanísticas deberán incorporar una mención expresa a que en la zona no se desarrollarán actuaciones que puedan comprometer los objetivos de conservación del LIC y a que cualquier plan o proyecto que pudiera generar afecciones sobre el LIC habrá de ser objeto de una adecuada evaluación en los términos de la Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de Mayo de 1992.

En general, en los documentos de desarrollo se deberán promover las directrices ambientales recogidas en los tratados y estudios sobre sostenibilidad que desarrollan los criterios ambientales establecidos en el Documento de Referencia que formuló esta Viceconsejería de Medio Ambiente mediante resolución con fecha de 5 de Febrero de 2010.

La conveniencia de establecer un Plan de Etapas relativo al desarrollo temporal de la Revisión Parcial, queda cumplimentada por la redacción y aprobación del oportuno Programa de Actuación Urbanizadora, actualmente en ejecución.

En cuanto al resto de consideraciones, el presente documento para Aprobación Definitiva las incorpora con la siguiente secuencia:

- La mención a las medidas protectoras, correctoras y compensatorias y el programa de supervisión en las propuestas en el EsECIA, en las ordenanzas de la urbanización y espacios libres de las Normas Urbanísticas y en las Fichas de Parcela.
- Los retiros a cursos fluviales en Fichas de Parcela.
- La referencia al LIC de Salburua y la mención a no desarrollar actuaciones comprometedoras con sus objetivos de conservación, en las ordenanzas de la Urbanización y Espacios Libres de las Normas Urbanísticas.

4 Informe Técnico de la Dirección de Suelo y Urbanismo del Gobierno Vasco

Con fecha 23 de abril de 2012, se informa **favorablemente,** por esa Dirección, el documento de la Revisión Parcial del PGOU, en el ámbito de los antiguos sectores 2, 3, 5 y 6 de Zabalgana y antiguos sectores 7, 8, 9, 10 y 11 de Salburua, en cuanto a las determinaciones establecidas en materia de vivienda protegida.

En el documento para aprobación definitiva de la Revisión Parcial del PGOU en el ámbito del Suelo Urbano, de los antiguos sectores 2, 3, 5 y 6 de Zabalgana y antiguos sectores 7, 8, 9, 10 y 11 de Salburua, se han incorporado todas las exigencias, consideraciones y determinaciones vinculantes indicadas en los informes y resolución anteriormente expuestos.

1.10. COMPOSICIÓN DEL EQUIPO REDACTOR

El Equipo Técnico redactor está compuesto por los arquitectos Ángel Luis Bellido Botella, Juan Adrián Bueno Agero y Pablo Carretón Gil, Consultores del Contrato de Arrendamiento de Servicios.

En la realización de los trabajos de redacción y elaboración de la presente Revisión Parcial del Plan General se dispone del siguiente Equipo conforme las distintas áreas del conocimiento que confluyen en la revisión.

Área Jurídica
Eduardo Bárbara Gutiérrez – Abogado Urbanista

Área de Infraestructuras y Servicios
Pablo Torquemada Alonso – Ingeniero de Caminos

Área Sociológica
Iñaki Ruiz de Pinedo Undiano – Sociólogo

Área Medio-Ambiental
Estitxu Nanclares Medrano. L.C. Biológicas (Inguru)

1.11. FUENTES DE LA INFORMACIÓN Y CARTOGRAFÍA

Para la elaboración del presente Avance de Planeamiento se ha contado con el acceso a las memorias, Anexos, y Planos de los siguientes documentos:

- Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz (Acuerdo 143/2002 del Consejo de Diputados de 25 de Febrero, de cumplimiento de condiciones de 27 de Diciembre y 12 de noviembre de 2000 y 2002 respectivamente).
- Planes Parciales de los Sectores 2, 3, 5 y 6 de Zabalgana y Sectores 7, 8, 9, 10, y 11 de Salburua.
- Planos de Fin de Obra de los precitados Sectores.
- 2ª Adenda al "Convenio para las ampliaciones de la ciudad al Este y Oeste de la ciudad en Salburua y Zabalgana" de 1 de Agosto de 2008.
- Udal Plan 2009
- Anuario Estadístico 2008, del Centro de Cálculo del Ayto. de Vitoria-Gasteiz.
- Manual para la redacción de "Planeamiento Urbanístico con Criterios de Sostenibilidad" IHOBE (Dº OTMA – Gobierno vasco) 2005.

1.12. DOCUMENTACIÓN Y CONTENIDO DE LA REVISIÓN PARCIAL

La presente Revisión del Plan General se compone de los siguientes documentos:

Documento I:

MEMORIA DESCRIPTIVA-JUSTIFICATIVA DEL AVANCE DE PLANEAMIENTO
Y SUS DETERMINACIONES. ANEXOS Y COMPLEMENTOS A LA MEMORIA.

Documento II:

NORMAS URBANÍSTICAS - FICHAS DE PARCELA

Documento III:

PLANOS DOCUMENTACIÓN GRÁFICA
PLANOS DE INFORMACIÓN (PLANEAMIENTO VIGENTE) ZABALGANA – SALBURUA
PLANOS DE ORDENACIÓN (PLANEAMIENTO MODIFICADO) ZABALGANA – SALBURUA

2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

2.1. SOPORTE FÍSICO

2.1.1. CARACTERIZACIÓN DEL ÁMBITO

A continuación se procede a una descripción de los antiguos sectores desde una perspectiva morfológica en su estructuración y composición, con indicación de sus notas características que hacen posible su identificación por la ciudadanía, apuntando los lugares más significativos, o aquellos que disponen de un simbolismo especial, que los distingue sobre el resto de lugares, **llegándose a señalar los puntos de rotura** en la continuidad de la trama urbana o **aquellos con falta de compacidad**.

A) Zabalgana. Área de Antiguos Sectores 2, 3, 5 y 6 – Expansión Oeste

A.1) Situación y Delimitación

Los antiguos Sectores 2, 3, 5 y 6 se sitúan al Oeste de la ciudad, y han ocupado los terrenos de cultivo que se extendían entre la vía férrea Madrid-Irún y la carretera Nacional de acceso a Vitoria N-102, desde la autovía N-1, la antigua circunvalación en el barrio de Ariznavarra y los bosques de Zabalgana junto al pueblo de Zuazo de Vitoria.

El mosaico de planes que forma este área occidental del Ámbito de la Revisión Parcial del Plan General presenta la disposición siguiente según límites de los puntos cardinales:

- **Borde Norte**
  Constituido por la actual vía férrea Madrid-Irún, al Sur de los antiguos Sectores 1 y 4 de Zabalgana.

  En este borde se produce el contacto del S-2 en una longitud de 550 m y del S-5 con 835 m de coincidencia con un total de 1.385 m a lo que hay que añadir 380 m en la zona de la factoría Mercedes-Benz.

- **Borde Este**
  Formado por la Avenida del Mediterráneo, antigua circunvalación, desde puente sobre ferrocarril Madrid-Irún hasta su intersección con el Alto de Armentia.

  A este borde son tangenciales los Sectores 2 y 3, con unas longitudes de contacto de 638 m y 250 m respectivamente y un total de 889 m.

- **Borde Sur**
  Constituido por la N-102 y las traseras de la zona de industria escaparate de calle Alto de Armentia.

  En el mismo se produce el contacto de los Sectores 3 y 6, con longitudes de 782 m y 484 m respectivamente, y un total de 1.266 m.

- **Borde Oeste**
  Supone el último límite exterior de la ciudad, y su entrega en el Bosque de Zabalgana.

Así mismo es el cierre circulatorio de un anillo interno que arranca de Lakua, en Blas de Otero, denominado Bulevar de Mariturri, y desemboca en N-102, para desde su glorieta, o bien continuar al interior de la ciudad o

continuar hasta la carretera de Berrosteguieta (A-3102), por los cierres de viarios de los sectores 16 y 17, Armentia Oeste y ampliación San Prudencio Sur, respectivamente.

En este arco circulatorio, de cierre de la ciudad en su expansión Oeste, a excepción del gran equipamiento de 195.476 m^2 y la factoría Mercedes-Benz, se produce el contacto del antiguo S-5 en una longitud de 715 m, y del antiguo S-6 en 1.240 m con total de 1.955 m.

El mosaico de estos 4 antiguos sectores, provenientes del desarrollo de otros tantos planes parciales tras su ordenación, gestión y ejecución y que ahora disponen de la consideración plena de suelo urbano, (artº 11 Ley 2/2006), se establece mediante el engarce y yuxtaposición por medio de los ejes viarios de S.G., partiendo de la Avenida de Reina Sofía, que discurriendo desde la vía férrea hacia la N-102, dispone a su derecha, el Sector 2 al Norte y el Sector 3 al Sur. En su lado izquierdo acomodan en los 1.340 m de desarrollo del vial, los Sectores 5 al Norte y 6 al Sur.

A.2) Superficie y Topología

El área de Zabalgana dispone de una superficie de 1.991.735 m^2 con la forma casi trapezoidal, siendo sus dimensiones máximas de 1.685 m en sentido E-O y de 1.950 m en sentido N-S con el siguiente desglose por Sectores:

Antiguo Sector 2
El antiguo Sector 2 dispone de una superficie de 337.280 m^2 con una configuración topológica cuasi rectangular, con unas dimensiones máximas de 547 m en sentido E-O y de 740 m en sentido N-S. Sus límites son los que siguen:

- Norte: Vía férrea Madrid-Irún
- Este: Avda. del Mediterráneo (Ariznavarra)
- Sur: Avda. de los Derechos Humanos y el límite Norte del S-3.
- Oeste: Avda. de Reina Sofía y los límites Este de los sectores 5 y 6.

Antiguo Sector 3
El antiguo Sector 3 dispone de una superficie de 262.459 m2 y una forma irregular, con unas dimensiones máximas de 914 m en sentido E-O y de 474 m en sentido N-S. Sus límites son:

- Norte: Avda. de los Derechos Humanos y Límites Sur del S-2.
- Este: Avda. del Mediterráneo (Ariznavarra)
- Sur: Industria escaparate del Alto de Armentia.
- Oeste: Avda. Reina Sofía y límite Este del S—6 y Avda. de Iruña Veleia.

Antiguo Sector 5
El antiguo Sector 5 dispone de una superficie de 651.036 m^2 con una forma irregular y unas dimensiones máximas de 1.208 m en sentido E-O y de 715 m, con los siguientes límites:

- Norte: Vía férrea Madrid-Irún
- Este: Avda. Reina Sofía y límite Oeste del S2
- Sur: Portal de Zuazo de Vitoria y límite Norte del S-6
- Oeste: Factoría Mercedes-Benz y Bosque de Zabalgana.

Antiguo Sector 6

El antiguo Sector 2 dispone de una superficie de 700.960 m^2 con una forma irregular de dimensiones máximas de 730 m en sentido E-O y de 1.235 en sentido N-S con los siguientes límites:

- Norte: Portal de Zuazo de Vitoria y límite Sur del S-5.
- Este: Avda. Reina Sofía y de Iruña-Veleia, con límites Oeste del S-2 y S-3.
- Sur: N-102
- Oeste: Porción de equipamiento de SG del S-5 y acceso al Bosque de Zabalgana.

A.3) Topografía

La morfología del terreno, recientemente antropizado, responde a un gran plano inclinado, con su generatriz superior en el alto de Armentia y N-102, al Sur del Ámbito, y con cota inferior de +537 y superior de 552,21 en glorieta de acceso al S-16. Armentia Oeste.

El terreno, en líneas generales, desciende hacia la vía férrea encontrándose los puntos más bajos en una “limahoya” constituida por la Avenida de las Naciones Unidas, cota 518,85 en Bulevar de Mariturri, cota 521,10 en Avda. de Reina Sofía y cota 526,50 en Avda. de Zabalgana.

Esta “limahoya” constituye una “depresión” artificial del terreno natural por la necesidad de invertir la pendiente general descendiente desde c/Alto de Armentia y, por la existencia de la propia via férrea, que se ha obligado a ejecutar dos puentes, para la conexión N-S del tráfico rodado y el aseguramiento de la permeabilidad urbana en tanto se mantenga el actual trazado del ferrocarril.

Los dos puentes son el del antiguo S-5 en Bulevar de Mariturri, al oeste, con una cota de tablero de 522,90 que enlaza con el S-4 y la Avda. de los Huetos, y el del antiguo S-2, en Avda. de Zabalgana, que enlaza con la Avenida del Mediterráneo (+528,42).

Esta secuencia de puentes y desniveles artificiales deberá ser objeto especial en el futuro soterramiento del ferrocarril; así como el tratamiento que se otorgue a los suelos vacantes del actual trazado de vía férrea Madrid-Irún, en la que el mantenimiento de tan costosas infraestructuras deberá disponer de soluciones audaces e imaginativas, que logren integrar el contexto general del nuevo corredor urbano con la de la presente Revisión.

En cuanto a la pendiente general media descendente de Sur a Norte, se puede afirmar que la misma resulta suave, propicia para la acción urbanizadora y edificatoria, distinguiéndose según los distintos canales viarios lo siguiente:

- 1,24% en Avda. de Zabalgana, desde glorieta del Alto de Armentia, hasta su intersección con Naciones Unidas y un desnivel de 9,85 m.
- 2,02% en Avda. Reina Sofía, desde su intersección con Iruña-Veleia hasta Avda. Naciones Unidas y un desnivel de 22,23 m.
- 1,96% en Bulevar de cierre al Oeste de ámbito desde N-102 hasta su intersección y con Avda. Naciones Unidas con un desnivel de 33,36 metros.

En el sentido Este-Oeste, y más concretamente en los viales fundamentales los que conectan Ariznavarra con la expansión oeste (a Naciones Unidas y Avda. de los Derechos Humanos, al N y S, respectivamente, el desnivel resulta, en ambos casos irrelevante, 7,03 m y 2,35 m respectivamente, lo que produce pendientes medias del 0,52% y 0,17%.

Al interior del ámbito, se producen irregularidades y sucesos diferenciados, lo que alivia en cierto modo la posible uniformidad que pudiera producir y homogeneidad de las pendientes analizadas, distinguiéndose los siguientes aspectos:

- Situación de vaguadas o cárcavas representadas por los cauces de los arroyos Zarauna y Ali, al Oeste y Este respectivamente, uniéndose ambos en el antiguo S-5, al Sur de Avda. de Naciones Unidas.
- Presencia del monte Maliz en el centro del ámbito (antiguo S-6) y que con la cota más alta (546,87) del conjunto, (correspondiente a un vértice geodésico), actúa como foco de referencia, como auténtico mojón o hito natural del nuevo barrio y a la vez ruptura de la continuidad.
- Existencia del enclave arqueológico de Mariturri, junto a N-102, en antiguo S-6. y que contiene la calzada romana Burdeos-Astorga, y que por evidente importancia se mantiene en sus cotas naturales, ajenas a los terraplenes efectuados en los viarios circundantes (Avda. Reina Sofía y Bulevar de Mariturri).

Por último indicar que las máximas diferencias de cota son las que se producen desde el punto más alto (+522,21 m) en glorieta de la N-102, en el acceso a Vitoria, con la cubeta del arroyo Ali, junto a vía férrea al Sur, con una diferencia de 39,7 m, como zona naturalizada, y con el punto más bajo urbanizado en el antiguo S-5, junto vía férrea, con un desnivel de 35,55 m.

A.4) Relación con la ciudad

La relación con la ciudad se establece prioritariamente a partir del colector que supone la Avda. de Zabalgana, al que afluyen los viarios primarios de sentido E-O, como son Avda. de Naciones Unidas, en antiguos S-2 y S-5, y de los Derechos Humanos, en antiguos S-2 y S-6, más la calle Mahatma Gandhi.

Desde este colector, se accede al centro y conjunto de Vitoria-Gasteiz, bien por la Avda. del Mediterráneo o bien mediante calle Castilla y Tanis Aguirrebengoa.

El Bulevar de Mariturri, al Oeste funciona como un cierre del ámbito y el mismo distribuye el tráfico hacia Avda. de los Huetos, al Norte, o mediante la N-102 y Alto de Armentia.

El ámbito presenta algunas circunstancias que lo caracterizan notablemente, y que pueden sintetizarse en lo siguiente:

- Falta de conectividad, actualmente, con los sectores al Norte de ámbito de Suelo Urbanizable (antiguos S-1 y S-4) exceptuados los puentes antes apuntados, por la presencia de la ruptura de la continuidad que supone el ferrocarril Madrid-Irún.
- Débil penetración peatonal del ámbito (antiguos S-2 y S-3) en el vecino barrio de Ariznavarra, motivado por el tratamiento epidérmico del jardín central de Avda. del Mediterráneo.
- Longitudes de manzanas de gran dimensión, señalándose como ejemplo la que se dispone al Sur de antiguo S-3, junto a las traseras de la industria escaparate (710 m) en el Alto de Armentia, que supone un auténtico tapón para la conexión N-S, de esta parte de ámbito con el acceso a la ciudad.

B) Área de Salburua – Antiguos Sectores 7, 8, 9, 10 y 11 – Expansión Este

B.1) Situación y Delimitación

Los antiguos Sectores 7, 8, 9, 10 y 11, se sitúan al Este de la ciudad y han ocupado los suelos del antiguo aeropuerto y terrenos de cultivo, entre los barrios de Aranzabela, Santa Lucía, el polígono de Oreitiasolo y el pueblo de Elorriaga, al Norte y Sur de la antigua N-1 (salida a Irún) hoy N-104.

El mosaico de planes que forma este área oriental del ámbito de la Revisión Parcial del Plan General, presenta la disposición siguiente según los puntos cardinales:

- **Borde Norte**
  Constituido por la calle Cuenca del Deva, con un contacto del antiguo S-8 en una longitud de 586 metros.
- **Borde Este**
  Formado por las campas de Salburua, pueblo de Elorriaga y Sectores 12 y 13.
  A este borde son tangenciales los antiguos Sectores 7 y 8, con una longitud de contacto de 850 y 470 metros respectivamente, asimismo disponen de contacto los antiguos S-11 y S-10, con 695 y 615 metros respectivamente, suponiendo el total de 2.630 metros.
- **Borde Sur**
  Constituido por la actual línea férrea Madrid-Irún y los terrenos que circundan el barrio de Errekaleor.
  En el mismo se produce el contacto del antiguo S-11 con vía férrea, en 385 m y del Sector 10 en 154 m. con un total de 540 metros.
- **Borde Oeste**
  Queda constituido por el límite de la ciudad hasta el año 2000 y va recorriendo una serie de barrios e instalaciones, que de Norte a Sur son las siguientes: calle Madrid, barrio de Aranzabela, clínica Arana, calle de los Astrónomos en Santa Lucía, nuevo campo de futbol y polígono de Oreitiasolo.

  En este borde occidental disponen de contacto, el Sector 8 con 1.115 m, el antiguo Sector 9, con 915 m, y el antiguo S-10 con 610 m y un total de 2.640 m.

El mosaico de estos antiguos sectores, provenientes del desarrollo de otros tantos planes parciales, tras su ordenación, gestión y ejecución y que disponen de conformidad con el artº 11 de la ley 2/2006, de su consideración como **Suelos Urbanos**, se establece mediante el engarce y yuxtaposición de los mismos a partir de los ejes viarios de S.G.

Así, obtenemos, que en el desarrollo del vial fundamental de 2.640 m. Bulevar de Salburua, discurre de Norte a Sur del ámbito oriental, se dispone al Norte el antiguo S-8 y al Sur de la antigua N-1, a su derecha el antiguo S-11, quedando el antiguo Sector 9 a su izquierda. En el caso del antiguo S-10 al Sur de la actual vía férrea, su acceso desde el ámbito es por este Bulevar.

Un caso distinto es el antiguo S-7 lindante con el antiguo Sector 8 en su flanco oriental, y apoyado en la Avda. de Bruselas, continuación de calle Valladolid, y nueva salida a la A-132 (carretera a Estella), cuyo acceso rodado se establece por un único punto, calle Viena, desde el precitado antiguo S-8.

B.2) Superficie y Topología

El área de Salburua tiene una superficie de 1.475.723 m^2, con una forma irregular, estrecha y alargada, con su eje mayor de dirección N-S y una longitud de 2.270 m. y el menor de sentido E-O con 870 m., medidos en su parte central, Portal de Elorriaga. El desglose por Sectores es el que sigue:

Antiguo Sector 7
El Sector 7 dispone de una superficie de 102.978 m^2 y una forma cuasi trapezoidal, con unas dimensiones máximas de 530 m en sentido E-O y de 292, en sentido N-S, y los siguientes límites:
- Norte: Parque de Salburua (Sector 15 de 1.001.508 m^2)
- Este: Elorriaga y cauce del arroyo Errekaleor.
- Sur: Avda. de Bruselas en S-8 y Portal de Elorriaga en S-12.
- Oeste: Sector 8.

Antiguo Sector 8
El antiguo Sector 8 dispone de una superficie de 587.606 m^2 y una forma irregular, con unas dimensiones máximas de 1.058 m en sentido N y S y de 910 m en sentido E-O, medidos en Portal de Elorriaga, siendo sus límites:
- Norte: Calle Cuenca del Deva.
- Este: Parque de Salburua y Sector 8.
- Sur: Portal de Elorriaga con los Sectores 9 y 11.
- Oeste: Calle Madrid, Aranzabela y clínica Arana.

Antiguo Sector 9
El antiguo Sector 9 tiene 359.919 m^2 de superficie con una configuración topológica cuasi cuadrangular, y unas dimensiones máximas de 756 m, en sentido N-S y de 580 m en sentido E-O; con los siguientes límites:
- Norte: Portal de Elorriaga y S-8.
- Este: Bulevar de Salburua y S-11
- Sur: Ferrocarril Madrid-Irún.
- Oeste: Barrio Santa Lucía, y campo de Fútbol de Senda de los Astrónomos.

Antiguo Sector 10

El antiguo Sector 10 dispone de una superficie de 158.583 m^2 y una forma cuasi triangular, con unas dimensiones máximas de 446 m en sentido N-S y de 518 m en sentido E-O, medidos en la vía férrea, con los siguientes límites:

- Norte: Línea férrea Madrid-Irún.
- Este: Bulevar de Salburua y S-13 con el cauce del arroyo Errekaleor.
- Sur: Sector 14
- Oeste: Zona industrial de Oreitiasolo.

Antiguo Sector 11

El antiguo Sector 11 dispone de una superficie de 266.637 m^2 y una forma rectangular, con su lado mayor de 725 m en sentido N-S y su lado menos de 370 m, en sentido E-O, y los siguientes límites:

- Norte: Portal de Elorriaga y S-8.
- Este: Sector 12.
- Sur: Bulevar de Salburua y S-9.
- Oeste: Ferrocarril Madrid-Irún.

B.3) Topografía

La morfología del terreno, totalmente urbanizado, responde a una gran llanura con caída de pendientes en dirección S-N, con el cauce del Arroyo Errekaleor, en su flanco derecho y una suave loma en su lado izquierdo, constituida por la loma de calle de los Astrónomos, en Santa Lucía y su prolongación al Sur de la vía férrea, con cotas de 536,98 y 531,50, para bajar al llano, con cotas de 523,70 a 512,68 m.

El terreno, desciende desde la zona de Errekaleor, con cotas de 531,15 en el inicio (al Sur) de la vía estructurante del ámbito, Bulevar de Salburua, hasta la cota 512,62 en su intersección, al Norte, con Cuenca del Deva, del antiguo Sector 8.

Igualmente, esta vía más su paralela de división del antiguo S-11 con S-12, marca el límite de las pendientes en sentido O-E, que corresponde a la "caída" natural hacia el alveo del arroyo Errekaleor.

El ámbito se ve alterado por una situación "artificial" como. es la ruptura, con falta de continuidad que supone la vía férrea (Madrid-Irún) que separa los antiguos Sectores 9 y 10 y que en la actualidad está resuelto con un único paso bajo el ferrocarril, en el límite Este en el Barrio de Salburua.

En este caso, el planeamiento ejecutado ha previsto, como mejora de la continuidad la prolongación, a nivel, de las calles N-S, Avda. de Praga y Budapest en antiguo S-9 con sus correspondientes del antiguo S-10, calle Ingeniero A. Mendizábal y calle ferrocarril del Norte, con lo que en el futuro quedará garantizada la conexión del conjunto del ámbito.

Otro punto de atención resulta la conexión desde antiguo S-9 con Santa Lucía, concretamente en la prolongación de la Avenida de Varsovia y su entronque con el final de calle Polvorín Viejo (+521,40) en su encuentro con Jacinto Benavente, lo que deberá ser objeto de especial atención en

las alternativas de la propuesta de ordenación, conjugando el mantenimiento de la orografía con la accesibilidad en sentido Este-Oeste.

En cuanto a la pendiente general, que desciende de Sur a Norte, a excepción de la "caída" de la loma de los Astrónomos hacia el Arroyo Errekaleor, resulta muy suave, propicia para la acción urbanizadora y edificatoria, distinguiéndose según los diversos canales viarios lo siguiente

- 0,70% en Bulevar de Salburua, desde glorieta "hipódromo" hasta vértice norte en antiguo S-8, Cuenca del Deva. Este dato atestigua la acusada planeidad del ámbito oriental con un desnivel de 18,52 m.
- 0,69% en Avenida de Bruselas, desde el antiguo S-7 hacia calle Madrid (antiguo S-8), con un desnivel de 4,19 m.
- 0,41% en Avda. de Juan Carlos I, desde Bulevar de Salburua, hacia calle Madrid, con un desnivel de 2,90 m.
- 3,35% en sentido O-E, en calle Varsovia, en su "entrega" con Santa Lucía en la cresta que supone calle de Los Astrónomos.
- 2,21% en sentido E-O, en la prolongación de la calle Florida (antiguo S-9) Paseo de la Iliada.

: En el sentido Este-Oeste, y en el Portal de Elorriaga la pendiente resulta casi nula, habiendo producido una limatesa el antiguo S-11, con caída de aguas a derecha e izquierda, arroyo Errekaleor y Barrio de Salburua.

A diferencia del ámbito de Zabalgana, el presente ámbito a excepción de la loma de Los Astrónomos, al Oeste, y la ruptura del ferrocarril, al Sur, no presenta irregularidades, lo que hace de este territorio una zona homogénea y uniforme, señalando la singularidad de la presencia de las balsas de Salburua en el vecino S-15 al N-E del ámbito, incorporados a la Convención Ramsar (Irán - 1971) sobre Humedales del Mundo.

Por último indicar que las máximas diferencias de cotas se dan en sentido S-N, 18,52 m, desde glorieta Hipódromo, hasta vértice Norte del antiguo S-8, en Bulevar de Salburua.

B.4) Relación con la ciudad

La misma se establece prioritariamente a partir de la conexión que suponen los siguientes colectores de tráfico de Norte a Sur:

- Avda. Juan Carlos I desde calle Madrid en antiguo S-8.
- Avda. Bruselas, desde calle Valladolid en antiguo S-8.
- Portal de Elorriaga desde calle Santiago en antiguo S-9.
- Paseo de la Ilíada desde calle Florida en antiguo S-9.
- C/Venta de la Estrella desde Polígono Oreitiasolo en antiguo S-9.

Todos estos colectores, unos de primer orden (Avda. de Bruselas y Paseo de la Ilíada) y el resto secundarios, desembocan en el distribuidor general interno que supone el Bulevar de Salburua, auténtico eje estructurante de la Expansión Este.

El ámbito en cuanto a la conectividad y permeabilidad presenta circunstancias que lo caracterizan y que pueden sintetizarse en lo siguiente:

- Excesivas distancias entre las conexiones enunciadas, con la siguiente cadencia:
    - 530 m entre Avda. de Juan Carlos I y Avda. de Bruselas en antiguo S-8.
    - 400 m entre Avda. de Bruselas de antiguos S-8 a S-9.
    - 1200 m entre Portal de Elorriaga y calle Florida en antiguo S-9.
    - 1440 m entre calle Florida, en su encuentro con Paseo de la Ilíada y Venta de la Estrella, desde antiguos S-9 y S-10.
- Débil penetración peatonal en antiguo S-9 desde Santa Lucía y nula en el antiguo S-10, desde Polígono Industrial Oreitiasolo.
- Transición sosegada hacia los humedales de Salburua, en los límites Oeste y Este de los antiguos S-8 y S-7 respectivamente.
- Frente de 570 m en el Sur de antiguo S-11 sin paso al vecino S-12 que se desarrolla al Sur del ferrocarril Madrid-Irún.

2.1.2. SITUACIÓN ACTUAL. VIARIO, ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTO

En primer lugar cabe indicar que la urbanización de los antiguos sectores ya está finalizada, o en fase de terminación; procediéndose en este punto a una descripción del viario y de los espacios libres.

La morfología de las áreas Oeste y Este se articula mediante el análisis de la ocupación del suelo conforme a los **elementos** estructurantes definitorios y vertebradores, los canales viarios, y mediante la disposición, extensión y carácter de los vacíos, los espacios libres, los **elementos compositivos.**

Sobre este armazón, los distintos planeamientos han ido acomodando las parcelas “cerradas” como contraposición al mundo “abierto”, distinguiéndose en ellas las de la esfera pública (los equipamientos y los servicios públicos) de las de la esfera privada (la residencia, y las actividades económicas y/o productivas).

Esta información, y su oportuno análisis, según los casos, permitirán una visión previa, de las áreas, que desde la óptica de la continuidad y de la compacidad de la trama urbana, orientarán la propuesta de ordenación en unas áreas (Oeste y Este) en la que la urbanización está totalmente finalizada, tanto en sus redes de servicios, como en su red viaria y definición de espacios libres.

A) Área de Zabalgana

En cuanto a los elementos estructurantes cobran especial relevancia los viarios de SG, de orden primario, que cosen el ámbito, con los vecinos Sectores 1 y 4, al Norte del ferrocarril, como son Avenida de Salburua y Reina Sofía, y el cinturón de cierre que supone el Bulevar de Mariturri, al Oeste y que funcionan como colectores de tráfico y conectores con el resto de la ciudad. A lo anterior y para conformar una trama viaria, cuasi ortogonal, se añaden los viarios de sentido Este-Oeste, Avda. de Naciones Unidas y Derechos Humanos.

Esta trama viaria primaria, queda superpuesta por una trama de segundo orden compuesta por viarios de nivel sector, que llegan a conectarlos entre sí, como son la Avda. de Iruña Veleia (N-S) que enlaza el antiguo Sector 5 con el antiguo Sector 6 y asimismo la calle de Labastida, de idéntico sentido a la Avda. de la Ilustración, que une los antiguos S-3 y S-2.

Otros viales corresponden a calle Oyón y su prolongación en Martin Luther King, de sentido Este-Oeste y enlace del antiguo S-3 con el antiguo S-6 pudiéndose incorporar a este grupo la calle Mahatma Gandhi al Sur del antiguo Sector 3, que discurre paralela al Alto de Armentia, junto a las traseras de la industria escaparate y que presenta la singularidad de su interrupción en su entrega manual en el tramo final de Reina Sofía.

Por último, se dispone de un tejido viario de tercer orden constituido por calles que discurren al interior de cada sector y que solo atienden a un servicio interno, como son Senda del Rio Ali, en el S-2, Nelson Mandela en S-3, Juan Gris y Salvador Dalí en el S-5 y calle Leza en el S-6.

Tal como se indicó en el punto precedente, una característica del trazado viario estriba en las distancias entre las intersecciones de los distintos viarios, que oscilan entre 150 m y 700 m, lo que produce una variada gama de islas edificatorias que van desde manzanas de 110x200 m, en el eslabón menor hasta 350x300 m y 146x460 m en el mayor. Esta situación supone una variada disposición de tipos de manzanas.

En lo referente a los elementos compositivos dentro de este ámbito de Zabalgana, resultan determinantes las sendas “verdes” que acompañan dos cauces del Arroyo Zaruana y Ali al Oeste y Este del ámbito, respectivamente y que se unen al Norte del antiguo Sector 5 para entregarse en el pueblo de Ali, señalándose que el segmento occidental forma parte con el bosque de Zabalgana del “anillo verde” de Vitoria-Gasteiz. En el otro caso, Senda de Ali, se dispone un ramal que se dirige hacia el Norte, Sector 1.

A lo anterior hay que añadir una serie de espacios y zonas verdes, incluidas Plaza de Mariturri y Lapuebla de Labarca, destacándose el Monte Maliz, en el centro del ámbito (antiguo S-6) con unas dimensiones de 130x300 m, con caracterización de “mojón” dentro del área.

Por último, en cuanto a los elementos estructurantes cabe añadir la peculiaridad del planeamiento vigente de disponer una franja paralela a la línea férrea que enlaza con el precitado ramal Norte de la Senda del arroyo Ali, Paseo de Esquivel.

En cuanto al sistema de equipamiento, el mismo se distribuye mayoritariamente en la periferia del ámbito, con su mayor incidencia en sus bordes Norte junto al ferrocarril, y en el Sur. Igualmente se distingue una concretación de suelo de Equipamiento en el entorno del cauce del arroyo Zuruana, y en su conexión “artificial” con el cauce del Ali, al Norte del S-5.

Una posición de especial relevancia, tanto por su superficie, 195.476 m^2 como por su posición periférica, lo constituye el Equipamiento dispuesto al Sur de Mercedes-Benz, entre ronda de cierre y Bosque de Zabalgana. La propuesta de ordenación tiene en este espacio una auténtica área de oportunidad para aplicar estrategias que superen la gran falta de compacidad y continuidad de este lugar, que no resulta ajeno a la situación general de **vacíos** del ámbito de Zabalgana.

B) Área de Salburua

Los elementos estructurantes prioritarios del área de Salburua corresponden a los Sistemas Generales de Transportes y Comunicaciones, que unen sectores y éstos con la ciudad, constituidos por el Bulevar de Salburua, eje vertebrador del ámbito, en sentido Norte-Sur, y la Avenida de Bruselas y Paseo de la Ilíada en sentido Este-oeste, que confluyen en la anterior vía.

Esta trama primaria, queda superpuesta por otra de segundo orden compuesta por viarios a nivel de sector, conectándolos entre sí, como son Avda. de Juan Carlos I, en antiguo S-8, Portal de Elorriaga Avda. de Varsovia, Avda. de Bratislava, y todas de sentido E-O, más la Avda. de Nicosia que arranca en el antiguo S-9 y termina en el S-12. A lo anterior y en sentido N-S, se incluyen en este grupo la Avda. de Budapest (con su futura prolongación en calle Ingeniero A. Mendizabal) más la Avda. de Praga que unen los antiguos Sectores 8, 9 y 10.

El resto de viales constituyen el tercer escalón y mayoritariamente discurren en el interior de cada antiguo Sector, con una atención al servicio interno de uno de ellos. En este punto resulta ilustrativo apuntar la falta de continuidad de algunas calles, de sentido E-O y N-S en su encuentro con la mediana del Bulevar de Salburua, como calle Viena o Copenhague.

A diferencia de Zabalgana, aquí la densidad viaria es mayor tal como lo atestigua las dimensiones de las manzanas, que en el antiguo S-8 quedan organizadas ortogonalmente según la alineación de Avda. de Juan Carlos I, con dimensiones de 80x132 a 40x120 m, y al Sur del Portal de Elorriaga, dispuestas ortogonalmente respecto a la alineación de la Bulevar de Salburua (S-9 y S-11) y dimensiones de 172x184 y 60x80, ofreciéndose en el conjunto del ámbito una trama reticular, de ciudad, más reconocible que en el caso de Zabalgana.

En lo referente a los elementos compositivos, dentro del ámbito, y con una marcada orientación lineal N-S, se distinguen los siguientes espacios:

- Paseo de Europa, a modo de anillo verde interno que discurre desde el vértice Norte al Sur, pasando por el antiguo S-9, en su límite occidental.
- Paseo del Aeródromo (antiguos S-8 y S-11) sobre la antigua pista de aviación.
- Banda oriental en S-8, junto Bulevar de Salburua, que unida al S.G. de la antesala del S-7, sirven de antesala a los humedales de Salburua.
- Paseo lineal, que iniciándose en la parte central del antiguo S-9, y finaliza en el Alto de las Neveras, atravesando los Sectores 13 y 14.

Otro elemento compositivo de primer orden, lo constituye el citado Parque central (del “Este” en el antiguo S-9) tanto por su posición ordenadora del Sector como por sus dimensiones (130x210 m) algo más reducidas que la montaña Maliz en Zabalgana, aspecto que redunda en la continuidad urbana.

A lo anterior hay que añadir una serie de espacios libres y zonas verdes de menor entidad, que al igual que en Zabalgana, presentan una alta dotación, y que resultan intersticiales a la ordenación volumétrica existente. Estos se dan en todo el ámbito, señalándose como más destacables dos situaciones:

- Los Paseos de Berlin y Estrasburgo de sentido E-O en el antiguo Sector 8.
- Cauce del Arroyo Errekaleor en el S-E del antiguo S-11 y que ha quedado encauzado en la glorieta sobre el Paseo de la Ilíada.

Por último, en lo referente a los espacios libres, cabe indicar que a diferencia del ámbito de Zabalgana en Salburua, en la zona de contacto, o charnela, entre antiguos Sectores a ambos lados del ferrocarril no se han dispuesto zonas verdes, asegurándose la continuidad y compacidad mediante la disposición de bloques residenciales y plazas urbanas, en espera de la conversión del lecho de la línea Madrid-Irún, en la futura Avenida de la capital de Euskadi.

En lo referente al sistema de equipamiento, el mismo y al igual que en Salburua, se ubica de modo periférico en el conjunto de sectores, según la siguiente secuencia:

- Antiguo S-7. Junto Portal de Elorriaga, al Sur del Sector.
- Antiguo S-8. Junto Cuenca del Deva, al Norte del Sector, y junto a clínica Arana al Sur.
- Antiguo S-9. En la loma de la Senda de los Astrónomos y en el vértice S-E, junto al paso inferior del ferrocarril.
- Antiguo S-10. En el borde occidental, junto a polígono de Oreitiasolo.
- Antiguo S-11. Junto al ferrocarril, al Sur.

Otra nota de interés, es comprobar la concentración de grandes equipamientos, que se disponen en la parte central del ámbito (Portal de Elorriaga) y alrededor de la “Citroen”. Aspecto éste que provoca una interrupción en la ordenación de volúmenes, a estudiar en la elaboración de la propuesta.

Igualmente se señala por interrumpir la continuidad la concentración de equipamientos en unos 340 m. al Sur del antiguo S-11. junto al trazado viario, aspecto que con todos los demás, vacíos urbanos por la escasa continuidad, falta de compacidad deberán contemplarse en la presente Revisión, señalándose, en principio, labores de cosido en las penetraciones desde el Barrio de Arana y Santa Lucía, en calles Valladolid y Portal de Elorriaga, con edificación volcada a espacios más compactos.

2.1.3. ANALISIS DE LA EDIFICACIÓN. TIPOLÓGICO Y DE REGIMEN ADMINISTRATIVO

La capacidad residencial vigente de los ámbitos de Zabalgana y Salburua sometidos a la presente Revisión parcial del PGOU, ha dispuesto de varios momentos, la primera la que deriva del PGOU y Convenio de 2000 y la segunda aquella que atiende a Modificación del Plan General y la 1ª Adenda al Convenio, de 17 de Mayo de 2004, obteniéndose los siguientes cuadros:

SECTORES		SUP. m^2s	CONVENIO 2000		1ª ADENDA 2004 (2)		INCREMENTO (1)	
			nº viv.	sup. m^2c	nº viv.	sup. m^2c	nº viv.	sup. m^2c
ZABALGANA	S-2	377.280	1.711	183.935	1.711	183.935	---	---
	S-3	262.459	963	111.815	963	111.815	---	---
	S-5	651.036	2.360	258.890	2.621	286.295	261	27.405
	S-6	700.960	3.502	380.310	4.133	446.565	631	66.255
SUBTOTAL		**1.991.735**	**8.536**	**934.950**	**9.428**	**1.028.610**	**892**	**93.660**
DENSIDAD EDIF. RESIDENCIAL		--	42,85 viv/Ha	0,4694 m^2c/m^2s	47,33 viv/Ha	0,5164 m^2c/m^2s	---	---
SALBURUA	S-7	102.978	104	15.600	104	15.600	---	---
	S-8	587.616	2.614	281.010	2.614	281.010	---	---
	S-9	359.919	1.796	197.200	2.000	218.620	204	21.420
	S-10	158.583	600	66.520	685	75.445	85	8.925
	S-11	266.637	1.470	161.350	1.679	183.295	209	21.945
SUBTOTAL		**1.475.723**	**6.584**	**721.680**	**7.082**	**773.970**	**498**	**52.290**
DENSIDAD EDIF. RESIDENCIAL		---	44,61 viv/Ha	0,4889 m^2c/m^2s	47,98 viv/Ha	0,5244	---	---
TOTAL		***3.467.458***	***15.120***	***1.656.630***	***16.510***	***1.802.580***	***1.390*** **(3)**	***145.950*** **(3)**
			43,60 viv/Ha	0,4777 m^2c/m^2s	47,61 viv/Ha	0,5198 m^2c/m^2s		

1) Las viviendas incrementadas en 2004, son de 105 m^2/viv en el conjunto de Salburua y Zabalgana
2) Este incremento supuso un 9,19% sobre las 15.120 vivi iniciales
3) Incremento de nº de viviendas y superficie construida, en el ámbito de la presente revisión.

El cuadro anterior muestra que los incrementos aplicados, no consiguieron superar el índice de 50 viv/Ha, cifra muy alejada de los estándares habituales en las recomendaciones al planeamiento para un Desarrollo Sostenible, con una ciudad compacta y continua, que para los organismos internacionales se sitúa en 100 viv/Ha, en la Alta Densidad.

Ante esto, y dada la habitual previsión municipal, el Ayuntamiento aprobó una 2ª Adenda al Convenio, en fecha de 1 de Agosto de 2008, expediente que se operó con dos mecanismos diferenciados, por un lado se modificaron las previsiones sobre el tamaño mínimo y número de viviendas, (superficie media construida de 82 m^2c en vivienda colectiva libre y 75 m^2c en protección pública), sin aumento del techo construido, con un incremento del 40% del número de las viviendas lo que suponía un incremento decidido de las *débiles* densidades antes señaladas; y por otro lado el aumento de la edificabilidad de los antiguos sectores, mediante la alteración de la ordenación estructural del Plan General

A continuación se establecerá una descripción del estado actual del conjunto del ámbito según el número de viviendas, su tipología edificatoria y su régimen administrativo, partiendo de los datos de Licencia de Primera Ocupación y Licencias concedidas, y en proceso de construcción, como edificaciones materializadas, así como de los cuadros del Anexo II (Cuadros de Superficies) señalándose igualmente

los aprovechamientos lucrativos, en el Terciario, Servicios Urbanos y Productivos. (Datos obtenidos en el último estado de licencias de Ensanche 21, Abril 2011).

(Se considerarán únicamente las licencias de primera ocupación y licencias concedidas y en cualquier caso sin atender a la primera conversión de la 2ª Adenda, es decir considerándose las viviendas en su estado inicial, de 105 m2 las de VPO, 115 m2 las RCL y 150 m2 las RU).

A) Área de Zabalgana

Antiguo Sector 2

		m²c	nº viv	%
2.1.	RESIDENCIAL V.P.O.	134.715	1.283	75
2.2.	RESIDENCIAL NUEVA V.P.O. / TASADA	0	0	--
2.3.	RESIDENCIAL COLECTIVA LIBRE	49.220	428	25
2.4.	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR LIBRE	0	0	--
2.5.	TERCIARIO COMPARTIDO EXCLUSIVO	23.954	0	--
2.6.	SERVICIO URBANO Y/O PRODUCTIVO	200	0	--
	TOTAL ÁMBITO	**208.089**	**1.711**	**100**

En este antiguo sector, cuyas ordenanzas edificatorias corresponden a la Ordenanza OR-4 (Edificación abierta ordenada según alineación viaria) y con alturas máximas de B+8 y mínimas de B+4 la edificación residencial está totalmente finalizada.

En cuanto a otros aprovechamientos económicos, cabe indicar que los 200 m^2c de servicios urbanos (Estación de Servicio) no están ejecutados (Parcela U.1.01) y quedan situados en Avda. de Zabalgana, junto vias del ferrocarril. El terciario de 23.954 m^2c (Usos Terciarios y Equipamientos Privados asociado al residencial y compartido) se encuentra igualmente ejecutado en conjunción con la edificación residencial.

El Equipamiento, se encuentra ejecutado o comprometido en las siguientes parcelas:

- S.GEC 1.02 3.964 m^2s Centro de Salud
- E.E. 1.01 3.963 m^2s Guardería
- E.E. 1.02 14.208 m^2s Colegio
- E.S. 1.01.B 2.832 m^2s Iglesia

Recientemente se ha ejecutado cerca de la E.E. 1.02 (colegio) una guardería infantil con 2.280 m^2s.

En conclusión, se trata de un sector, totalmente urbanizado y en servicio, a pleno funcionamiento, anotándose la existencia de espacios de oportunidad para la nueva **residencial** densificada (RD) al Norte del mismo, junto a vías del tren.

Antiguo Sector 3

		m^2c	nº viv	%
2.1.	RESIDENCIAL V.P.O.	52.710	502	52
2.2.	RESIDENCIAL NUEVA V.P.O. / TASADA	0	0	--
2.3.	RESIDENCIAL COLECTIVA LIBRE	33.005	287	30
2.4.	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR LIBRE	26.100	174	18
2.5.	TERCIARIO COMPARTIDO EXCLUSIVO	24.830	0	--
2.6.	SERVICIO URBANO Y/O PRODUCTIVO	19.684	0	--
	TOTAL ÁMBITO	**156.329**	**963**	**100**

Sector con Ordenanzas de Edificación, OR4 y OR8 (Edificación Unifamiliar en Hilera), cuya edificación colectiva está concluida en su totalidad, quedando unas pocas unidades unifamiliares por ejecutar, y que quedan situadas junto a la Avda. de la Ilustración, concretamente 9 uds. RU en manzana RU-07. Las alturas máximas son de B+8 / B+4 y las mínimas B+1+BC.

De los 24.830 m^2c de Superficie terciaria, 9.630 m^2c se disponen compartidos en la edificación residencial colectiva, y se encuentran ejecutados, los restantes 15.20 m^2c corresponden a Terciario exclusivo y que se desglosa del siguiente modo según parcelas:

- T.2.01 9.448,00 m^2c (ejecutados)
- T.2.02 1.911,03 m^2c (por ejecutar)
- T.2.03 3.840,97 m^2c (por ejecutar)

Los 19.684 m^2c de uso productivo se disponen en la P.2.01 tras la industria escaparate del Alto de Armentia.

En este Sector, aparte de las parcelas de terciario excluido (T.2.02 y T.2.03) todas las pertenecientes al Equipamiento y Productivo quedan por ejecutar, concentrándose todas ellas a ambos lados de la calle Mahatma Gandhi; estando el sector, a excepción de lo indicado, en pleno funcionamiento.

Antiguo Sector 5

		m^2c	nº viv	%
2.1.	RESIDENCIAL V.P.O.	206.535	1.967	75
2.2.	RESIDENCIAL NUEVA V.P.O. / TASADA	0	0	--
2.3.	RESIDENCIAL COLECTIVA LIBRE	60.260	524	20
2.4.	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR LIBRE	19.500	130	5
2.5.	TERCIARIO COMPARTIDO EXCLUSIVO	24.218	0	--
2.6.	SERVICIO URBANO Y/O PRODUCTIVO	0	0	--
	TOTAL ÁMBITO	**310.513**	**2.621**	**100**

En este sector, cuyas ordenanzas edificatorias corresponden a la OR-4 y OR-7 (Ciudad Jardín Mixta) con alturas de B+9 a B+1xBc, la edificación colectiva está, o bien ejecutada, en ejecución o comprometida en su mayoría, quedando por ejecutarse únicamente la colectiva libre de las siguientes parcelas: RC-10: 26 viv., RC-13: 48 viv., RC-14: 82 viv., RC-15: 85 viv. y RC-21: 54 viviendas.

La manzana 22, se presenta materializada parcialmente al haberse ejecutado 17, 12 Y 12 viviendas libres de las 117 totales.

En lo referente a la vivienda unifamiliar la misma se encuentra parcialmente iniciada, restando por ejecutar 86 unidades de 150 m^2 en las manzanas RU.

En cuanto a la superficie comercial, la misma se distribuye en 15.568 m^2 de terciario y equipamiento privado en edificio compartido y 8.650 m^2c de terciario exclusivo, en las parcelas T.01 y T.02, no habiéndose ejecutado este último

El único equipamiento comprometido y en espera de ejecución lo constituye las parcelas S.G.E.C.02 y ED-01, con acceso desde Portal de Zuazo de Vitoria, en el límite Sur del antiguo Sector, con una superficie de 15.645 m^2s. con destino a centro cívico. El resto de equipamientos se mantienen vacantes, distinguiéndose en este antiguo sector, el equipamiento de posición orbital dispuesto al Oeste de cinturón de cierre de ámbito, de 195.476 m^2s que se convierte en una amplísima área de oportunidad.

Asimismo se anota la existencia de un gran vacío, en el contacto con vía férrea, al Norte, en una longitud de 390 m, entre edificaciones en la Avenida de Naciones Unidas.

Antiguo Sector 6

		m^2c	nº viv	%
2.1.	RESIDENCIAL V.P.O.	356.055	3.391	82
2.2.	RESIDENCIAL NUEVA V.P.O. / TASADA	0	0	--
2.3.	RESIDENCIAL COLECTIVA LIBRE	68.310	594	14
2.4.	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR LIBRE	22.200	148	4
2.5.	TERCIARIO COMPARTIDO EXCLUSIVO	36.570	0	--
2.6.	SERVICIO URBANO Y/O PRODUCTIVO	200	0	--
	TOTAL ÁMBITO	**483.335**	**4.133**	**100**

En este sector, con ordenanzas de aplicación OR-4 y OR-8 y unas alturas máximas de B+15 y B+9 y mínimas de B+1+BC, la edificación residencial colectiva se encuentra al igual que en S-5, o bien ejecutada, en ejecución o comprometida en casi su totalidad, con licencia de obra concedida.

Las manzanas de viviendas de Protección Oficial se encuentran totalmente ejecutadas, quedando por ejecutar en la vivienda libre las siguientes manzanas: RC-09: 108 viviendas y RC-11: 95 viviendas. La Manzana RC-13, con 87 viviendas libres totales, se encuentra en ejecución parcialmente en 39 viviendas.

En el caso de la unifamiliar, que ocupa el Borde Este del Sector, junto a Avda. Reina Sofía, únicamente se han ejecutado 18 viviendas de las 148 previstas.

La superficie construida comercial se distribuye en 31.570 m^2c asociados a la residencial colectiva y 5000 m^2c en terciario exclusivo en la parcela T.C.28, en la confluencia de Iruña Veleia, con Reina Sofía, sin ejecutar este último.

En cuanto al equipamiento, indicar que únicamente se encuentran comprometidas las parcelas EE.03 de 15.000 m^2c y la EE. 04-S de 4.500 m^2 para colegio y guardería respectivamente, y la ES-02, de 2.913 m^2s, servicios de DFA. En el caso de las parcelas EE.05 (7.125 m^2s) y ES.03 (4.117) las mismas quedan vinculadas al Parque Arqueológico que supone el hallazgo de la calzada romana Burdeos-Astorga a su paso por Alava. En el caso de S.G.E.C. y E.E.01, junto a la Montaña Maliz, el Departamento de Educación del Gobierno Vasco ha solicitado información sobre los terrenos para la instalación de un I.E.S.

En conclusión el sector, como se ha indicado, dispone de vacíos urbanos, tanto por la extensión de los espacios libres, como por la disposición del equipamiento que serán objeto de atención en la propuesta.

B) Área de Salburua

Antiguo Sector 7

		m²c	nº viv	%
2.1.	RESIDENCIAL V.P.O.	0	0	--
2.2.	RESIDENCIAL NUEVA V.P.O. / TASADA	0	0	--
2.3.	RESIDENCIAL COLECTIVA LIBRE	0	0	--
2.4.	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR LIBRE	15.600	104	100
2.5.	TERCIARIO COMPARTIDO EXCLUSIVO	1.144	0	--
2.6.	TERC. NUEVO COMPARTIDO EXCLUSIVO	0	0	--
2.7.	SERVICIO URBANO Y/O PRODUCTIVO	0	0	--
	TOTAL ÁMBITO	**16.744**	**104**	**100**

En este sector, únicamente de vivienda unifamiliar (OR-8) se encuentran ejecutadas 47 unidades de las 104 (RU 1, 3, 4, 7, 8 y 6) con alturas uniformes de B+1+Bc.

Tanto el terciario exclusivo de 1.144 m^2c como el equipamiento asignado al antiguo sector, están sin ejecutar.

Antiguo Sector 8

		m²c	nº viv	%
2.1.	RESIDENCIAL V.P.O.	205.800	1.960	75
2.2.	RESIDENCIAL NUEVA V.P.O. / TASADA	0	0	--
2.3.	RESIDENCIAL COLECTIVA LIBRE	75.210	654	25
2.4.	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR LIBRE	0	0	--
2.5.	TERCIARIO COMPARTIDO EXCLUSIVO	48.468	0	--
2.6.	TERC. NUEVO COMPARTIDO EXCLUSIVO	0	0	--
2.7.	SERVICIO URBANO Y/O PRODUCTIVO	200	0	--
	TOTAL ÁMBITO	**329.678**	**2.614**	**100**

Se trata de un sector con la totalidad de la edificación asignada a la Ordenanza OR-4, alturas máximas B+15+A y mínimas de B+5+A, donde la misma está ejecutada en su totalidad, exceptuando la manzana M-35 (20 viv. VPO) que se encuentra comprometida al disponer de licencia de obra.

En lo concerniente a los restantes aprovechamientos, a excepción de los locales de la precitada M-35 los 38.068 m^2c pertenecientes al comercial y equipamiento privado están ejecutados al igual que los 10.400 m^2c de terciario exclusivo, de la Parcela T, en la intersección de los Sectores 8, 9 y 11 (Bulevar de Salburua con Portal de Elorriaga).

El equipamiento se encuentra ejecutado o comprometido únicamente en las siguientes parcelas:

- E.E.6. 13.775 m^2s Colegio
- E.E. 5 5.696 m^2s Guardería
- E M.2N - E.M.2S 5.192 m^2s Iglesia

Al igual que en el caso del S-2 de Zabalgana, durante la redacción de esta Revisión, se ejecutó una guardería infantil en la calle Helsinki de 4.200 m^2.

El antiguo sector 8, que presenta claros vacíos, y discontinuidades, con vocación de acoger acciones residenciales de densificación (RD), se encuentra al igual que los antiguos S2-S3 de Zabalgana, en pleno funcionamiento.

Relacionado con el concepto anteriormente expuesto, en Zabalgana, que tiene una gran densidad de contacto de fachadas edificadas con la red viaria, el presente sector dispone de una característica peculiar consistente en la profusión de testeros en las calles de dirección N-S, habiéndose relegado la convivencia de la calle tradicional, principalmente a la Avenida de Juan Carlos I y de Bruselas.

Antiguo Sector 9

		m^2c	nº viv	%
2.1.	RESIDENCIAL V.P.O.	153.300	1.460	73
2.2.	RESIDENCIAL NUEVA V.P.O. / TASADA	0	0	--
2.3.	RESIDENCIAL COLECTIVA LIBRE	51.520	448	22
2.4.	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR LIBRE	13.800	92	5
2.5.	TERCIARIO COMPARTIDO EXCLUSIVO	16.980	0	--
2.6.	TERC. NUEVO COMPARTIDO EXCLUSIVO	0	0	--
2.7.	SERVICIO URBANO Y/O PRODUCTIVO	14.300	0	--
	TOTAL ÁMBITO	**249.900**	**2.000**	**100**

El antiguo sector 9, cuyas ordenanzas de aplicación corresponden a la OR-4, OR-7 y OR-8, con alturas máximas de B+8+A y B+4+A y mínimas de B+1+A, la edificación residencial colectiva, de protección oficial, está totalmente ejecutada, quedando por ejecutar únicamente las siguientes manzanas de vivienda libre: RJL2: 31 viv., RCL1-1a: 13 viv., RCL2-1: 49 viv., RCL2-3: 40 viv. y RCL2-5-1: 14 viviendas.

En lo referente a las viviendas unifamiliares se encuentran o ejecutadas, o con licencia las siguientes manzanas: RUL2, RUL3 y RUL5, con un número de viviendas de 31 y 4650 m^2c., quedando por ejecutar 61 viviendas RU y 9.150 m^2c.

En lo referente al uso comercial y equipamiento privado, el mismo queda asociado a la residencia colectiva, y supone 16.980 m^2c; ejecutados la práctica totalidad.

Los equipamientos comprometidos, alcanzan a las siguientes parcelas:

- E.M.EDI 4.868 m^2s (Centro de Salud)
- E.E. 4 8.131 m^2s (Centro Cívico)

Este antiguo sector 9, presenta un alto estado de colmatación, con significados vacíos en la Avda. de Budapest, en su contacto con el antiguo S-8 y así como en la Avda. de Varsovia, que comunica el antiguo S-11, con el antiguo S-9 y con la Senda de los Astrónomos en Santa Lucía, aspectos éstos a considerar en el conjunto de las alternativas de la propuesta de ordenación.

Antiguo Sector 10

		m^2c	nº viv	%
2.1.	RESIDENCIAL V.P.O.	49.665	473	69
2.2.	RESIDENCIAL NUEVA V.P.O. / TASADA	0	0	--
2.3.	RESIDENCIAL COLECTIVA LIBRE	19.780	172	6
2.4.	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR LIBRE	6.000	40	--
2.5.	TERCIARIO COMPARTIDO EXCLUSIVO	6.380	0	--
2.6.	TERC. NUEVO COMPARTIDO EXCLUSIVO	0	0	--
2.7.	SERVICIO URBANO Y/O PRODUCTIVO	0	0	--
	TOTAL ÁMBITO	**81.825**	**685**	**100**

El antiguo sector, sujeto a las ordenanzas OR-4 y OR-5 y OR-8, con alturas máximas de B+8+A y B+4+A y mínimas de B+1, en cuanto su edificación se refiere, ésta se encuentra o ejecutada o en ejecución o comprometida en su casi totalidad, quedando por ejecutar las siguientes manzanas de vivienda libre y protegida: RCPA.3: 73 viviendas VPO de un total de 112 viviendas y RCL1: 88 viviendas libres.

En lo referente a las viviendas unifamiliares únicamente están ejecutadas 5 viviendas en RUL-2 y otras 5 comprometidas al encontrarse en fase de ejecución de su estructura portante.

Los 6.380 m^2c de terciario comercial corresponden en su integridad a locales asociados a la edificación residencial colectiva, en sus plantas bajas.

El sector que dispone de una fuerte presencia de equipamientos, no ha iniciado ninguno de los mismos, anotándose que asimismo no se dispone de compromisos institucionales sobre ellos.

Esta situación, y la presencia de amplios recorridos sin continuidad edificatoria, conllevará al replanteo de espacios de oportunidad, como resulta ser el borde occidental junto Oreitiasolo, en la propuesta de ordenación.

Antiguo Sector 11

		m^2c	nº viv	%
2.1.	RESIDENCIAL V.P.O.	129.255	1.231	74
2.2.	RESIDENCIAL NUEVA V.P.O. / TASADA	0	0	--
2.3.	RESIDENCIAL COLECTIVA LIBRE	43.240	376	22
2.4.	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR LIBRE	10.800	72	4
2.5.	TERCIARIO COMPARTIDO EXCLUSIVO	17.640	0	--
2.6.	TERC. NUEVO COMPARTIDO EXCLUSIVO	0	0	--
2.7.	SERVICIO URBANO Y/O PRODUCTIVO	5.551	0	--
	TOTAL ÁMBITO	**206.486**	**1.679**	**100**

El antiguo sector 11, dispone de un desarrollo edificatorio menos acentuado que sus vecinos, siendo así que en lo referente a la vivienda colectiva se encuentran ejecutadas las manzanas con alineación al Bulevar de Salburua, más la M-11 y M-12, quedando por ejecutar las siguientes manzanas: M-6: 34 VL, M-10: 88 VPO, M-8: 88 VL, M-9: 86 VL, M-13: 48 VL, M-14: 48 VL y M-15: 40 VL.

En el caso de las viviendas unifamiliares, ninguna de las mismas ha sido ejecutada, ni ha solicitado licencia de obra, excepción hecha de la M-22, cuya licencia quedó archivada.

La ordenanza de aplicación es la OR4 y OR8 con altura máxima de B+20 y B+5+A y B+1+A.

El uso comercial se reparte entre 11.700 m^2c asociado-compartido, con la edificación residencial colectiva y 2.308,11 m^2c exclusivo en la manzana M-7.

Asimismo en el sector se dispone un uso productivo, junto al portal de Elorriaga con 5.551 m^2c. actualmente en ejecución.

En cuanto al uso de equipamiento, no existen parcelas comprometidas con este uso, quedando todas vacantes por el momento, a excepción de la EE-1 (17.978 m^2s) de la cual ha solicitado información, el Departamento de Gobierno Vasco para la instalación de un I.E.S.

La situación del antiguo sector, con fuertes rupturas en la continuidad (450 de recorrido en Paseo de la Ilíada, sin edificación) y carencias en la compacidad (500 m de vivienda unifamiliar en el límite Este, junto al S-12 suponen la expectativa de unos potentes espacios de oportunidad para la propuesta de la Revisión.

C) Total Ámbito Zabalgana-Salburua

	ZABALGANA		SALBURUA		TOTAL	
	m^2c	nº viv	m^2c	nº viv	m^2c	nº viv
2.1. RESIDENCIAL V.P.O.	750.015	7.143	538.020	5.124	1.288.035	12.267
2.2. RESIDENCIAL NUEVA V.P.O. / TASADA	0	0	0	0	0	0
2.3. RESIDENCIAL COLECTIVA LIBRE	210.795	1.833	189.750	1.650	400.545	3.483
2.4. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR LIBRE	67.800	452	46.200	308	114.000	760
2.5. TERCIARIO COMPARTIDO EXCLUSIVO	109.572	0	90.612	0	200.184	0
2.6. TERC. NUEVO COMPARTIDO EXCLUSIVO	0	0	0	0	0	0
2.7. SERVICIO URBANO Y/O PRODUCTIVO	20.084	0	20.051	0	40.135	0
TOTAL ÁMBITO	**1.158.266**	**9.428**	**884.633**	**7.082**	**2.042.899**	**16.510**

Con los anteriores datos se obtiene una edificabilidad total bruta (R+Lc+Su+P) de 0,5891 m^2c/m^2s con 0,5815 en Zabalgana y de 0,5994 en Salburua, que representan valores muy alejados de los contemplados por la actual regulación urbanística de la CAPV que de conformidad con el principio de Desarrollo Sostenible (artº 3 ley 2/2006) señala como límites de la edificabilidad, 2,30 m^2c/m^2s en suelo urbano no consolidado, sin contabilizar al efecto el suelo destinado a sistemas generales.

Evidentemente, esta circunstancia no queda contemplada en este caso dado que si excluimos los Sistemas Generales, la edificabilidad pasa 0,9485 m^2c/m^2s y a 0,9237 m^2c/m^2s en Zabalgana y Salburua respectivamente, con lo que se obtiene que estos índices representan más que la mitad de lo que señala el precepto legal citado. Esto indica que los suelos objeto de la Revisión disponen de una enorme potencialidad para la consecución de la "mejora de la continuidad y compacidad de la trama urbana" finalidad del presente Documento.

2.1.4. ANALISIS DEL GASTO MUNICIPAL 2005-2008

Enlazando con todo lo anterior, de falta de continuidad, falta de compacidad y la nueva extensión de la ciudad de 2009, que ha visto sobrepasados sus límites, en un corto plazo de tiempo y ha producido mayores recorridos y desplazamientos, y mayor urbanización y consumo de suelo, se muestra un cuadro en el que se compara el

gasto corriente más inversión (sin contabilizar ingresos) con la **población de derecho** en los años 2005-2008.

	2005	2006		2007		2008		2005-2008
POBLACIÓN Tº MUNICIPAL	227.194	229.080	0,83%	230.585	0,65%	233.399	1,22%	2,73%
Gestión de residuos	26.732.224,91	30.374.521,83	14%	31.529.443,28	4%	27.664.872,00	- 12%	3%
Paisaje Urbano	5.743.351,32	7.690.509,15	34%	10.225.596,45	33%	7.462.879,12	- 27%	30%
Vía Pública	16.499.641,25	28.375.849,33	72%	27.493.160,24	- 3%	18.420.678,49	- 33%	12%
TUVISA	13.243.124,79	14.937.866,00	13%	17.563.151,00	18%	19.193.249,00	9%	45%
AMVISA	13.824.954,39	14.290.216,72	3%	16.679.013,78	17%	17.496.703,97	5%	27%
TOTAL	**76.043.296,66**	**95.668.963,03**		**103.490.364,75**		**90.238.382,58**		

Fuente: Liquidación Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y Cuentas Anuales Sociedades Municipales 2005-2008 – Intervención General Anuario Estadístico 2008 – Gabinete de Estudios Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz

De la inspección del cuadro se pueden extraer una serie de conclusiones que justifican plenamente la formación de la presente Revisión Parcial del Plan General y su finalidad de "**Mejora de la Continuidad y Compacidad de la Trama Urbana y Aumento de la Edificabilidad"** en base a las siguientes consideraciones:

- Ligero desfase entre el crecimiento interanual de la población (2,73%) en el periodo 2005-2008, respecto al incremento del gasto corriente más inversión, en el mismo periodo en el capítulo de "Gestión de Residuos" (3%).
- Desequilibrio entre el crecimiento poblacional, en el periodo 2005-2008, y en el incremento del gasto municipal, en estos años en los capítulos de "Vía Pública" y "Amvisa" 12% y 27% respectivamente. Aquí a parte de las mejoras introducidas en la red de agua municipal, se puede establecer que parte de incremento y su desfase con el crecimiento de la población, debe imputarse a las nuevas expansiones de la ciudad y al consumo desmesurado de suelo en las últimas décadas, en sintonía con lo expresado en el punto 1.4. de la presente Memoria.
- Fuerte desequilibrio en el caso de los capítulos "Paisaje Urbano" y "Tuvisa" con incrementos del gasto municipal del 30% y 45% frente al exiguo incremento de la población, del 2,73% en el periodo analizado. En estos casos, si bien cabe invocar una nueva política paisajística, con mayor calidad y dotaciones, aun si cabe que la anterior, y las recientes mejoras de la flota de transportes de Tuvisa, resulta evidente que no resulta ajena a estos grandes desfases el **modelo de desarrollo expansionista** gestionado en la ciudad.

Todo lo anterior avala la presente revisión Parcial del PGOU que enlaza con la nueva y pujante visión del urbanismo de recuperación del patrimonio, tanto el cultural como el urbanizado, tendiendo a rentabilizar la ciudad existente, incluso con su invención y recreación, lo que conduce a retomar posturas de **compacidad** urbana, donde el fomento de la **ciudad** compacta, supere la ciudad disgregada y difusa recordando que la ciudad compacta es aquella en la que su estructura permite que no se interrumpen los elementos urbanizadores (estructurantes y compositivos) y que son los que ofrecen y mantienen **la** continuidad de su función e imagen, ofreciendo una lectura reconocida por la ciudadanía que la habita y visita.

2.2. SOPORTE URBANÍSTICO

2.2.1. PLANEAMIENTO VIGENTE

La redacción de la presente revisión Parcial tiene su base legal en la Ley 2/2006 de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo del Gobierno Vasco, Decreto 105/2008, de 3 de Junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, así como el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de Junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo (refundición de la Ley 8/2007, de 28 de Mayo, del Suelo con los preceptos aun vigentes del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de Junio, Texto Refundido sobre Régimen del Suelo y Ordenación. (BOE nº 154 de 26/6/2008).

Igualmente, resulta de aplicación al vigente P.G.O.U. de Vitoria-Gasteiz, aprobado por Acuerdo 143/2003, del Consejo de Diputados de 25 de Febrero, que da por cumplidas las condiciones impuestas en los Acuerdos del Consejo de Diputados 135/2000 y 930/2002, de 27 de Diciembre y de 12 de Noviembre, respectivamente, mediante lo que se aprobó definitivamente la revisión del PGOU de Vitoria-Gasteiz, y se declaró su ejecutoriedad (publicado en BOTHA nº 37 de 31/03/2003).

2.2.2. FICHAS DE AMBITO

En la revisión Parcial se parte de los datos y determinaciones, en cuanto calificación pormenorizada de suelos y aprovechamientos, de los antiguos Sectores 2, 3, 5 y 6 de Zabalgana y antiguos Sectores 7, 8, 9, 10 y 11 de Salburua, que figuran en las Fichas de Ámbito de los mencionados sectores, y que supone el Estado Actual analizado en el punto 2.1. de la presente Memoria.

Estas fichas de ámbito derivan de la última “Modificación Puntual del PGOU de Vitoria-Gasteiz en lo referente a la transferencia de aprovechamiento comercial del antiguo Sector 3 a los antiguos Sectores 5, 6 y 13 del Sector 9 al Sector 10 y al establecimiento del aprovechamiento tipo del área de reparto AR-1” aprobada definitivamente el 4 de Agosto de 2010.

Sobre esta base, planeamiento vigente y partiendo de su situación actual, más el concurso de los criterios y objetivos de la presente Revisión Parcial se producirá la alteración de la ordenación estructural y pormenorizada del Plan General, para lograr un aumento de la edificabilidad residencial en estos antiguos Sectores, y el estudio de las dotaciones locales y generales para conseguir una ciudad más atractiva, compacta y compleja, frente a los modelos difusos y dispersos propios de la ciudad segregada en sus funciones socioeconómicas y de actividad.

2.2.3. CONDICIONANTES SUPERPUESTOS PREVISTOS EN EL PGOU

En la redacción de la presente Revisión Parcial del Plan General, se ha previsto el condicionante superpuesto III del Plan General (Afección de servidumbre aeroportuario) con especial incidencia en la limitación de alturas en el antiguo S-5 de Zabalgana.

2.2.4. PLAN TERRITORIAL PARCIAL DE ALAVA CENTRAL

El P.T.P. de Alava Central, aprobado definitivamente en 28 de Diciembre de 2004, conforme a su capítulo V (Cuantificación del Suelo Residencial, de su Título I "Disposiciones Generales" fija el techo máximo y mínimo del número de viviendas para una hipotética revisión del planeamiento general.

Esta limitación máxima y mínima, se fija para el conjunto del suelo urbano y urbanizable, y de conformidad con el procedimiento de cálculo del PTP y del Informe del Departamento de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, Gobierno Vasco, de 29 de Agosto de 2008, en lo siguiente:

- Valor máximo al efecto de evitar sobreclasificaciones de suelo que pudieran originar desarrollos urbanísticos desordenados: 43.041 nuevas viviendas.
- Valor mínimo al objeto de evitar la escasez de suelo: 21.748 nuevas viviendas.

Estas expresiones, que se refieren a la oferta de suelo residencial (entre Unidades de Actuación o Planes Especiales en Suelo Urbano y en los Sectores del Suelo Urbanizable) en el municipio, hay que distribuirlas entre las posibles viviendas de reserva teórica del planeamiento vigente y las dos revisiones parciales en curso del PGOU, tanto en Suelo Urbanizable, de Aprobación Provisional por Acuerdo Plenario de 26/11/2010 y en Suelo Urbano, de Aprobación Inicial por Acuerdo Plenario de 30/12/2010.

Así, en el primer caso, y deducido de los datos del Departamento de Promoción Económica y Planificación Estratégica y del Departamento de Urbanismo del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, la capacidad total prevista en el conjunto del planeamiento vigente (Suelos Urbanos y Urbanizables) era de 106.525 viviendas, de las que estaban ocupadas 91.033, con lo que resulta una reserva teórica de 15.492 viviendas.

Las revisiones parciales, suponen unos incrementos en superficie residencial y nº de viviendas (considerada una media de vivienda equivalente de 100 m^2c) que se reflejan en el siguiente cuadro, al que se añade la reserva teórica de viviendas del párrafo anterior.

REVISIÓN SUELO URBANIZABLE Sectores 1, 4, 12, 13 y 14	REVISIÓN SUELO URBANO (2) Sectores 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10 y 11	RESERVA TEÓRICA RESTO PGOU	TOTAL
360.820 m^2c 3.608 viviendas	700.036,70 m^2c 7.000 viviendas	--- 15.492 viviendas	26.100 viviendas

(2) 700.036,70 m^2c. Descompuestos en 698.700 m^2c (6.987 viv), propias de la redensificacion, (417.100 m^2c en Zabalgana y 281.600 m^2c en Salburua), y 1.336,70 m^2c (13 viv), derivadas del mantenimiento de la edificabilidad ponderada libre en antiguos S-9, S-10, S-11, por transformación de viv. unifamiliar.

Esta oferta de 26.100 viviendas, que se enmarca en la banda baja de la cuantificación residencial establecida en el procedimiento de cálculo del PTP de Alava Central (21.748), deberá servir de base de partida para la cuantificación total que prevea la Revisión Integral del PGOU de Vitoria-Gasteiz[1].

[1] En ponencia de la Dirección de Ordenación del Territorio del Gobierno Vasco, de 21/2/2011, para la Revisión Parcial del PGOU de Vitoria-Gasteiz, en Suelo Urbanizable, y a partir de los últimos datos estadísticos (Udalplan 2010), resulta una horquilla de valores de la capacidad residencial a prever por el planeamiento municipal en un período de vigencia del planeamiento de 8 años (2011-2019) de entre 19.690 y 41.162 viv.

2.2.5. PLAN TERRITORIAL SECTORIAL, DE SUELO PARA LA PROMOCIÓN PÚBLICA DE VIVIENDA

El P.T.S. (Avance 2003) para la promoción pública de vivienda, señala en el área funcional de Alava Central y más concretamente para el municipio de Vitoria-Gasteiz, su condición de municipio de interés preferente con una propuesta de dimensionamiento del planeamiento municipal para viviendas protegidas de 8.600.

2.2.6 CRITERIOS MEDIOAMBIENTALES

En la redacción de la presente Revisión Parcial, se han tenido en cuenta los criterios estratégicos y objetivos ambientales contenidos en la Estrategia Ambiental Vasca de Desarrollo Sostenible 2.002-2.020, y en el Programa Marco Ambiental de la Comunidad Autónoma del País Vasco 2.007-2.010.

En fases sucesivas de la redacción de la presente Revisión Parcial del PGOU, así como en los proyectos de urbanización mínimos, dada la naturaleza del suelo urbano ya ejecutado, así como en los futuros proyectos edificatorios se identificarán, en cada caso, los criterios ambientales contenidos en el punto anterior.

2.2.7 SERVIDUMBRES AERONAUTICAS.

Cualquier construcción o estructura, y los medios para su instalación, así como las antenas de telefonía, radio, pararrayos y similares, casetas y remates de la edificación, deberán respetar las servidumbres aeronáuticas que resulten de aplicación en la actualidad y reguladas en la Ley 48/60, de 21 de Julio (BOE. nº 176, de 23 de Julio) sobre Navegación Aérea, y Decreto 584/72, de 24 de Febrero (BOE. nº 69, de 21 de Marzo) de Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Decreto 2490/74, de 29 de Agosto (BOE. nº 218, de 11 de Septiembre) y por Real Decreto en 1541/2003, de 5 de Diciembre (BOE. nº 303, de 19 de Diciembre); conforme a lo dispuesto en el Real Decreto 377/2011 de 11 de Marzo por el que se modifican las Servidumbres Aeronáuticas establecidas en el Aeropuerto de Vitoria.

2.2.8. P.T.S. DE ORDENACIÓN DE MÁRGENES DE RÍOS Y ARROYOS

En lo referente al PTS de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos del País Vasco (Vertiente Mediterránea), en los antiguos sectores objeto de revisión, discurren los arroyos Errekaleor (S-11 y S-7) Ali (Sectores 3, 2 y 5) y Zarauna (Sectores 5 y 6).

Estos cauces están caracterizados en función de sus componentes hidráulica, urbanística y medioambiental, que producen los siguientes retiros:

- Márgenes en ámbitos con potencial de nuevos desarrollos urbanísticos (Suelo Urbano): un retiro de 5 metros para la urbanización y un retiro de 15 metros para la edificación. Estos retiros deberán establecer desde los bordes de los cauces, y no desde el eje de los mismos, tal y como se indica en el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos de la CAPV. Concretamente en su apartado F-4 (Normativa específica para márgenes en ámbitos con potencial de nuevos desarrollos urbanísticos), que en su punto 3 establece:

  "Que los retiros se refieren en todos los casos a la línea teórica de deslinde de cauce público"

3. CUMPLIMIENTO DE LOS CRITERIOS Y OBJETIVOS APROBADOS POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL Y LAS DECISIONES DERIVADAS DE LAS ALEGACIONES ADMITIDAS

La presente Revisión Parcial del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz en el ámbito de Suelo Urbano de los antiguos Sectores 2, 3, 5 y 6 de Zabalgana y 7, 8, 9, 10 y 11 de Salburúa, cumplimenta los objetivos, criterios, alternativas y propuestas generales aprobadas por la Junta de Gobierno Local, con fecha 8 de Octubre de 2010, y que han quedado recogidas en el punto de Antecedentes (1.9. Tramitación del Expediente).

En lo referente al resultado del Análisis de Alegaciones y para atender a las notificaciones e informes sectoriales recibidos, se han introducido las siguientes modificaciones respecto al planeamiento aprobado inicialmente.

Zabalgana

- Se ha suprimido la calificación de uso terciario exclusivo de 34.008 m2s y la parcela residencial RD10 del antiguo Sector 5, para no verse afectadas por a la línea eléctrica de transporte, de 220 Kv (circuito Jundiz-Puetelarra) de Red Eléctrica Española, pasando estos suelos a Equipamiento y Zona Verde respectivamente. Como consecuencia se han renombrando las parcelas residenciales al haberse suprimido una ellas.
- Se han cumplimentado las condiciones de separación, en la edificación de las Parcelas de Alojamiento Dotacional, pasando de 16 metros a 18 metros en el antiguo Sector 5.
- Se eliminan 2 alturas en parte N de la edificación E de la parcela residencial RD2 del Sector 5 para unificar la altura de la edificación existente al este.
- Se ha reducido una planta en las edificaciones al norte de las parcela RD-7 y RD-8 del antiguo Sector 2 para dar cumplimiento a las limitaciones de las servidumbres aeronáuticas.
- Se ha respetado la línea de edificación del río Ali establecida por el PTS de ordenación de los rios y arroyos de la CAPV en la antigua parcela residencial RD14, del antiguo Sector 5, habiéndose procedido a la reestructuración de la manzana.
- Se mantiene el uso y aprovechamiento de la parcela T 02 del antiguo sector 5, para minimizar el impacto de la edificación en las parcelas residenciales unifamiliares próximas y se crea una nueva parcela de uso terrciario, al sur de la anterior, en el antiguo sector 6 y se redefine la parcela comercial al oeste del Comercial de S-3, donde se reubica el aprovechamiento sobrante.
- Se han reordenado las antiguas parcelas RD17 y RD20 modificando sus alturas, alejándose de las parcelas unifamiliares.
- Se ha eliminado la parcela residencial RD-18 del antiguo Sector 5 respetando la línea de edificación del río Zaraona establecida por el PTS de ordenación de los rios y arroyos de la CAPV, aumentando el tamaño de la parcela de equipamiento EQ15.
- Se ha reducido la superficie de la parcela residencial RD27 de Sector 3, respetando la línea de edificación del río Ali establecida por el PTS de ordenación de los rios y arroyos de la CAPV, asi mismo se ha reducido una planta en el volumen de menor altura de la parcela frente a ella.

Salburua

- Se ha reducido la altura de las manzanas RD3 y RD4 del antiguo sector 8 en dos plantas, en sintonía con la de la manzana existente M33.
- Se elimina el equipamiento EQ2 del antiguo sector 7, que queda como zona verde, dándose cumplimiento al informe de impacto ambiental emitido por el Servicio de Medio Ambiente y Biodiversidad de la DFA, quedando la ordenación vigente en este antiguo sector inalterada por la revisión. Como consecuencia el equipamiento se reubica en la parcela EQ7 en el centro del antiguo sector 8 y en las parcelas RD21, RD25, RD29, RD31 y RD33 del antiguo sector 11.
- Se han reordenado las manzanas RD5, RD6 y RD7 del antiguo Sector 8, para ampliar el espacio libre en torno a la fuente de chorros ubicada en ZVSG-11.
- Se ha reducido la altura de las manzanas RD8 y RD14 del antiguo sector 9 en parte de su alineación este para su mayor adecuación al entorno inmediato.
- Se ha reducido la altura de la manzana RD13 del antiguo sector 11 en dos plantas para dar cumplimiento a las condiciones de separación a edificios colindantes recogidos en los Criterios y Objetivos de la Revisión.
- Se ha reducido la altura de la manzana RD34 del antiguo sector 11 en dos plantas para dar cumplimiento a las condiciones de separación a edificios colindantes recogidos en los Criterios y Objetivos de la Revisión.
- Se han ajustado las rasantes de las Manzanas RD16 y RD17 del antiguo Sector 10 a las resultantes de la futura urbanización una vez trasladado en el trazado ferroviario.

Asimismo, se han introducido las correcciones y subsanaciones siguientes:

- Actualización de la línea definitiva de taludes a partir de las recientes obras de urbanización, respetando el retiro de límite de edificación del PTS de ríos de la cuenca mediterránea. Como consecuencia se ha reducido la parcela residencial RD21.
- Reducción de una planta en las alineaciones Sur, Este y Oeste de la manzana RD6, al objeto de evitar duplicidades de escaleras de evacuación.
- Incorporación de la línea de inundabilidad fijada en el Estudio de Inundabilidad del río Errekaleor a su paso por los antiguos sectores Sector 7 y 11 de Salburua y de los ríos Ali y Zaraona de Zabalgana, para los periodos de retorno de 10, 100 y 500 años.
- Reducción de una planta en la RD36 del antiguo sector 11 para configurar la alineación sur con un perfil homogéneo con el resto de edificaciones.
- Reducción de las parcelas RD2 y RD4 del antiguo sector 5 para adaptarlas al estanque de tormentas existente en SG.Z.V.01 de Zabalgana.

4. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA REVISIÓN PARCIAL

4.1. ORDENACIÓN GENERAL. ELEMENTOS COMPOSITIVOS Y ESTRUCTURANTES

Las trazas de los elementos estructurantes de ambas áreas (canales viarios) en su categorización de sistemas generales no se ha visto alterada; aspecto diferente corresponde a los elementos compositivos (espacios libres y zonas verdes) que por la nueva estrategia de ocupación y la nueva diferenciación entre zonificación del uso público y de uso privado, se han visto alterados en su ordenación estructural, afectándose la extensión de los sistemas generales de espacios libres y de equipamiento por su sustitución por manzanas residenciales.

Previamente al análisis de la ordenación y cómputo de los diversos sistemas, conviene apuntar una precisión sobre los límites, y por tanto superficies de los áreas de Zabalgana y Salburua, habiéndose procedido a una regulación de los mismos, atendiendo a la situación real consistente en:

- En Zabalgana el antiguo S2 ha pasado de superficie de 377.280 a 377.281, lo que significa un aumento de 1 metro cuadrado, quedando la superficie total en 1.991.736 m^2s.
- En Salburua el antiguo S10 ha experimentado un incremento de 269 metros cuadrados, por la incorporación de una porción del Sector 13, pasando de 158.583 m^2s a 158.852 m^2s, quedando la superficie total en 1.475.992 m^2s.

4.2. DOTACIONES PÚBLICAS DE LA RED DE SISTEMAS LOCALES

La presente Revisión Parcial del Plan General cumple satisfactoriamente con las previsiones de reserva de suelo para dotaciones públicas que señala el artº 79.2 de la Ley 2/2006, contemplándose para su cálculo la edificabilidad urbanística incrementada en las distintas zonas discontinuas que conforman el suelo urbano no consolidado de las áreas de Zabalgana y Salburua, señalada en los planos de Ordenación de Categorización del Suelo, en las que no existe materialización previa de edificabilidad alguna (artº 17 del Decreto 105/2008, de 3 de Junio).

En los siguientes apartados se justificará el cumplimiento del precitado artículo, referido a las reservas de suelo para dotaciones públicas (artº 79.2 Ley 2/2006) para el Suelo Urbano No Consolidado, conforme a las expresiones de las tablas (Suelo Urbano No Consolidado. Zabalgana/Salburua, Anexo II. Cuadros de Superficies).

Igualmente se efectuará esta justificación, para la totalidad de las áreas de Zabalgana y Salburua, conforme a las expresiones de las tablas (Suelo Urbano Zabalgana / Salburua, Anexo II Cuadros de Superficies).

4.3. SISTEMA DE COMUNICACIONES Y TRANSPORTES

En Zabalgana únicamente para el viario local se ha producido un incremento para acceso a Manzana RD 6 en el antiguo Sector 2, con enlaces en Avenida de Naciones Unidas y Avenida de Reina Sofía constituyéndose en plataforma de transición con el futuro Bulevar del ferrocarril, una vez soterrada la línea Madrid-Irún.

Igualmente se ha procedido al cierre, mediante su unión, de los viales dispuestos al Norte de las actuales manzanas RC01- RC02 y RC16-RC17. Esta unión se practica al Norte de las nuevas manzanas RD1 y RD2 del antiguo Sector 5.

En el ámbito de Salburua, se ha respetado el trazado del viario actual, excepto en el antiguo sector 11, en el que se suprime la calle Doris Lessing, pasando la superficie de la misma a una calificación residencial y de zona verde. Al mismo tiempo se prolongan las calles Lubiana y avenida de Bratislava hasta la calle Nadine Gordimer uniendo esta con la calle Toni Morrison.

Asimismo en la calle Nadine Gordimer se amplía el ancho total de la misma, correspondiendo a un aumento de 4 metros en la anchura de la acera occidental de la citada calle, al objeto de introducir nuevas infraestructuras por el paso de vivienda unifamiliar a colectiva.

4.4. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES DE USO Y DOMINIO PÚBLICOS

Dada la aportación de nuevas viviendas (7.000 viv. consideradas de una media de vivienda equivalente de 100 m^2c, con una superficie de 700.036,70 m^2cr), según cuantificación establecida en 2.2.4, este sistema presenta alteraciones de la ordenación estructural y pormenorizada así como situaciones diferenciadas, según áreas.

Una primera aproximación al análisis, parte de la constatación y consideración del excesivo e innecesario sobredimensionamiento de este sistema, calculado a partir de la regulación de aplicación del reglamento vigente en el momento de la redacción de estos planes, año 2000 (R. de Planeamiento, RD 2159/1978 de 23 de Junio), sobredimensionamiento que con el concurso del sistema de equipamiento presenta desviaciones al alza de 14,00% en Zabalgana y de 10,54% en Salburua y con unos ratios según los criterios contemplados en 1.9. de la presente Memoria muy superiores a las dotaciones allí contempladas:

Zabalgana – (SG + SL)

Zv = 449.908 m^2s : 9.428 viv = 47,72 > (1) 43,74 m^2s/viv > 20 a 30 m^2s/viv E
Eq = 497.847 : 9.428 = 52,80 m^2s/viv > (1) 48,40 m^2s > 18 a 30 m^2s/viv E

Salburua – (SG + SL)

Zv = 442.345 m^2s : 7.082 viv = 62,46 > (1) 57,15 m^2s/viv > 20 a 30 m^2s/viv E
Eq = 219.525 : 7.082 = 30,99 m^2s/viv > (1) 28,36 m^2s/viv ≈18 a 30 m^2s/viv E

(1) Conversión en viviendas equivalente de 100 m^2c (10.286 viv.E en Zabalgana y 7.740 viv.E en Salburua).

4.4.1. AFECCIÓN A LOS SISTEMAS GENERALES

La Revisión Parcial opera un ajuste en la superficie calificada de Sistema General de Espacios Libres (o Parques Urbanos), con una reducción de 205.971 m^2s pasando en parte al Sistema Local de Zonas Verdes, con lo que se consigue el equilibrio del sobredimensionamiento antes indicado.

A continuación se detalla para las áreas del ámbito la cuantificación de este Sistema General.

SG ZV	ACTUAL (m^2s)	REVISIÓN APROBACIÓN DEFINITIVA
ZABALGANA	238.770	161.636
SALBURUA	259.079	130.242
TOTAL	497.849	291.878

En relación al cuadro anterior, conviene indicar que el planeamiento vigente dentro del suelo clasificado como urbano, califica una superficie de 3.291.956 m^2s como integrante del Sistema General de Espacios Libres. En el suelo urbanizable (en el que se incluyen los sectores de la Revisión del Suelo Urbanizable), califica 2.292.049 m^2s. El total, por tanto, es de 5.584.005 m^2s de Parques Urbanos.

Por otro lado la población total del término municipal (incluyendo los 4.974 habitantes de las 64 Entidades Menores de población) en 1 de Enero de 2010, era de 239.361 habitantes.

La capacidad de edificabilidad residencial en el conjunto de los suelos urbano y urbanizable es con el planeamiento vigente de 9.927.287 m^2c, lo que supone una capacidad teórica máxima de 397.091 personas, (a razón de 1 habitante/25 m^2c residenciales) aplicando los criterios del artº 78 de la ley 2/2006.

De esta forma, el ratio de superficie del Parque Urbano por habitante resultaría ser de 14,06 m^2, en el supuesto del desarrollo y edificación total del suelo urbanizable. Actualmente, al estar sin edificar gran parte del suelo urbanizable, y en el supuesto de haberse materializado el 50%, se puede considerar que se superan con creces los 16 m^2/habitante.

La Aprobación Provisional de la Revisión Parcial del Plan General en el ámbito de los Sectores 1, 4, 12, 13 y 14 propone incrementar la edificabilidad residencial en 360.820 m^2c, y la Revisión Parcial del Plan General en el ámbito del resto de antiguos sectores de Zabalgana y Salburua, un incremento de 700.036,70 m^2c (con datos de la presente documentación de Aprobación Provisional) lo que supone un aumento total de 1.060.856,70 m^2c residenciales. Esto representaría en su conjunto incremento teórico de 42.434 habitantes, que elevaría el techo de la población a un máximo teórico de 439.525 habitantes.

Al mismo tiempo, en las citadas revisiones parciales del PGOU, se propone reducir en 176.157 m^2s la superficie de los Sistemas Generales de Espacios Libres en el conjunto de los Sectores 1, 4, 12, 13 y 14, y 205.971 m^2s (con datos de la presente documentación de Aprobación Provisional) en el resto de antiguos Sectores de Salburua y Zabalgana. Esto supone en conjunto una reducción de 382.128 m^2s de Sistema General de Espacios Libres, con lo que el total en el término municipal quedaría, una vez aprobadas ambas revisiones parciales del PGOU en 5.201.877 m^2s.

De esta manera, el estándar de superficies de parque urbano por habitante tras las revisiones parciales en el ámbito de Salburua y Zabalgana, ahora en trámite de aprobación, resultará ser de 11,83 m^2/habitante, muy superior (236,60%) al ratio legalmente establecido.

Por lo que se comprueba, el cumplimiento en el conjunto del Sistema General de Espacios Libres de Vitoria-Gasteiz.

Los parámetros aquí reseñados tienen como objeto justificar el cumplimiento de los estándares de superficies de Parques Urbanos establecido legalmente. Estos datos,

no obstante, si atendemos a las recientes estimaciones sociológicas, que reducen más la población por vivienda, derivarán en ratios de superficie de Sistema General de Espacios Libres todavía más generosos.

4.4.2. SISTEMA LOCAL DE ZONA VERDE

Este sistema en conjunción con el Sistema Local de Equipamiento, cumplimenta los requisitos del artº 79.2.a Ley 2/2006, tanto en el Suelo Urbano no Consolidado como en el conjunto del Suelo Urbano de las áreas de Zabalgana y Salburua; obteniéndose los siguientes datos según las tablas de Suelo Urbano No Consolidado del Anexo II.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

	REVISIÓN APROBACIÓN DEFINITIVA m^2s	CUMPLIMIENTO DEL 15% S/S GLOBAL RESIDENCIAL m^2s	DIFERENCIA
ZABALGANA	139.636,00	74.393,00	+ 65.243,00
SALBURUA	52.347,00	42.583,50	+ 9.763,50

Asimismo se cumplen los criterios y objetivos de la revisión del Plan:

$$\textbf{\textit{Zabalgana}} = \frac{SGZV + SLZV}{Nº\ VIV} = \frac{49.471 + 139.636}{4.171} = 45{,}34\ m^2/viv > 30\ m^2/viv$$

$$\textbf{\textit{Salburua}} = \frac{SGZV + SLZV}{Nº\ VIV} = \frac{23.362 + 52.347}{3.166} = 24{,}14\ m^2/viv > 20\ m^2/viv$$

La expresión de Zabalgana, se debe a la fuerte presencia de los cauces de los ríos Ali y Zarauna.

SUELO URBANO

	ACTUAL (m^2s)	REVISIÓN APROBACIÓN DEFINITIVA m^2s	CUMPLIMIENTO DEL 15% S/S GLOBAL RESIDENCIAL m^2s	DIFERENCIA m^2s
ZABALGANA	211.138,00	325.775,00	232.465,00	+ 93.310,00
SALBURUA	183.266,00	291.015,00	173.474,40	+ 117.540,60

Igualmente se satisfacen en el conjunto de las áreas de Zabalgana y Salburua los criterios y objetivos de la Revisión del Plan, expresadas en 1.9:

$$\textbf{\textit{Zabalgana}} = \frac{SGZV + SLZV}{Nº\ VIV} = \frac{161.636 + 325.775}{14.457} = 33{,}71\ m^2/viv > 30\ m^2/viv$$

$$\textbf{\textit{Salburua}} = \frac{SGZV + SLZV}{Nº\ VIV} = \frac{130.242 + 291.015}{10.569} = 39{,}85\ m^2/viv > 30\ m^2/viv$$

4.5. SISTEMA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

En este sistema y en ambos áreas (Oeste-Este) se ha producido un redimensionamiento de los suelos destinados al conjunto del equipamiento, habiéndose producido una serie de alteraciones en la ordenación estructural y pormenorizada vigentes, esto debido al sobredimensionamiento del conjunto de los ámbitos, especialmente en Zabalgana.

4.5.1. AFECCIÓN A LOS SISTEMAS GENERALES

El sistema general de equipamiento comunitario se suprime en su totalidad pasando, en gran parte, al listado de sistema local de equipamiento comunitario, en ambas áreas, Zabalgana y Salburúa del ámbito objeto de la presente Revisión.

4.5.2. SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

Al igual que en el sistema local de zonas verdes se satisfacen las exigencias del artº 79.2.a, de la ley 2/2006, y con el concurso de aquel sistema constituyen las denominadas dotaciones públicas de la red de sistema local.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

	REVISIÓN APROBACIÓN DEFINITIVA
ZABALGANA	203.052 m^2s
SALBURUA	130.605 m^2s

Como quiera que la edificabilidad urbanística es de 481.740 m^2c y 361.058,59 m^2c respectivamente en Zabalgana y Salburua, de superficies construidas sobre rasante de usos distintos a dotaciones públicas, se obtienen según tablas de Anexo II, unas necesidades de 192.696 m^2s y de 144.423,43 m^2s de dotaciones públicas de sistema local en cada área, cumplimentándose en cada caso.

Zabalgana SLZV + EQSL = 139.636 m^2ZV + 203.052 m^2EQ > 192.696 m^2s Dotación Pública

Salburua SLZV + EQSL = 52.347 m^2ZV + 130.605 m^2EQ > 144.423,43 m^2s Dotación Pública

Igualmente se satisfacen los criterios y objetivos de la Revisión del Plan:

$$\textbf{\textit{Zabalgana}} = \frac{EQ}{Nº VIV} = \frac{203.052}{4.171} = 48{,}68\ m^2/viv > 18\ m^2/viv$$

$$\textbf{\textit{Salburua}} = = \frac{EQ}{Nº VIV} = \frac{130.605}{3.166} = 41{,}25\ m^2/viv > 18\ m^2/viv$$

SUELO URBANO

	REVISIÓN APROBACIÓN DEFINITIVA
ZABALGANA	325.907 m^2s
SALBURUA	192.945 m^2s

Las dotaciones públicas (ZVSL + EQSL) según las Tablas del Anexo II, en función de la edificabilidad urbanística resulta ser de 651.681,60 m2s en Zabalgana y 483.507,88 en Salburua, cumplimentándose en ambas áreas:

Zabalgana SLZV + EQSL = 325.775 m^2ZV + 325.907 m^2EQ > 651.682 m^2s Dotación Pública

Salburua SLZV + EQSL = 290.569 m^2ZV + 192.945 m^2EQ = 483.514 m^2s Dotación Pública

Asimismo, se satisfacen los criterios y objetivos de la Revisión del Plan:

Zabalgana = $\frac{EQ}{N^{o}VIV} = \frac{325.907}{14.457}$ = 22,54 m^2/viv > 18 m^2/viv

Salburua = $\frac{EQ}{N^{o}VIV} = \frac{192.945}{10.569}$ = 18,25 m^2/viv > 18 m^2/viv

En el área de Zabalgana destaca la reconsideración del gran paquete que supone la parcela *periférica* de equipamiento del Sistema General del antiguo S-5, vecina del parque de Zabalgana, que por una estrategia de *recreación* de ciudad se transforma en un conjunto de usos híbridos (equipamiento, zona verde en contacto con bosque de Zabalgana, y un ensanche reticular a base de manzanas, con apoyo en el cinturón de cierre del boulevard de Mariturri.

Tanto en Zabalgana como en Salburúa, cabe indicar la técnica de la estratificación, con suelo de equipamiento en planta baja y en algunos casos en primera de parcelas de uso residencial, como aportación a otro tipo de usos equipamentales, compatibles con el residencial y que, a su vez, puedan aportar complejidad a la actividad de calles en que se ubican.

4.5.3. ALOJAMIENTOS DOTACIONALES

En atención al artº 81 de la Ley 2/2006 se han dispuesto superficies de suelo para Alojamientos Dotacionales, que en el caso de Zabalgana se disponen en el antiguo Sector 5 al Norte de Avda. de Naciones Unidas y al Sur de la vía férrea (A.Dot1 3.586 m^2s), (A.Dot2 3.602 m^2s) con un total de suelo calificado de 7.188 m^2s, obtenidos según el cálculo del apartado 1 del artº 81.

$$\textit{Sup. Alojamientos Dotacionales} = \frac{417.100 m2R}{100 m2c} \text{ x } 1{,}5 = 6.256{,}5 \text{ m}^2\text{s}$$

En el caso de Salburua la reserva es de 5.000 m^2s, y se localizan en la calle de Estrella, del antiguo sector 10.

$$\textit{Sup. Alojamientos Dotacionales} = \frac{282.936{,}7 m2R}{100 m2c} \text{ x } 1{,}5 = 4.244{,}05 \text{ m}^2\text{s}$$

4.6. SISTEMA DE ASENTAMIENTOS Y TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS

4.6.1. RESIDENCIAL

En este sistema se producen aumentos generalizados del suelo residencial destinado a las denominadas Manzanas “Residenciales Densificadas” (RD) receptoras mayoritariamente de vivienda de protección oficial o de precio tasado, conforme a la distribución establecida en el artº 80.2 de la Ley 2/2006 y artº 21 del Decreto 105/2008.

Asimismo, y para la obtención de este incremento de suelo y techo de nueva vivienda se han contemplado una serie de reglas y mecanismos que a continuación se detallan:

- Ocupación de las áreas de oportunidad señaladas en la Información-Análisis, grandes vacíos de espacios libres y discontinuidades del equipamiento.
- Mantenimiento prioritario de las Manzanas RC Protección y RC Colectivas del vigente planeamiento, en orden a facilitar la gestión de las mismas en tanto se revisa el Plan General.
- Mantenimiento de la ordenación vigente en las tipologías Residencial Unifamiliar en todos los antiguos Sectores de Zabalgana y parte de Salburua (antiguo sector 7, parte del 9 y del 10).
- Ocupación de antiguos suelos destinados a terciario exclusivo o servicios urbanos (estaciones de servicio). En el primer caso la estrategia pasa en reubicar la superficie construida comercial en la residencial colectiva (RD) mejorando con ello la compacidad y en el segundo caso por la eliminación de las mismas, por entender cubierto este servicio en el entorno próximo.
- Introducción del mecanismo de la estratificación, por el que en las zonas edificadas residenciales se admite el uso de equipamiento público y aparcamiento en planta baja y primera, teniendo el equipamiento, los metros cuadrados construidos asignados en fichas urbanísticas.

Estos mecanismos que fomentan la mezcla de usos y la integración social, vienen acompañados de una variedad tipológica en el hecho edificatorio según situación y posición, habiéndose destacado lo que sigue:

- Manzana cerrada en situaciones variadas.
- Manzana semicerrada en el conjunto del ámbito.
- Bloques lineales, remarcando la continuidad de viarios, buscando ocupar y arropar largos recorridos sin edificación.

- Conjunción de torres y bloques laminares, acusando diferencia de alturas, en bordes de antiguos sectores.
- Edificios singulares, compuestos por torres singulares, asentadas sobre basamentos de gran extensión, con planta baja o baja y primera, al objeto de recepcionar superficies de terciario y comportarse como un hito de referencia, como resulta el caso de Avda. de Zabalgana en su intersección con el futuro corredor del ferrocarril.

En cuanto a la distribución de estos tipos en el ámbito, se puede establecer el siguiente recorrido, que resultan elocuentes en la diferenciación de la nueva vivienda y la antigua:

Área de Zabalgana

De conformidad con los enunciados anteriores, de reglas y mecanismos, para la obtención del incremento y techo de nueva vivienda, se han mantenido la edificabilidad y calificaciones de suelo vigentes en los antiguos sectores de Zabalgana, consistentes en 750.015 m^2c de vivienda de protección oficial, 210.795 m^2c de vivienda colectiva libre y 67.800 m^2c de vivienda unifamiliar.

En cuanto a las calificaciones e intensidades de la nueva vivienda RD, en atención a la precitada Mejora de la Continuidad y Compacidad Urbana, mediante el aumento de la edificabilidad, la propuesta se materializa, para el sistema de asentamientos y tipologías edificatorias, según la siguiente secuencia:

- ***Ocupación Intensiva,*** con la nueva Residencia Densificada, del borde Norte de Zabalgana, en su contacto con el futuro corredor-Bulevar del ferrocarril, una vez liberadas las vías férreas, al completarse el soterramiento de las mismas por la sociedad "Alta Velocidad de Vitoria-Gasteizko Abiadura Handia S.A." (Sociedad Pública creada el 16 de Diciembre de 2010, para el soterramiento del tren de alta velocidad y la transformación urbanística de las actuales vías), y que comprende las siguientes actuaciones que facilitan la *recreación* de una nueva escena urbana mediante una fachada edificada, que deberá acompasarse en sus rasantes septentrionales, con la previsión del precitado nuevo corredor y la unión Norte-Sur:
  - Disposición de manzanas cerradas, al estilo de los planes y proyectos de alineaciones del pasado siglo, por entender que el contacto del hecho edificado con el viario existente o por crear, resulta el mas apropiado y experimentado para la obtención de un ambiente urbano de calidad e intensidad, para las relaciones económicas y ciudadanas. Estas manzanas son la RD1, RD2 y RD9, coexistiendo en las dos primeras conforme al mecanismo de la estratificación de superficie en Planta Baja destinada a equipamiento comunitario.
  - Localización de una semimanzana RD5, en la entrega de la Avenida de Reina Sofía, con el futuro corredor, al objeto de *arropar* la conexión con las edificaciones del S-1 al Norte de las vías.
  - Creación de un potente foco de atracción en la intersección de la Avda. de Zabalgana con la vía Madrid-Irún, manteniéndose la rasante actual del tablero del puente, sobre las vías, con la materialización de un conjunto urbano a ambos lados de las vías, y que en el Sur pasa por disponer dos edificaciones abiertas ordenadas según la alineación viaria principal,

parcelas RD7 y RD8. Estos edificios que se conjugarán con las rasantes inferiores del puente, con plantas bajo rasante respecto a tablero del puente, disponen de una fuerte atracción con altura de B+15, B+13, B+8, pretendiendo ser un lugar representativo e hito del inicio del corredor del ferrocarril. La separación de edificación, respecto al Sector 1, responderá a las mismas pautas contempladas en los Sectores 9 y 1º de Salburua, las cuales disponen de la correspondiente autorización de ADIF.

- En la construcción de las fachadas Norte de las anteriores manzanas RD7 y RD8, en contacto con los taludes del muro de tierra armada del puente sobre el ferrocarril, y más concretamente en la ejecución de muro bajo rasante superior (tablero puente + 528,53) el mismo se construirá en situación de medianería sin afección alguna a los anclajes del citado talud. Igualmente, se observarán las siguientes cautelas:
  - Prohibición de acopios de obra o/y tránsito de camiones sobre los taludes del muro de tierra armada.
  - Únicamente se podrá abrir huecos al norte, en alineación no afectada por el talud.
- Localización de una gran manzana RD6, al Oeste de la anterior operación, con alturas B+4, B+9, B+12 y B+14, con una fuerte presencia en el futuro Bulevar del ferrocarril, creándose una gran fachada urbana.

▫ ***Constitución de un Ensanche Lineal,*** al Oeste del Bulevar de Mariturri, en el antiguo S-5, con una propuesta morfológica basada en manzanas cerradas y semicerradas, con un ancho uniforme de 81 mts. y frentes al precitado Bulevar, de 80, 70 y 50 metros, según los casos. En este caso se ha conjugado el hecho residencial con zonas verdes y espacios libres públicos, y con la dotación de un amplio equipamiento, entre el nuevo ensanche y el anillo verde; siendo las notas características de esta actuación las que siguen:

- Separación reglamentaria de la edificación, 50 metros equipamiento y 100 metros residencial, de la línea de transporte Puentelarrá-Jundiz, al Norte del Sector.
- Disposición de 5 manzanas RD lo que permite configurar, en conjunción con la anterior actuación, en el borde del ferrocarril y la actual Avenida de Zabalgana (antiguos sectores 2 y 5) un recorrido de alta densidad en forma de “C” que identifique el *suceso* urbano que ha supuesto el ensanche oeste Zabalgana, en la historia urbanística de Vitoria-Gasteiz.
- Permeabilidad y transparencia de las zonas verdes y espacios libres dispuestos en el antiguo S-5, que en la actuación aquí propuesta, se sitúan en homotecia respecto a aquellos.
- Establecimiento de un espacio libre entre el nuevo ensanche lineal y el gran equipamiento dispuesto al Oeste, de 128.794 m^2s, como introducción al mismo.

▫ ***Operaciones Aisladas*** de relleno en el interior del ámbito de Zabalgana, ocupando diversos espacios de oportunidad, en vacíos de espacios libres, discontinuidades de equipamiento y por motivos estratégicos de recualificación de la actividad urbana, con las siguientes actuaciones:

- Manzanas RD3 y RD4, Avenida de las Naciones Unidas, constituidas por torres similares a las dispuestas en esta Avenida entre calle de Labastida y Romero de Torres, con aperturas visuales hacia el pueblo de Ali.
- Manzanas de *acompañamiento* al precitado ensanche lineal, en Bulevar de Mariturri, RD16, RD18 y RD19, en tipología de manzanas semicerradas y de bloque lineal, que asimismo enfatizan el límite occidental del ámbito Zabalgana, en su percepción visual en el acceso a Vitoria desde la antigua N-1.
- Localizaciones de frente de fachada para complementar diversas calles con grandes huecos, como son los casos:
    - Avenida de los Derechos Humanos, con bloques lineales (RD20 y RD23) y manzana cerrada (RD21).
    - Avenida de Iruña Veleia, con manzanas cerradas (RD22).
    - Calle de Labastida con manzana semicerrada (RD13).
    - Portal de Zuazo de Vitoria, con manzana semicerrada (RD17).
    - Calle Leza con torres, en su alineación occidental (RD24, RD25 y RD26).
- Situación estratégica, en el inicio de Avenida de Zabalgana, junto glorieta de la Antonia, de una edificación similar a la manzana RD.2.10 del antiguo Sector 3. Esta localización en cabecera de la Avenida de Zabalgana, permite visualizar con mayor rotundidad el acceso al ámbito de Zabalgana.

En cuanto a la superficie nueva de Residencial Colectivo, la misma asciende a 417.100 m^2c, equivalente a 4.171 viviendas de 100 m^2c, de los que un 20,81% corresponden a vivienda de protección oficial, conforme al artº 80.2. de la Ley 2/2006 (Manzanas RD1, RD2, RD20, RD22, RD24, RD25 y RD26), 86.800 m^2cR (868 viviendas de 100 m^2c) y el resto, 330.300 m^2c, 79,19%, a vivienda de precio tasado, siendo su localización la que figura en cuadros del Documento III, todo ello de conformidad con el artº 80.2 de la ley 2/2006, artº 21.1 del Decreto 105/2008 de Medidas Urgentes en Desarrollo de la Ley 2/2006, y aplicación de 2ª Adenda al Convenio.

Área de Salburua

Al igual que en Zabalgana y de conformidad con los enunciados anteriores, de reglas y mecanismos, para la obtención del incremento y techo de nueva vivienda, se han mantenido mayoritariamente la edificabilidad y calificaciones de suelo vigentes en los antiguos sectores de Salburua, consistentes en 538.000 m^2c de vivienda de protección oficial, 189.750 m^2c de vivienda colectiva libre y 46.200 m^2c de vivienda unifamiliar.

En este aspecto, se ha procedido a reajustar las parcelas destinadas a viviendas libres, la mayoría de ellas unifamiliares, presentando unos trasvases a vivienda colectiva libre, con el fin de consolidar la idea de compacidad que se persigue con este trabajo.

Para este cometido y en aplicación del artº 35.4 de la Ley 2/2006, y en el caso de la presente revisión parcial del PGOU, y para los oportunos instrumentos de desarrollo (PAU, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización) se determinan los siguientes coeficientes de ponderación u homogeneización:

USO		**COEFICIENTE DE PONDERACIÓN (mpt)**
RESIDENCIAL	VPO	1,000
	VTM	2,125
	LIBRE	
	VL COLECTIVA	3,690
	VL UNIFAMILIAR	4,029
ANEJOS Y BAJORASANTE	VPO	0,353
	VTM	0,470
	LIBRE	0,470
TERCIARIO	COMERCIAL EXENTO	1,797
	COMERCIAL EN PB	1,764
PRODUCTIVO	PRODUCTIVO	1,908
SERV. URBANOS LUCRATIVOS	SERV. URBANOS LUCRATIVOS	5,523

Este es el caso de los antiguos Sectores 9, 10 y 11, y al objeto de mantener la edificabilidad ponderada del área de Salburua, con coeficientes de 4,029 (viv RU) y 3,69 (RCVPT) se presenta la siguiente secuencia en los trasvases:

Parcela antiguo **S10 RUL-1** se transforma en **RD19 (L)**
Compuesta por viviendas RU, con una superficie de 3.000 m^2c se transforma en RD19(L)

RD19 (L)	Superficie de parcela	2.588,00 m^2s
	Superficie construida residencial	3.275,61 m^2c
	Superficie construida bajorasante	5.176,00 m^2c
	Nº de alturas	PB+4+A

Parcelas **M8, M16 y M17** del antiguo **S-11** se transforman en **RD22 (L)**
Compuestas por viviendas RCL y RU, con una superficie de 9.200 m^2c, 1.200 m^2c y 1.500 m^2c respectivamente, y 1.500 m^2c de LC, se transforma en RD22(L)

RD22 (L)	Superficie de parcela	5.072,00 m^2s
	Superficie construida comercial	1.500,00 m^2c
	Superficie construida residencial	12.148,05 m^2c
	Superficie construida bajorasante	5.072,00 m^2c
	Superficie construida sobre rasante	660,00 m^2c
	Nº de alturas	PB+8, B+5+A

Parcelas **M9, M22 y M23** del antiguo **S-11** se transforman en **RD24 (L)**
Compuestas por viviendas RCL y RU, con 9.890 m^2c, 1.500 m^2c y 900 m^2c respectivamente, y 1.781,89 m^2c de LC, se transforma en RD24(L)

RD24 (L)	Superficie de parcela	5.324,00 m^2s
	Superficie construida comercial	1.781,89 m^2c
	Superficie construida residencial	12.510,48 m^2c
	Superficie construida bajorasante	5.324,00 m^2c
	Superficie construida sobre rasante	750,00 m^2c
	Nº de alturas	PB+8, B+5+A

Parcelas **M18 y M19** del antiguo **S-11** se transforman en **RD30 (L)**
Compuestas por viviendas RU, con una superficie de 1.500 m^2c y 1.200,00 m^2c respectivamente, se transforman en RD30(L)

RD30 (L)	Superficie de parcela	1.232,00 m^2s
	Superficie construida comercial (*)	400,00 m^2c
	Superficie construida residencial	2.948,05 m^2c
	Superficie construida bajorasante	1.232,00 m^2c
	Nº de alturas	PB+6+A

Parcelas **RUL7** del antiguo **S-9** y **M20 y M21** del antiguo **S-11** se transforman en **RD31 (L)**
Compuestas por viviendas RU con una superficie 750 m²c, 1.500 m^2c y 1.500 m^2c respectivamente, se transforman en RD31(L)

RD31 (L)	Superficie de parcela	1.537,00 m^2s
	Superficie construida comercial (*)	440,00 m^2c
	Superficie construida residencial	4.094,51 m^2c
	Superficie construida bajorasante	1.537,00 m^2c
	Nº de alturas	PB+6+A

(*) Estas superficies proceden del proceso de Redensificación y Aumento de la Edificabilidad, y no son inherentes a los trasvases de las viviendas libres.

En lo referente a la propuesta y atendiendo a la filosofía de la mejora de la continuidad urbana, las nuevas parcelas residenciales se han previsto, mayoritariamente en los viales del perímetro del ámbito. En primer lugar, como idea de enlazar con los suelos del perímetro, tanto en su condición de suelo consolidado (ciudad) como con los nuevos ámbitos en desarrollo, suelos urbanizables. Por otra parte, llenar vacíos internos y aumentar la densidad residencial actual que estimamos muy baja.

Podemos identificar las nuevas parcelas residenciales concentradas en zonas como:

- Zona Norte calle Cuenca del Deba.
- Portal de Elorriaga con Avenida de Budapest.
- Avenida de Varsovia
- Paseo de la Iliada
- Calle Itinerario de Antonino
- Calle Nadine Gordimer

En total, aparece un incremento de superficie construida residencial de protección pública de 281.600,00 m^2c, que con un tipo de vivienda orientativo de (100 m^2c/vivienda) obtenemos un aumento de 2.816 VPP.

De esta superficie, un 21,70% están destinadas a VPO (Manzanas RD15, RD16, RD17, RD20), 61.100 m^2c (611 de 100 m^2c) y el resto 78,30% a viviendas de precio tasado, 220.500 m^2c, conforme a la Ley 2/2006, artº 80.2, artº 21.2 del Decreto 105/2008 de Medidas Urgentes y 2ª Adenda al Convenio.

4.6.2. TERCIARIO / EQUIPAMIENTO PRIVADO

En primer lugar, indicar que tanto el Terciario Compartido de la edificación vigente, como en los casos de densificación, RD, acompañan a las construcciones residenciales en sus plantas bajas, e incluso en primera planta.

Respecto al cumplimiento de lo regulado en el artº 79 2.c. y su correspondencia con el artº 57 (Red Dotacional de Sistemas Locales), en el que se señala los equipamientos privados como aquellos dedicados a usos comerciales, culturales, educativos, deportivos, sanitarios, asistenciales, religiosos y de transportes, con una superficie no inferior a la fijada en el artº 79 2.c, se detalla a continuación las distintas posiciones, por ámbitos, para el Terciario Compartido y Exclusivo (Equipamiento Privado) tanto en el estado actual, que se mantiene, como en la propuesta.

Zabalgana

La edificabilidad actual de 109.572 m^2c, queda desglosada en 80.722 m^2c compartidos con la edificación residencial colectiva y 28.850 m^2c en parcela o manzana exclusiva, con la siguiente distribución:

Antiguo Sector 3	15.200 m^2c	9.448,00 m^2c en T2-01 1.911,03 m^2c en T2-02 3.840,97 m^2c en T2-03
Antiguo Sector 5	8.650 m^2c	4.650,00 m^2c en T-01 4.000,00 m^2c en T-02
Antiguo Sector 6	5.000 m^2c	5.000,00 m^2c en TC-28

En cuanto a la situación de estas superficies construidas tras el proceso de redensificación, tanto compartidas como exclusivas, la misma queda según la siguiente secuencia:

- En el antiguo Sector 2 no existe terciario exclusivo siendo el comercial actual 23.954 m^2s que se mantienen.
- En el antiguo Sector 3 de los 24.830 m^2c, 15.200 pertenecen al terciario exclusivo, los cuales corresponden a los 9.448 m^2c existentes en T2-01, y a 1.911,03 m^2c de T2-02 y 3.840,97 m^2 de T2-03 que pasan a reubicarse en RD10 y RD6 respectivamente, como terciario compartido, debiéndose establecer modificación del proyecto de adscripción lo que supone una alteración de una determinación estructural de la edificabilidad, homogeneizada ponderada, y responderá a este cambio de situación de Terciario Exclusivo a compartido.
- En el antiguo Sector 5, de los 24.218 m^2c, son terciario exclusivo 8.650 m^2c de T-01 y T-02, manteniéndose los 4.000 m^2c de T-02 y pasando los 4.650 m^2c (más un incremento de 1.100 m2c) a nueva parcela de terciario exclusivo en Sector 3, entre T2-01 y EQ-28, en calle Mahatma Ghandi.
- En el antiguo Sector 6, de los 36.570 m^2c, 5.000 m^2c son de terciario exclusivo (TC-28) manteniéndose en su situación, Avenida de Iruña Veleia, en su cruce con Avenida Reina Sofía.

Respecto al nuevo terciario y equipamiento privado se ha aplicado el artº 79.2.c. de la Ley 2/2006, con un incremento de 50.038 m^2c de terciario compartido y de 4.200 m^2s en exclusivo, tal como se desarrolla a continuación:

- Los 50.038 m^2c de Terciario compartido, derivarán del cuadro general de Zabalgana, habiéndose detraído a la expresión inicial de total de parcelas (55.790) los 5.752 m^2c de las parcelas exclusivas T2-02 y T2-03 del Sector 3, que se han alojado en plantas bajas y RD6 y RD10.

En cuanto al Terciario Exclusivo, el mismo ha experimentado la siguiente secuencia:

- Creación de nueva manzana en antiguo S-6 (Portal de Zuazo de Vitoria) que recepciona 2.200 m^2c provinientes de la modificación del PGOU relativa a la transferencia de aprovechamiento terciario de parcela T2-01 al S-5 y S-6 (Aprobada definitivamente el 4/8 de 2010) más un incremento de 900 m^2c.
- Creación de una parcela en calle Mahatma Ghandi, que recepciona los 4.650 m^2c de T-01 del antiguo Sector 5 más una ampliación de 1.100 m^2c, como ya se ha indicado.

Con todo lo anterior el resumen de superficies construidas entre compartido y exclusivo queda del siguiente modo, cumplimentándose la determinación del artº 79.2.c de la Ley 2/2006, para equipamiento privado:

	ACTUAL m^2c	REVISION m^2c	TOTAL m^2c
T. COMPARTIDO	80.722	50.038	130.760
T. EXCLUSIVO	28.850	4.200	33.050
TOTAL	109.572	54.238	163.810

Salburua

La edificabilidad actual de 90.612 m^2c queda desglosada en 76.760 m^2c compartidos y 13.852 m^2c exclusivos, con la siguiente distribución:

Antiguo Sector 7	1.144 m^2c
Antiguo Sector 8	10.400 m^2c
Antiguo Sector 11	2.308 m^2c

En cuanto a la situación de estas superficies construidas actuales, las mismas, tras le proceso de “Redensificación” quedan según la siguiente secuencia:

- El antiguo Sector 7 solo dispone de terciario exclusivo 1.144 m^2c que se mantiene en su situación.
- En el antiguo sector 8, de los 48.468 m^2c 10.400 m^2c corresponden al terciario exclusivo, manteniéndose ambos.
- En el antiguo Sector 9 solo existen 16.980 m^2c de comercial compartido en RC sin terciario exclusivo, que se mantiene.
- En el antiguo Sector 10, no existe terciario exclusivo, siendo el comercial actual de 6.380 m^2c que se mantiene.
- En el antiguo Sector 11, de los 17.640 m^2c comerciales, de los cuales 2.308 m^2c (M-7) corresponden al terciario exclusivo que se mantiene.

Respecto al nuevo terciario, indicar que el mismo se ubica en plantas bajas y primeras y segundas, según cuadros del Anexo II y el mismo asciende a 41.200 m^2c.

Con todo lo anterior el resumen de superficie construida queda del siguiente modo, cumplimentándose el artº 79.2.c de la Ley 2/2006.

	ACTUAL m^2c	REVISION m^2c	TOTAL m^2c
T. COMPARTIDO	76.760	41.200	117.960
T. EXCLUSIVO	13.852	---	13.852
TOTAL	90.612	41.200	131.812

4.6.3. SERVICIOS URBANOS Y PRODUCTIVO

En el ámbito de Zabalgana, se mantiene el uso productivo, eliminándose las dos estaciones de servicio, que "ceden" su suelo a manzanas RD pasando de los 20.084 m^2c iniciales a 19.684 m^2c (- 400 m^2c).

En el ámbito de Salburua, el aprovechamiento inicial de 20.051 m^2c permanece inalterado, incluyendo 200 m^2c de una estación de servicio de Avenida de Bruselas.

4.7. CUMPLIMIENTO DE LA RESERVA DE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL SOMETIDA A ALGUN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA (ART. 80.2 DE LA LEY 2/2006)

AREA	PLAN GENERAL VIGENTE (1)				(*) PLAN GENERAL REVISADO (2) (3)			
	PROTECCIÓN PÚBLICA		LIBRE	TOTAL	PROTECCIÓN PÚBLICA		LIBRE	TOTAL
	VPO	VPT			VPO	VPT		
ZABALGANA	750.015 (73,00)	-- (0,00)	278.595 (27,00)	1.028.610 (100)	836.815 (58,00)	330.300 (23,00)	278.595 (19,00)	1.445.710 (100)
SALBURUA	538.020 (70,00)	-- (0,00)	235.950 (30,00)	773.970 (100)	599.120 (58,00)	220.500 (20,00)	237.286,70 (22,00)	1.056.906,70 (100)
TOTAL ÁMBITO	1.288.035 (71,00)	-- (0,00)	514.545 (29,00)	1.802.580 (100)	1.435.935 (57,00)	550.800 (22,00)	515.881,70 (21,00)	2.502.616,70 (100) (4)

(1) El número entre paréntesis indica el porcentaje en cada modalidad sobre la total edificabilidad residencial según Plan General vigente.

(2) El número entre paréntesis indica el porcentaje en cada modalidad sobre la total edificabilidad residencial según Plan General revisado.

(3) Únicamente se hace referencia a la edificabilidad sobre rasante por ser a la que se refiere el artº 80 (al ligarla al uso residencial). La edificabilidad bajo rasante es uso lucrativo también destinado a un uso vinculado al residencial pero de trastero o aparcamiento diferente del residencial propiamente dicho.

En cualquier caso, la suma total del aprovechamiento bajo rasante, vinculado al residencial de Protección pública, resulta ser de 417.565 m^2c sobre un total de 440.781 m^2c.

(4) Representa un incremento sobre planeamiento vigente de 700,036,70 m^2c.

(*) Del incremento en Suelo Urbano No Consolidado de la Vivienda de Protección Publica, conforme al punto 4.6.1, en Zabalgana el 20,81% y en Salburua el 21,70% corresponde a Viviendas de Protección Oficial cumplimentándose el articulo 80.2 de la Ley 2/2006

4.8. EDIFICABILIDAD BAJO RASANTE

EDIFICABILIDAD BAJO RASANTE	AREA ZABALGANA	AREA SALBURUA	TOTAL AMBITO
VINCULADO A RC-VPO	52.950	36.020	88.970
VINCULADO A RC-VPT	211.305	122.165	333.470
VINCULADO A R.LIBRE	--	18.341	18.341
TOTAL	264.255	176.526	440.781

4.9. CUMPLIMIENTO DE LOS LÍMITES DE LA EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA

La Revisión Parcial del PG cumple los límites de la edificabilidad urbanística sobre rasante (deducida la superficie de sistemas Generales) que el artº 77. de la ley 2/2006 establece para el suelo urbano no consolidado con uso predominante residencial, fijada entre 2,30 m^2c/m^2s como máximo y 0,40 m^2c/m^2s como mínimo.

	PLAN VIGENTE					REVISIÓN PARCIAL (1)				
	SUPERF. NETA	EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA SOBRE RASANTE				SUPERF. NETA	EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA SOBRE RASANTE			
		RESIDENCIAL	OTROS USOS	TOTAL	e m^2t/m^2s		RESIDENCIAL	OTROS USOS	TOTAL	e m^2t/m^2s
ZABALGANA	1.221.192	1.028.610	129.656	1.158.266	0,9484	1.549.768	1.445.710,00	183.494	1.629.204,00	1,0512
SALBURUA	957.681	773.970	110.663	884.633	0,9237	1.156.496	1.056.906,70	151.863	1.208.769,70	1,0452

(1) De conformidad a los cuadros de superficies del Anexo II para el Suelo Urbano No Consolidado, la edificabilidad urbanística, es de 1,0125 m² c/m² s en Zabalgana y de 1,3033 m² c/m² s en Salburua cumplimentándose el articulo 77.1 de la Ley 2/2006

En cuanto a las densidades se obtienen las siguientes expresiones

	PLAN VIGENTE (1)				REVISIÓN PARCIAL (1)			
	SUP. TOTAL	SUP. NETA	DENSIDAD VIV/HA		SUP. TOTAL	SUP. NETA	DENSIDAD VIV/HA	
			TOTAL	NETA			TOTAL	NETA
ZABALGANA	1.991.735	1.221.192	51,64	84,22	1.991.736	1.549.768	72,58	93,28
SALBURUA	1.475.725	957.681	52,44	80,82	1.475.992	1.156.496	71,60	91,38

(1) Las viviendas se establecen conforme a su equivalencia a 100 m^2c/Viv. tanto para las existentes como las nuevas:

- Zabalgana – Existente = $\frac{1.028.610 m2cR}{100}$ = 10.286 Viv. E de 100 m^2c

- Salburua – Existente = $\frac{773.970 m2cR}{100}$ = 7.740 Viv. E de 100 m^2c

$$\text{Zabalgana – (Exit+Propuestas)} = \frac{1.028.610 + 417.100}{100} = 14.457 \text{ Viv. E de 100 } m^2c$$

$$\text{Salburua – Exit+Propuestas)} = \frac{773.970 + 282.936,70}{100} = 10.569 \text{ Viv. E de 100 } m^2c$$

4.10. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

En base a lo expuesto en los cuadros precedentes y en el conjunto de la Memoria, que busca cumplimentar la finalidad de la mejora de la continuidad y compacidad urbana, mediante la alteración de la Ordenación estructural y pormenorizada, con aumento de la edificabilidad y a la adecuación a los parámetros de la Ley 2/2006 y criterios y objetivos del presente Avance, es por lo que queda justificada la alternativa de la Propuesta de Ordenación de la Aprobación Provisional.

En cuanto a los incrementos del número de viviendas VPP, recogidos en el punto 5.8, éstos cumplen dos objetivos; el primero de dimensión social de una oferta ampliada de este tipo de viviendas y otro de dimensión territorial consistente en el aumento de la densidad.

Respecto a la **alteración de la Ordenación Estructural y Pormenorizada**, anteriormente citada, a continuación se detalla su incidencia en las determinaciones de ordenación de carácter estructural y pormenorizada del vigente PGOU de Vitoria-Gasteiz.

Ordenación Estructural

La ordenación propuesta en la presente Revisión Parcial en su Aprobación Provisional, afecta a varias determinaciones de ordenación estructural del vigente PGOU de Vitoria-Gasteiz, tal como se contempla en el artº 53 de la ley 2/2006, de 30 de Junio de Suelo y Urbanismo.

Así, obtenemos, que a partir de los objetivos contemplados en la formulación de la presente Revisión Parcial en el Suelo Urbano no Consolidado de Zabalgana y Salburua, los mismos suponen una **reconsideración o replanteamiento** del modelo de desarrollo urbano de la ciudad, es decir, de lo que conocemos como la *ciudad de la expansión,* concepto hoy superado por los conceptos propios del Desarrollo Sostenible explicitados en el punto 1. de la presente Memoria que han definido la finalidad de la Revisión de **Mejora de la continuidad y compacidad urbana y aumento de la edificabilidad.** Así, obtenemos que los objetivos perseguidos con las alternativas objeto de la presente Revisión Parcial, son los que siguen:

1. Lograr una ciudad más densa, compacta, segura y sostenible, evitando discontinuidades y vacíos en su trama, procurando la densidad residencial que maximice la cantidad de suelo destinada a tal uso.
2. Generar áreas de concentración que favorezcan los desplazamientos peatonales de proximidad, propicien espacios de relación y potencien un transporte público eficaz.
3. Localizar parcelas para alojamientos dotacionales.
4. Redimensionar y reubicar las dotaciones y equipamientos públicos para evitar vacíos urbanos.
5. Insertar la altura de las edificaciones en su entorno buscando una integración armónica.
6. Ejecutar mínimas intervenciones en el sistema viario, con casos puntuales bien como mejora de la conectividad, o de la compacidad.
7. Creación de una nueva plaza como lugar de encuentro, con incorporación de equipamientos de proximidad en el sector 8 de Salburua en el encuentro de los

paseos de Europa y Estrasburgo, manteniendo la continuidad de los espacios libres.

Dichos objetivos parten de la necesidad de desarrollar un modelo que garantice el equilibrio entre los factores que propician la mejora de calidad urbana y ambiental de los nuevos habitats y aquellos elementos que puedan reforzar las formas de convivencia social en las nuevas expansiones de la ciudad.

Desde el ámbito medioambiental, la redensificación, favorecerá una mejor gestión de los residuos generados, un menor consumo por habitante en iluminación de vía pública, la posibilidad de aumentar los desplazamientos a pie y con ello la minimización de consumo de combustibles fósiles, de emisiones al medio, la mejora de la calidad ambiental,…en definitiva una menor aportación al cambio climático de la ciudad de Vitoria-Gasteiz.

Este listado de objetivos, inciden de lleno en las determinaciones del artº 53 (Ordenación Urbanística Estructural) de la Ley 2/2006, que en concurrencia con el artº 56 (Ordenación Urbanística Pormenorizada) ha promovido la introducción de un principio de flexibilidad de la gestión de la documentación relativa a la ordenación urbanística, que ha supuesto la terminación del principio tradicional de que las determinaciones de ordenación urbanística solo pueden ser modificadas mediante la alteración del plan, o instrumento urbanístico en las que las mismas estaban reflejadas.

De este modo, los artículos 58 y 59, que abordan el rango jerárquico de las determinaciones de ordenación, disponen que las de carácter estructural tendrían el rango propio del planeamiento general y las de carácter pormenorizado tendrán el carácter del planeamiento de desarrollo. Asimismo y en relación al artº 59, y consecuentemente con la separación arriba indicada, en el mismo se definen tres categorías diferentes en función del rango de determinación que recogen, según señala I. Maguregui [1], para los Planes de Ordenación, lo siguiente:

1. **Planes de ordenación estructural. Son aquellos planes urbanísticos a los que se reserva el reflejo de las *determinaciones de ordenación estructural pudiendo o no contener también determinaciones de ordenación pormenorizada. Estas últimas podrían ser modificadas por un planeamiento de ordenación pormenorizada.***
2. **Planes de ordenación pormenorizada. Son aquellos planes urbanísticos que establecen la ordenación urbanística pormenorizada para el desarrollo de la ordenación estructural. Sus determinaciones pueden alterar la ordenación pormenorizada establecida en otros planes.**
3. **Otros Planes Especiales. Son aquellos que tienen objetos específicos, como implantaciones de dotaciones, equipamientos, infraestructuras, la rehabilitación y la regeneración urbana, la ordenación de determinados espacios o suelos, mejora o conservación del medio natural, etc. Estos planes pueden desarrollar las determinaciones de ordenación estructural del Plan General o bien tienen carácter autónomo de los mismos. En todo caso, este tipo de planes en ningún caso pueden alterar la ordenación estructural de los Planes Generales y, por lo tanto, tampoco la edificabilidad urbanística.**

Así, con esta separación por rangos jerárquicos de las determinaciones (estructural o pormenorizada) obtenemos que los objetivos de la Revisión en el caso de Ordenación Estructural, inciden en:

- La estrategia de evolución urbana y ocupación del suelo: artículo 53.1.a).
- La calificación global del suelo, distinguiendo entre zonas de uso público y privado: artículo 53.1.c).

[1] artículo de Iñigo Maguregui (9-2-2007) Planteamientos Básicos y Ejes Estratégicos de la Ley Vasca 2/2006 de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo

- Las directrices de protección del medio ambiente y más concretamente, las establecidas en el documento de referencia para la Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental de la *Revisión Parcial del PGOU de Vitoria-Gasteiz en el ámbito de Suelo Urbano de los antiguos Sectores 2, 3, 5 y 6 de Zabalgana y Sectores 7, 8, 9, 10 y 11 de Salburua*, promovida por el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, formulado en virtud de resolución de 5 de febrero de 2010 de la Dirección de Planificación Ambiental del Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial, Agricultura y Pesca, del Gobierno Vasco, artº 53.1.e.
- La determinación de la red de sistemas generales que asegure la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico, garantizando la calidad y funcionamiento de los espacios de uso colectivo: artº 53.1.f).
- Las determinaciones precisas para garantizar el cumplimiento, tanto de los estándares y cuantías mínimas de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, como de las reservas para alojamientos dotacionales: artº 53.1.g).
- Fijación de la edificabilidad urbanística del uso característico y los usos compatibles que se prevean, con indicación de la edificabilidad máxima de éstos últimos, artº 53.2.c).
- La definición de las características básicas de los sistemas locales y condiciones mínimas de urbanización, urbano no consolidado, artº 53.2.d).

En el caso de las determinaciones de la Ordenación Pormenorizada, que podrá modificarse por un planeamiento de desarrollo, los objetivos de la ordenación incurren en:

- La delimitación de actuaciones integradas que deban ser objeto de programación única respecto a las áreas en suelo urbano no consolidado definido por el planeamiento general, artº 56.1.b) y c).
- En suelo urbano, la determinación de las parcelas que puedan ser edificadas en régimen de actuación aislada, artº 56.1.d).
- El establecimiento de los coeficientes de ponderación entre usos en suelo urbano, que podrán ser actualizados por los instrumentos de equidistribución, en su caso. Artº 56.1.f).
- La fijación de alineación y rasantes, que no figuren como vinculantes en la revisión, artº 56.1.h).
- La parcelación resultante de la ordenación del plan y las condiciones y limitaciones aplicables a su posterior modificación, con indicación de la parcela mínima de cada ámbito definido, artº 56.1.k).

4.11. DESARROLLO DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN. NORMATIVA URBANISTICA

El desarrollo de la Propuesta de Ordenación se materializará mediante la aprobación definitiva de la presente Revisión Parcial, que según los casos definirá pormenorizadamente la ordenación de las distintas zonas de uso característico, Residencial Colectivo (Vivienda de Protección Oficial, Vivienda de Precio Tasado y Vivienda libre), Terciario Exclusivo, Equipamientos Comunitarios y Alojamientos Dotacionales, así como parcelas destinadas a Zonas Verdes, Espacios Libres Públicos y Viarios Locales, según los casos en Zabalgana y Salburua y conforme a Ordenanzas y Fichas de la Normativa Urbanística de la presente Revisión Parcial, en

cada subárea del Suelo Urbano no Consolidado, que se detalla en las Normas Urbanísticas de la presente Revisión.

La programación del Suelo, así como la fijación de plazos para la elaboración y aprobación de su desarrollo, se determinará en el oportuno programa de Actuación Urbanizadora cuyo objeto será analizar la viabilidad y señalar las condiciones de desarrollo urbanístico de su ámbito, con las determinaciones jurídicas, técnicas y económicas de ejecución de las actuaciones integradas en él, delimitando las diferentes unidades de ejecución, estableciendo su régimen de ejecución, por concertación, así como las características esenciales, los costes y el programa temporal de ejecución de las obras de urbanización y edificación previstas, en los términos de la vigente legislación urbanística.

Estos plazos del desarrollo urbano, deberán reconsiderarse en función del grado de desarrollo y la evolución de la demanda residencial real, procurando un crecimiento orgánico y ordenado de la ciudad, en línea con el artº 53.1. de la Ley 2/2006.

4.12. CRITERIOS AMBIENTALES ESTRATÉGICOS Y OBJETIVOS AMBIENTALES APLICABLES A ESTA REVISIÓN

De acuerdo a lo establecido por el documento de referencia emitido por la Viceconsejería de Medio Ambiente (5 Feb. 2010), en la elaboración de la presente Revisión Parcial del PGOU de Vitoria-Gasteiz se ha tenido en cuenta como base fundamental los siguientes criterios estratégicos contenidos en la Estrategia Ambiental Vasca de Desarrollo Sostenible (2002-2020) y el Programa Marco Ambiental de la CAPV (2007-2010), plasmándose los mismos en la Revisión de la siguiente manera:

CA1. Utilizar racional e intensivamente el suelo.

1.1. Analizando con rigor las necesidades existentes a dar respuesta por el planeamiento, evitando el sobredimensionamiento de los desarrollos previstos.

1.2 Reduciendo el sellado del suelo para usos urbanísticos.

CA2. Evitar la segregación y dispersión urbana.

2.1. Fomentando estructuras urbanas densas, compactas y complejas con diversidad de usos.

2.2. Generando densidades edificatorias relativamente elevadas.

2.3. Reduciendo al máximo posible las tipologías de viviendas unifamiliares o adosadas.

2.4. Reduciendo la movilidad y fomentando el transporte no motorizado y público.

2.5. Planificando de forma integrada los usos del suelo y la movilidad sostenible mediante la dotación de los nuevos desarrollos de transporte público y carriles bici.

2.6. Ajustando las superficies de equipamientos y espacios libres a las necesidades de la población.

2.7. Evitando los espacios libres de uso privado.

CA3 Evitar la artificialización en zonas donde haya riesgo frente a avenidas de 500 años de periodo de retorno y que actualmente no presenten desarrollos

CA4. Mejorar la calidad ambiental de los núcleos urbanos.

4.1. Mejorando la calidad de las zonas verdes y de los tramos fluviales en zona urbana.

4.2. Introduciendo criterios bioclimáticos y de calidad ambiental (confort térmico, ruido, contaminación, etc.)

CA5. Mantener y mejorar los hábitats y el medio natural.

5.1. Salvaguardando las Zonas de Distribución Preferente, Áreas de Interés Especial y Puntos Sensibles de especies de flora y fauna amenazadas, tengan o no Plan de Gestión.

CA6. Mantener y/o mejorar la calidad del aire.

6.1. Planteando propuestas que no contribuyan al aumento de la concentración de partículas y emisiones.

6.2. Compatibilizando la calidad acústica y los usos previstos.

CA7. Mantener y/o mejorar la calidad del agua.

7.1. Protegiendo, preservando y restaurando los recursos y el medio hídricos.

CA8. Fomentar el consumo responsable de los recursos.

8.1. Incorporando al planeamiento urbanístico criterios de diseño bioclimático.

8.2. Aplicando medidas destinadas a disminuir las demandas de agua inducidas por las nuevas construcciones y urbanizaciones.

CA9. Fomento del ahorro energético, la eficiencia y el uso de energías renovables.

9.1. Impulsando las instalaciones de distrito para calefacción o campos solares

De manera general puede decirse que la solución adoptada integra, en mayor o menor medida, estos criterios de sostenibilidad, compatibilizando un mayor aprovechamiento del recurso suelo con la conservación de los hábitats de interés naturalístico ubicados dentro del ámbito de la Revisión Parcial del Suelo Urbano no consolidado de Zabalgana y Salburua.

La densificación de la edificación evita la colonización de nuevos suelos, y utiliza de manera más eficiente y sostenible el recurso del suelo. El ratio de la superficie de zonas verdes de sistemas generales de zonas verdes (artº 78.2 Ley 2/2006) se mantiene inferior a lo reglamentado en la Ley. En el caso de añadir el Sistema Local (artº 79.2) estos ratios pasan a 8,43 m^2s/hab. y 9,96 m^2s/hab., con un total de 487.411 m^2s en Zabalgana y 421.257 m^2s en Salburua respectivamente.

En la ordenación de Aprobación Provisional queda patente que la inclusión de criterios de densificación y de creación de tejidos complejos que fomenten la movilidad peatonal y minimicen los desplazamientos, se considera la opción más sostenible, desechando el mantenimiento del planeamiento vigente como solución a adoptar, por la experiencia demostrada hasta la fecha, en su imposibilidad de crear un desarrollo urbano, de ciudad compacta y continua, que favorezca y anime las relaciones socio-económicas de sus habitantes.

Consideraciones sobre los criterios ambientales para la valoración global de la Revisión Parcial del PGOU

La aplicación de los criterios ambientales definidos en esta Revisión Parcial en Suelo Urbano no consolidado pone en evidencia las lagunas en materia ambiental y de sostenibilidad del vigente PGOU de Vitoria-Gasteiz. El mantenimiento de la actual ordenación implicará el mantenimiento de densidades medias (51,64 viv/Ha en Zabalgana y 52,44 en Salburua) que han evidenciado, como el caso de Lakua,

aspectos de discontinuidad y falta de compacidad, no alcanzando la suficiente masa crítica para rentabilizar los diversos servicios urbanos colectivos.

Así mismo, el sobredimensionado espacio libre y las discontinuidades del tejido urbano implican itinerarios peatonales poco atractivos, agravado por la falta de seguridad. La baja complejidad lleva a la creación de barrios dormitorio, provocando la necesidad de desplazamientos, a otros lugares más atractivos de la ciudad.

Comparativo entre Planeamiento Vigente y la Revisión Parcial Propuesta

Los criterios que no aparecen en el cuadro son equiparables en el planeamiento vigente y en la modificación propuesta.

CRITERIOS AMBIENTALES	PLANEAMIENTO VIGENTE	REVISIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL PROPUESTA
C1. Utilizar racional e intensivamente el suelo; analizando con rigor las necesidades existentes a dar respuesta por el planeamiento; evitando el sobredimensionamiento de los desarrollos previstos; reduciendo el sellado del suelo para usos urbanísticos	Existe una gran cantidad de suelo reservada en comparación con el aprovechamiento definido.	Se aumentan densidades y se crean nuevas parcelas dentro de suelo urbano no consolidado, por lo que se evita la artificilización de nuevos suelos y se protege el medio agrícola y natural del entorno.
C2. Evitar la segregación y dispersión urbana; fomentando estructuras urbanas densas, compactas y complejas con diversidad de usos;generando densidades edificatorias relativamente elevadas; reduciendo al máximo posible las tipologías de viviendas unifamiliares o adosadas; reduciendo la movilidad y fomentando el transporte no motorizado y público; planificando de forma integrada los usos del suelo y la movilidad sostenible mediante la dotación de los nuevos desarrollos de transporte público y carriles bici; Ajustando las superficies de equipamientos y espacios libres a las necesidades de la población; evitando los espacios libres de uso privado.	El planeamiento vigente incluye grandes superficies destinadas a Espacios Libres y Sistemas Generales de Equipamientos, generando graves desequilibrios y discontinuidades. La estructura urbana definida por los planes parciales vigentes no incluye las densidades deseables según este criterio, con excesiva tipología unifamiliar.	Los planteamientos comunes a la Propuesta implican la generación de un continuo urbano, acompañando a los desplazamientos peatonales. La densificación y la mezcla de usos favorece la reducción de las necesidades de movilidad y genera itinerarios atractivos, sin discontinuidades que puedan conformarse en vacíos urbanos a determinadas horas. La alternativa propuesta muestra una mayor densidad y se adecúa a todos los condicionantes incluida la servidumbre aeroportuaria. Aumenta el ratio de zona verde por habitante sobrepasando los estandares reglamentados.
C4 Evitar la artificialización en zonas donde haya riesgo frente a avenidas de 500 años de periodo de retorno y que actualmente no presenten desarrollos.	El planeamiento no contempla las bandas de inundación de los estudios recientes al respecto.	La propuesta se ajusta a los condicionantes establecidos por el reciente estudio de inundabilidad llevado a cabo para el arroyo Errekaleor, ajustándose a la avenida extraordinaria de Q=90, mayor que la avenida extraordinaria de 500 años de período de retorno. Estudio para el Sector 7 de 18 de Enero de 2011.

CRITERIOS AMBIENTALES	PLANEAMIENTO VIGENTE	REVISIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL PROPUESTA
C6. Mejorar la calidad ambiental de los núcleos urbanos., mejorando la calidad de las zonas verdes y de los tramos fluviales en zona urbana e introduciendo criterios bioclimáticos y de calidad ambiental.	Los cauces se integran dentro del Sistema General de Espacios Libres.	La Revisión Parcial recoge, la necesidad de recuperar e integrar de forma ambientalmente correcta los cauces que discurren por los suelos objeto de la revisión. Principalmente en el sector de Zabalgana, ya que en Salburua el arroyo Errekaleor solo discurre por un vértice del ámbito del Sector 11 S-E
C9. Gestionar la demanda de movilidad de las personas reconduciendo el reparto modal hacia el caminar, la bicicleta y el transporte colectivo.	Las dicontinuidades urbanas, los amplios vacíos urbanos, y la falta de complejidad del tejido, implican un menor atractivo al desplazamiento peatonal, generando una mayor necesidad de movilidad.	La propuesta busca generar un tejido continuo, que haga atractivo el desplazamiento peatonal, y genera una estructura más densa, minimizando la generación de movilidad y posibilitando un sistema de transporte público más eficiente.
C10. Mantener y/o mejorar la calidad del aire, planteando propuestas que no contribuyan al aumento de la concentración de partículas y emisiones y compatibilizando la calidad acústica con los usos previstos (Ley 37/2003 y Real Decreto 1367/2007).	Estas normativas no están incluidas dentro del PGOU vigente	La propuesta protege enclaves naturales como los cauces fluviales de la generación de contaminación acústica que superen los límites de calidad establecidos.
C12 Mantener y mejorar los hábitats y el medio natural, salvaguardando las áreas de interés de flora y fauna, estén o no protegidas.		La Revisión Parcial recoge el mantenimiento de los cauces fluviales ya restaurados que atraviesan los sectores y preserva las especies arbóreas y arbustivas de interés y su fauna asociada como es el caso de avión zapador en río Errekaleor.
C 14 Integración de las limitaciones aeronáuticas del Aeropuerto de Foronda.		Se satisfacen y se cumple con las limitaciones aeroportuarias.

Cuadros Comparativos

ZABALGANA Sup. 1.991.736 m^2s	PLANEAMIENTO VIGENTE	REVISIÓN APROBACION DEFINITIVA	DIFERENCIA
Edificabilidad residencial Total	1.028.610 m^2c	1.445.710	+ 417.100
Densidad	51,64 m^2c/m^2s	72,58	+ 20,94
SG – Zonas Verdes	238.770 m^2s	161.636	- 77.134
SLZV	211.138 m^2s	325.775	+ 114.637
Total Espacios Libres	449.908 m^2s	487.411	+ 37.503
Habitantes Teóricos	41.144 Hab	57.828	+ 16.684
Ratio m^2 SGEL/Hab	5,80	2,79	- 3,01
Ratio m^2 Total EL/Hab	10,93	8,43	- 2,50

SALBURUA Sup. 1.475.992 m^2s	PLANEAMIENTO VIGENTE	REVISIÓN APROBACION DEFINITIVA	DIFERENCIA
Edificabilidad residencial Total	773.970 m^2c	1.056.906,70	+ 282.936,70
Densidad	52,44 m^2c/m^2s	71,60	+ 19,16
SG – Zonas Verdes	259.079 m^2s	130.242	- 128.837
SLZV	183.266 m^2s	291.015	+ 107.749
Total Espacios Libres	442.345 m^2s	421.257	- 21.088
Habitantes Teóricos	30.958 Hab	42.276	+ 11.318
Ratio m^2 SGEL/Hab	8,37	3,08	- 5,29
Ratio m^2 Total EL/Hab	14,28	9,96	- 4,32

4.13. Cumplimiento de las Determinaciones de los Informes y Resoluciones de los Órganos Ambientales

El presente documento para aprobación definitiva de la Revisión Parcial del PGOU en el ámbito del Suelo Urbano de los antiguos sectores 2, 3, 5 y 6 de Zabalgana y antiguos sectores 7, 8, 9, 10 y 11 de Salburua, cumplimenta las exigencias, consideraciones y determinaciones vinculantes de los informes y resoluciones, emitidos por los distintos órganos ambientales de la CAPV, con competencia en esta materia, y que a continuación se detallan, recogiéndose sus estipulaciones en el Documento II (Normas Urbanísticas. Fichas de Parcela y Planos de Ordenación), conforme a la secuencia expresada en el punto 1.9. de la presente Memoria.

17 de Mayo de 2012.

Propuesta de Informe de la Agencia Vasca del Agua-Ura sobre la Revisión Parcial del PGOU de Vitoria-Gasteiz, en el ámbito de Suelo Urbano de los sectores 2, 3, 5 y 6 de Zabalgana y antiguos sectores 7, 8, 9, 10 y 11 de Salburua del vigente PGOU.

21 de Mayo de 2012.

Resolución de 21 de Mayo de 2012 de la Viceconsejeria de Medio Ambiente por la que se formula Informe Definitivo de Impacto Ambiental de la Revisión Parcial del PGOU de Vitoria-Gasteiz, en el ámbito de los antiguos sectores 2, 3, 5 y 6 de Zabalgana y antiguos sectores 7, 8, 9, 10 y 11 de Salburua, promovida por el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz.

Asimismo se recogen en las Normas Urbanísticas del presente documento para Aprobación Definitiva en las **condiciones de los proyectos de urbanización** de las distintas subáreas del suelo urbano no consolidado, que se señalan en los planos OZ3 y Os3, las exigencias, consideraciones y determinaciones vinculantes del **procedimiento de evaluación conjunta de impacto ambiental** de presente revisión parcial. que instruye la Dirección de Planificación Medioambiental del Departamento de Medio Ambiente del Gobierno Vasco y que se concretan en los siguientes documentos:

- Informe de la Dirección de Planificación y Obras de la Agencia Vasca del AGUA-URA al procedimiento de evaluación conjunta de impacto ambiental de la modificación puntual del PGOU de Vitoria-Gasteiz, en el ámbito de suelo urbano de los antiguos sectores 2, 3, 5 y 6 de Zabalgana y antiguos sectores 7, 8, 9, 10 y 11 de Salburua (5 de Febrero de 2010).
- Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental de la Revisión Parcial del PGOU de Vitoria-Gasteiz, ámbito del Suelo Urbano de los sectores 2, 3, 5 y 6 de Zabalgana y antiguos sectores 7, 8, 9, 10 y 11 de Salburua. Texto Refundido (Abril de 2011).

El conjunto de las aportaciones de los Informes y resoluciones de los órganos ambientales, suponen con la incorporación de sus medidas protectoras, correctoras y compensatorias, así como la observancia de los planes de vigilancia ambiental, el logro de criterios de sostenibilidad que anima la redacción del presente propuesta de revisión parcial, todo ello en sintonía con el punto 1.4.(El desarrollo urbano de Vitoria-Gasteiz y los límites del crecimiento) de la presente Memoria.

5. DESCRIPCIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE URBANIZACIÓN AFECTADAS

5.1. INTRODUCCIÓN

En la actualidad se está redactando la "Revisión Parcial del PGOU de Vitoria-Gasteiz" en el ámbito de los antiguos Sectores 2, 3, 5 y 6 de Zabalgana y 7, 8, 9, 10 y 11 de Salburua", en su fase de Aprobación Definitiva.

Dentro del documento se debe analizar los ajustes de las redes de servicios ya existente y de la urbanización en general a la propuesta de redensificación que se ha planteado.

Hay que comentar que los sectores ya están finalizados o en fase de terminación, lo que implica que las obras precisas para acomodar la urbanización a la nueva situación sean complejas, habiéndose establecido una aproximación presupuestaria que se adjunta en Anexo I (Estudio de viabilidad económica y financiera), incorporándose un Anexo IV, relativo a una colección de planos de las redes de infraestructuras en Zabalgana y Salburua.

En cuanto al impacto que suponen las nuevas actuaciones, los incrementos de consumos de agua, energía, así como la generación de residuos sólidos, resultan asumibles tanto por las infraestructuras existentes como por las obras de acomodación que se reflejan en los siguientes puntos 6.2 y 6.3.

A continuación y desglosados por capítulos se detallan las actuaciones que se prevén en la urbanización, analizando en primer lugar los antiguos Sectores 2, 3, 5 y 6 (Zabalgana) y posteriormente los antiguos Sectores 7, 8, 9, 10 y 11 (Salburua).

5.2. ANTIGUOS SECTORES 2, 3, 5 Y 6 (ZABALGANA)

La revisión de redensificación que se han planteando se resumen a continuación; señalándose los aumentos absolutos por ámbito:

REVISIÓN PARCIAL/APROBACIÓN DEFINITIVA

	Edificabilidad		**Nº VIVIENDAS** (1) (2)
	L.C.T.y P	**RES.**	
TOTAL	*54.238*	*417.100*	*4.171*

(1) Corresponden a las Viviendas de PO y Viviendas de Precio Tasado .
(2) Las viviendas corresponden a una vivienda equivalente de una media de 100 m^2c

La distribución de estos incrementos de edificabilidad, por antiguos sectores, se muestra en el siguiente cuadro:

ANTIGUOS SECTORES	**EDIFICABILIDAD**		**Nº VIVIENDAS EQUIVALENTES VIV E.**
	L.C.T.y P m^2c	**R m^2c**	
SECTOR 2	13.909	107.900	1.079
SECTOR 3	500	10.000	100
SECTOR 5	24.689	182.600	1.826
SECTOR 6	15.140	116.600	1.166

1.- Nuevos viales y zonas verdes

La creación de nuevas parcelas residenciales supondrá la construcción de un espacio libre público, con tolerancia de tráfico rodado, en antiguo S5, en paralelo a Bulevar de Mariturri.

También se prevé un vial de tráfico, al Sur del ferrocarril, en antiguo S5, que enlace RC-02 con RC-16, uniéndose con otro de nueva creación en antiguo S2, igualmente junto a las vías del ferrocarril Madrid-Irún. Estos viales y la creación de espacios libres supondrá un considerable movimiento de tierras.

Deberá tenerse en cuenta que aunque debido a que la red viaria no se verá alterada respecto al planeamiento original, el aumento del número de viviendas no supondrá un déficit de aparcamiento en vía pública, dado que el mismo se cumplimenta en los propios sótanos de la RD conforme al artº 79.2b de la Ley 2/2006.

La redistribución de parcelas suprimirá parte de las zonas verdes, creando otras nuevas. Este hecho implicará la supresión o modificación de redes de riego y el diseño de las nuevas. Se deberán considerar excavaciones y rellenos considerables de tierra vegetal junto al diseño de las zonas nuevas, así como su tratamiento paisajístico.

2.- Red de energía eléctrica

Los centros de transformación actuales son suministrados desde la subestación eléctrica de Urartea. Debido al incremento de potencia derivado del aumento del número de viviendas, la cantidad de centros de transformación resulta insuficiente. Para suministrar los nuevos centros de transformación se realizará un tendido aéreo de doble circuito desde la subestación de Júndiz.

Se calculan 16 nuevos centros de transformación, aplicando el criterio del reglamento de baja tensión, a falta de un cálculo mas detallado debido a posibles modificaciones.

Se realizarán nuevas canalizaciones a lo largo del nuevo vial previsto en el Sector 5, que unirá la avenida Mariturri con la calle Las Arenas, así como en las calles Romero de Torres, Labastida y Leza, y las avenidas Reina Sofía, Derechos Humanos, Naciones Unidas y Zabalgana.

Las canalizaciones deberán adaptarse a la nueva situación con la adición de tubos complementarios para alojar las líneas de alta y baja tensión.

Estas obras en los sectores ya finalizados serán complejas y caras.

3.- Telecomunicaciones

El aumento de número de viviendas obligará a una redistribución de número de tubos, ampliación y demolición de canalizaciones, y modificación de líneas debido a los nuevos armarios que deberán ser instalados.

Se dotará de canalizaciones al nuevo vial del antiguo Sector-5 y a las calles Romero de Torres, Labastida, Leza, Portal de Zuazo y Mahatma Gandhi, y las avenidas Reina Sofía, Derechos Humanos, Naciones Unidas y Zabalgana.

4.- Abastecimiento

La red que conforman las canalizaciones actuales se ampliará para dar servicio a las nuevas parcelas. Ante el aumento de la demanda y en función de las necesidades

de la compañía suministradora estime oportunas podrían suponer el aumento de diámetro de los anillos perimetrales principales.

Se añadirán canalizaciones en las calles Romero de Torres y Labastida, y la avenida Reina Sofía, y en el nuevo ELP a construir en el antiguo Sector-5.

5.- Gas

Al igual que el abastecimiento de agua potable, la red de gas actual se prolongará para dar servicio a las nuevas parcelas, modificando las red actual si la compañía suministradora los estima necesario en base a los nuevos consumos.

Junto al nuevo ELP en el antiguo Sector-5 y la nueva prolongación de la avenida de la Ilustración, se ampliarán las canalizaciones en avenidas Reina Sofía y Zabalagana.

6.- RSU

La red de recogida neumática de residuos sólidos se prolongará hasta dar servicio a la nuevas parcelas.

Será necesaria la ejecución de acometidas a las nuevas parcelas, obras que al estar terminada la urbanización y al discurrir a profundidades de entre tres y cuatro metros serán complicados.

Al igual que el resto de los servicios, se prolongará la red en los nuevos viales, en calles Romero de Torres y Labastida, y en la avenida de Naciones Unidas.

Se desconoce por el momento si será preciso la ampliación de las centrales de RSU al estar dimensionadas para un número de viviendas notablemente inferior.

7.- Red de saneamiento

Debido a que la red de fecales ha sido dimensionado en función del número de viviendas adscritas a los sectores, ante el aumento de viviendas cabe la posibilidad de tener que aumentar los diámetros de los tubos en los ramales finales.

A su vez, se completará la red con nuevos ramales para recoger las aguas fecales de las nuevas parcelas. Estos ramales se llevarán a cabo en nuevos viales a construir, en las calles Romero de Torres, Mahatma Gandhi y Labastida, y en la avenidas Reina Sofía.

8- Red de aguas pluviales

El volumen de agua de lluvia que asume la red de pluviales es calculado en función de la superficie de ocupación de las parcelas. Puesto que en la anterior ordenación la casi totalidad de parcelas implicadas eran definidas como suelo urbanizable y en su día ya se consideraron estos caudales para el dimensionamiento de la red de aguas pluviales, no se prevé un aumento de diámetros generalizado.

No obstante, la modificación de cubiertas, la redistribución de pavimentos y la construcción de las canalizaciones en los nuevos viales, puede suponer el redimensionamiento de algún tramo puntual.

9.- Alumbrado

Los nuevos viales se dotarán de luminarias y nuevas canalizaciones. Estas nuevas líneas se conectarán nuevos cuadros de mando y a las líneas ya existentes.

Incremento Estimado del Presupuesto de Urbanización

	ANTIGUOS SECTORES			
CAPITULOS	S-2	S-3	S-5	S-6
MOVIMIENTO DE TIERRAS	130.000,00	13.000,00	357.500,00	130.000,00
FIRMES Y PAVIMENTOS	350.000,00	35.000,00	962.500,00	350.000,00
ABASTECIMIENTO Y RIEGO	85.000,00	25.500,00	187.000,00	105.145,00
SANEAMIENTO	105.000,00	31.500,00	231.000,00	129.885,00
ALUMBRADO	97.000,00	29.100,00	213.400,00	119.989,00
ENERGÍA ELÉCTRICA	178.000,00	109.400,00	295.600,00	201.226,00
TELECOMUNICACIONES	92.000,00	27.600,00	202.400,00	113.804,00
GAS	90.000,00	27.000,00	198.000,00	111.330,00
RSU	152.000,00	30.600,00	344.400,00	216.174,00
SEÑALIZACIÓN	50.000,00	5.000,00	137.500,00	50.000,00
MMOBILIARIO URBANO	60.000,00	6.000,00	165.000,00	60.000,00
TRATAMIENTO DE ESPACIOS LIBRES	9.000,00	2.700,00	19.800,00	11.133,00
TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL	*1.398.000,00*	*342.400,00*	*3.314.100,00*	*1.598.686,00*
17% Gastos Generales	*237.660,00*	*58.208,00*	*563.397,00*	*271.776,62*
6% Beneficio Industrial	*83.880,00*	*20.544,00*	*198.846,00*	*95.921,16*
SUMA DE G.G. y B.I.	*321.540,00*	*78.752,00*	*762.243,00*	*367.697,78*
TOTAL PRESUPUESTO ANTES DE IVA	*1.719.540,00*	*421.152,00*	*4.076.343,00*	*1.966.383,78*

5.3. ANTIGUOS SECTORES 7, 8, 9, 10 Y 11 de SALBURUA

La revisión de redensificación que se han planteando se resume a continuación, señalándose los aumentos absolutos:

REVISIÓN PARCIAL/APROBACIÓN DEFINITIVA

	Edificabilidad		**Nº VIVIENDAS** (1) (2)
	L.C.T.y P	**RES.**	
TOTAL	*41.200*	*282.936,70*	*2.829*

(1) Corresponden a las Viviendas de PO y Viviendas de Precio Tasado y 1.336,70 m2c de vivienda libre
(2) Las viviendas corresponden a una vivienda equivalente de una media de 100 m^2c

La distribución de estos incrementos de edificabilidad por antiguos sectores, se muestra en el siguiente cuadro:

SALBURUA

ANTIGUOS SECTORES	**EDIFICABILIDAD**		**Nº VIVIENDAS EQUIVALENTES VIV E.**
	L.C.T.y P	**Rm²c**	
SECTOR 7		--	--
SECTOR 8	12.200	66.600,00	666
SECTOR 9	9.300	64.700,00	647
SECTOR 10	3.800	57.600,00	576
SECTOR 11	15.900	94.023,70	940

1.- Modificación viales y zona verdes

No se plantea la creación de nuevos viales, habiéndose previsto la desaparición de la calle Doris Lessing y la prolongación de las calles Lubiana y Bratislava hasta la calle Nadine Gordimer. Asimismo se amplía la anchura de la acera occidental de esta calle en 4 m, al objeto de introducir nuevas infraestructuras.

La inclusión de nuevas parcelas residenciales supondrá la eliminación de zonas verdes consolidas, la modificación de otras, y la creación de otras nuevas.

Todo ello implicará la excavación y aportación de tierra vegetal donde sea necesario, la modificación del riego, y el rediseño paisajístico.

2.- Red de energía eléctrica

El aumento de la demanda derivada del aumento de vivienda supondrá la adaptación de la red actual para redistribuir las líneas de alta y baja tensión.

Para dar respuesta a esta demanda se deberían construir catorce nuevos centros

Se ampliarán las redes, principalmente, en la avenida de Budapest, calle Nadine Gordimer, y Paseo de la Iliada. Al estar consolida la red actual, la obra a acometer en los sectores serán complejas y caras.

3.- Telecomunicaciones

El aumento de número de viviendas obligará a una redistribución de numero de tubos, ampliación y demolición de canalizaciones, y modificación de líneas debido a los nuevos armario que deberán ser instalados.

Las principales ampliaciones se producirán en las avenidas de Budapest y Varsovia, y en las calles Nadine Gordimer y Toni Morrison.

4.- Abastecimiento

La longitud de la red existente se ampliará para ofrecer servicio a las nuevas parcelas. Ante el aumento de la demanda y en función de las necesidades que la compañía suministradora estime oportunas, podrían suponer el aumento de diámetro de los anillos perimetrales principales.

La red se completará con las nuevas canalizaciones de la calle Declaración de Río y Avenida Budapest.

5.- Gas

Se dará continuidad a la red de gas actual con el fin de dar servicio a las parcelas estimadas en la revisión del planeamiento. La red actual se modificará si la compañía suministradora los estima necesario en base a los nuevos consumos.

La principal actuación se acometerá bajo la calle Nadine Gordimer.

6.- RSU

Se completará la red actual ampliando pequeños tramos hasta dar servicio a las nuevas parcelas residenciales.

Será necesaria la ejecución de acometidas a las nuevas parcelas, obras que al tener que ejecutarse bajo viales ya consolidados y discurrir a profundidades considerables serán complejas.

Se desconoce por el momento si será preciso la ampliación de las centrales de RSU al estar dimensionadas para un número de viviendas notablemente inferior.

7.- Red de saneamiento

La actual red de fecales ha sido calculado tomando en cuenta el número de viviendas adscritas a los sectores. El aumento tan significativo de viviendas implicará en algunos casos la obligación de ampliar los diámetros de los ramales en sus tramos finales.

A su vez, se completará la red con nuevos ramales para recoger las aguas fecales de las nuevas parcelas, ampliando pequeños tramos en la calle Nadine Gordimer, Curitiva y Venta de la Estrella, y la avenida de Roma.

En la ejecución de la red de saneamiento y pluviales se atenderá a las medidas paliativas-correctoras del Informe de 5 de Febrero de 2010, de la Dirección de Planificación y Obras de la Agencia Vasca del Agua (URA) al Procedimiento de Evacuación Conjunta de Impacto Ambiental, y que figuran en las Ordenanzas de Urbanización y de los Espacios Libres del Documento II (Normas Urbanísticas) de la presente Revisión Parcial.

8- Red de aguas pluviales

El volumen de agua de lluvia que asume la red de pluviales es calculado en función de la superficie de ocupación de las parcelas. Puesto que en la anterior ordenación la mayoría de parcelas implicadas eran definidas como suelo urbanizable y en su día ya se consideraron estos caudales para el dimensionamiento de la red de aguas pluviales, no se prevé un aumento de diámetros generalizado.

No obstante, la modificación de cubiertas y la redistribución de pavimentos y la creación de nuevas parcelas residenciales supondrá el redimensionamiento de algún tramo puntual.

9.- Alumbrado

La modificación y creación de las nuevas zonas verdes obligará a la modificación, eliminación y creación de nuevas canalizaciones. Se tendrá que redistribuir las líneas de alumbrado ya existentes y dotar de nuevos cuadros de mando a las nueva líneas.

Incremento Estimado del Presupuesto de Urbanización

	ANTIGUOS SECTORES				
CAPITULOS	S-7	S-8	S-9	S-10	S-11
MOVIMIENTO DE TIERRAS	65.000,00	130.000,00	143.000,00	117.000,00	169.000,00
FIRMES Y PAVIMENTOS	175.000,00	350.000,00	385.000,00	315.000,00	455.000,00
ABASTECIMIENTO Y RIEGO	19.975,00	59.500,00	29.750,00	59.500,00	69.275,00
SANEAMIENTO	24.675,00	73.500,00	36.750,00	73.500,00	85.575,00
ALUMBRADO	22.795,00	67.900,00	33.950,00	67.900,00	79.055,00
ENERGÍA ELÉCTRICA	103.030,00	148.600,00	114.300,00	148.600,00	159.870,00
TELECOMUNICACIONES	21.620,00	64.400,00	32.200,00	64.400,00	74.980,00
GAS	21.150,00	63.000,00	31.500,00	63.000,00	73.350,00

RSU	23.970,00	151.400,00	115.700,00	151.400,00	163.130,00
SEÑALIZACIÓN	25.000,00	50.000,00	55.000,00	45.000,00	65.000,00
MMOBILIARIO URBANO	30.000,00	60.000,00	66.000,00	54.000,00	78.000,00
TRATAMIENTO DE ESPACIOS LIBRES	2.115,00	6.300,00	3.150,00	6.300,00	7.335,00
TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL	534.330,00	1.224.600,00	1.046.300,00	1.165.600,00	1.479.570,00
17% Gastos Generales	90.836,10	208.182,00	177.871,00	198.152,00	251.526,90
6% Beneficio Industrial	32.059,80	73.476,00	62.778,00	69.936,00	88.774,20
SUMA DE G.G. y B.I.	122.895,90	281.658,00	240.649,00	268.088,00	340.301,10
TOTAL PRESUPUESTO ANTES DE IVA	657.225,90	1.506.258,00	1.286.949,00	1.433.688,00	1.819.871,10

5.4. VALORACIÓN DE LOS TRABAJOS

Para la **evaluación de costes** de la urbanización se ha realizado una colección de planos DIN-A3 en cada ámbito (Zabalgana y Salburua) con indicación de las redes existentes y por crear, en cada servicio, a partir de los criterios de actuación de los puntos 5.1, 5.2 y 5.3 precedentes, con la inclusión de un cuadro resumen por capítulos de obra y sectores, indicándose el Proyecto de Ejecución Material y Contrata final l, (Anexo I: Estudio de Viabilidad Económica y Financiera) y Anexo IV Redes de Infraestructurasl.

En esta valoración se incluyen los honorarios técnicos, los trabajos a realizar por las compañías suministradoras (Iberdrola, Naturgas) y las obras que se detallarán en los correspondientes proyectos (demoliciones, movimientos de tierra, nuevos viales, modificación de las infraestructuras) y todos los aspectos necesarios para abastecer de forma correcta a las nuevas viviendas planteadas, así como las medidas paliativas-correctoras indicadas en el Informe de 5 de Febrero de 2010, de la Agencia Vasca del Agua /URA) y que se ha citado en el anterior punto (5.3.7.).

5.5. VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

Esta valoración, supone una repercusión de 980,54 € en las viviendas de protección oficial (100 m^2c), de 2.083,65 en las viviendas tasadas (100 m^2c) y 3.618,19 € en las viviendas libres.

Esta afirmación queda avalada por el hecho de que manteniéndose prácticamente inalterada la urbanización existente en Zabalgana y Salburua respectivamente, se obtienen incrementos del 55,61% al 52,34%, según los casos, para la Vivienda de Protección Pública; lo que redunda en uno de los aspectos medioambientales como es la racionalización del consumo del suelo.

En Anexo I, y de conformidad con el artº 62.1.f. de la Ley 2/2006, de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo de la CAPV, y artº 15.4 del Real Decreto Legislativo 2/2008 TR de la Ley del Suelo, se adjunta el Estudio de Viabilidad Económico-Financiero de la presente Revisión Parcial, en lo referente a las redes de servicios y urbanización de los distintos espacios libres afectados por las actuaciones de la presente Revisión Parcial.

ANEXO I

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERO

(EVALUACIÓN DE COSTES ZABALGANA Y SALBURUA)

1. ESTIMACIÓN DE COSTES DE IMPLANTACIÓN Y REPERCUSIÓN SOBRE LA EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA

1.1. INTRODUCCIÓN

Los costes de implantación de esta Revisión pueden agruparse en dos categorías:

- Coste de nuevos equipamientos
- Coste de urbanización

1.2. COSTE DE NUEVOS EQUIPAMIENTOS

La demanda de nuevos equipamientos depende de dos factores:

- Incremento poblacional
- Proximidad (o distancia)

Dado que el planeamiento no genera población (sino que ordena su acogida) no puede imputársele el incremento poblacional. En cuanto a la demanda de proximidad, esta Revisión no crea nuevas distancias. Ese es su objetivo: Compactar la ciudad, crear más proximidad. En consecuencia, no cabe atribuir a la Revisión la generación de nueva demanda de equipamientos.

Eso no significa que no vayan a ser necesarios más equipamientos. Lo serán, por el previsible incremento de población, y a tal fin se ha reservado suelo, por encima de los estándares legales, pero ese aumento de la demanda de equipamientos no es causado por la Revisión en trámite, a la que sólo se puede atribuir la posibilidad de que esa demanda se localice en Salburua y Zabalgana, no el que se produzca.

De hecho, dado que la alternativa es la ocupación de nuevos suelos, esta Revisión está generando un ahorro neto en la demanda de equipamientos, al evitar la aparición de nuevas distancias, ahorro que podría y debería complementarse con un mayor aprovechamiento de la edificabilidad atribuida a las parcelas de equipamiento, para compactar también estos y promover tejidos más densos no solo del uso residencial sino también de los usos terciarios y dotacionales, por no hablar del suelo reservado para el desarrollo de actividades económicas.

Con todo, a la entrada en vigor de esta Revisión se optimizarán los equipamientos en su ámbito al alargarse su vida útil, si la ciudad sigue creciendo, como consecuencia de la expansión de la pirámide demográfica en su entorno, evitándose su obsolescencia por homogeneidad demográfica, como ha venido ocurriendo con los equipamientos escolares en muchos barrios de la ciudad consolidada.

2. COSTES DE LA URBANIZACIÓN

2.1. GENERALIDADES

El Estudio de viabilidad Económico-Financiero, tiene por objeto la evaluación económica de la implantación de los servicios urbanísticos necesarios y de la ejecución de las obras de urbanización de los espacios libres y redes de servicios

urbanos, derivados de las actuaciones de la presente revisión parcial y expresará su coste aproximado.

Las evaluaciones habrán de referirse, como mínimo a las siguientes obras y servicios:

- Movimiento de Tierras
- Firmes y Pavimentos
- Abastecimiento y Riego
- Saneamiento
- Alumbrado.
- Energía Eléctrica
- Telecomunicaciones
- Gas
- RSU
- Señalización
- Mobiliario Urbano
- Tratamiento de Espacios Libres

Además, se deben incluir:

- Señalización de tráfico y elementos de ornamentación.
- Infraestructuras de conexión con los Sistemas Generales exteriores a la actuación.
- Las medidas correctoras derivadas del Informe de 8 de Marzo de 2011, de la Agencia Vasca del Agua (URA), para las redes de saneamiento y pluviales, en atención a la Protección y recarga del acuífero de Salburua y que figuran, en su conjunto, en las Ordenanzas de Urbanización y de los Espacios Libres del Documento II (Normativa Urbanística) de la presente Revisión Parcial. Con esto quedan internalizadas en el Estudio de Viabilidad las medidas correctoras del Informe de URA.
- Costes de Redacción del Programa de Actuación Urbanizadora, Proyecto y Dirección de Obras de Urbanización, Modificación del Proyecto de Adscripción; gastos jurídicos y de gestión, …

La estimación de Costes se realizará de acuerdo a la Ley 2/2006, de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo, aprobada por el Parlamento Vasco, en el Documento a redactar denominado Programa de Actuación Urbanizadora (P.A.U.).

2.2. CONCEPTOS GENERALES DE URBANIZACIÓN

En el caso concreto de la Revisión del PGOU en el ámbito de Suelo Urbano de los antiguos Sectores 2, 3, 5, 6 de Zabalgana y Sectores 7, 8, 9, 10 y 11 de Salburua, los conceptos o partidas que se tienen en cuenta a efectos del Estudio Económico Financiero, según el apartado anterior, serán los siguientes:

1. Ejecución de las obras totales de urbanización en las zonas de actuación de Zabalgana y Salburua.
2. Se incluirá el Beneficio Industrial de la empresa urbanizadora y el I.V.A.
3. Redacción de Proyectos Técnicos: PAU, Proyecto de Urbanización, Dirección de Obras de Urbanización, Modificación del Proyecto de Adscripción, gastos Jurídicos y de Gestión.
4. Cesión de los suelos acondicionados para la instalación de transformadores eléctricos necesarios.

2.3. CRITERIOS DE VALORACIÓN

La valoración se realiza según la Evaluación de Costes de Zabalgana y Salburua.

2.4. ESTIMACIÓN DE COSTES GENERALES

1. OBRAS PROPIAS DE URBANIZACIÓN DE LAS ZONAS DE ACTUACIÓN DE ZABALGANA Y SALBURUA, AFECTADAS POR LA PRESENTE REVISIÓN

Según queda reflejado en la Evaluación de Costes que se adjunta

Movimiento de tierras	1.254.500,00 €
Firmes y pavimentos	3.377.500,00 €
Abastecimiento y riego	640.645,00 €
Saneamiento	791.385,00 €
Alumbrado	731.089,00 €
Energía eléctrica	1.458.626,00 €
Telecomunicaciones	693.404,00 €
Gas	678.330,00 €
RSU	1.348.774,00 €
Señalización	482.500,00 €
Mobiliario urbano	579.000,00 €
Tratamiento de espacios libres	67.833,00 €
Presupuesto ejecución material	12.103.586,00 €
Gastos generales y Beneficio industrial (17% + 6%)	2.783.824,78 €
PRESUPUESTO CONTRATA sin I.V.A.	14.887.410,78 €
TOTAL URBANIZACIÓN ESPACIOS PÚBLICOS	**14.887.410,78 €**

2. REDACCIÓN DE PROYECTOS TÉCNICOS

PAU, P. Urbanización, Topografía, Estudio Geotécnico, Dirección e Inspección, P. Reparcelación, etc.	700.000 €
Gastos Jurídicos y de Gestión.	400.000 €
TOTAL	**1.100.000,00 €**

2.5. RESUMEN DE COSTES DE EJECUCIÓN

(a) OBRAS PROPIAS DE URBANIZACIÓN DE LA UNIDAD INT.	14.887.410,78 €
(b) REDACCIÓN PLANEAMIENTO Y PROYECT. TÉCNICOS	1.100.000,00 €
(c) I.V.A. 18 % de partidas a) y b) S/15.987.410,78	2.877.733,94 €
TOTAL COSTE EJECUCIÓN	**18.865.144,72 €**

2.6. ASUNCIÓN DE COSTES DE EJECUCIÓN

Los costes de Ejecución deben ser asumidos por los participantes en el Convenio 2000 para la expansión de la ciudad, al Este y al Oeste, en Salburua y Zabalgana.

Considerando todo lo anterior tenemos:

1.- Cada Hectárea de los antiguos Sectores, deberá abonar:

$$\frac{(14.887.410,78 + 1.100.000,00)\ €}{346,7728\ Ha} = \frac{15.987.410,78\ €}{346,7728\ Ha} = 46.103,4163\ €/Ha$$

La aportación total de cada Hectárea de terreno será:

Aportación Total por Hectárea	46.103,4163 €/Ha
Lo que supone para todas las Hectáreas un total de	**15.987.410,78 €**

2.7. REPERCUSIÓN DE COSTES DE EJECUCIÓN

2.7.1. Repercusión en viviendas

Las viviendas y terciario se distribuyen de la siguiente forma:

- 1.479 viviendas de protección, tipo VPO de 100 m^2c
- 5.503 viviendas de protección tipo VTM de 100 m^2c
- 342 viviendas libres de 100 m2c
- 96.990 m^2c de terciario compartido
- 8.850 m^2c de terciario exclusivo

Las viviendas y terciario por Hectárea son la siguientes::

$$\frac{1.479 \text{ viv. VPO}}{346,7728 \text{ Ha}} = 4,2650 \text{ Viviendas VPO de } 100,00 \text{ m}^2\text{c por Ha.}$$

$$\frac{5.503 \text{ viv. VTM}}{346,7728 \text{ Ha}} = 15,8692 \text{ Viviendas VTM de } 100,00 \text{ m}^2\text{c por Ha.}$$

$$\frac{342 \text{ viv. LIBRES}}{346,7728 \text{ Ha}} = 0,9862 \text{ Viviendas LIBRES de } 100,00 \text{ m}^2\text{c por Ha.}$$

$$\frac{96.990 \text{ m}^2 \text{ Terciario}}{346,7728 \text{ Ha}} = 279,6932 \text{ m}^2\text{c de Terciario compartido por Ha.}$$

$$\frac{8.850 \text{ m}^2 \text{ Terciario}}{346,7728 \text{ Ha}} = 25,5210 \text{ m}^2\text{c de Terciario exclusivo por Ha.}$$

Teniendo en cuenta que los costes por Ha que tienen que soportar (ver punto 2.6) son 46.103,42 € y que los coeficientes de ponderación vigentes para esta Revisión son:

- Viviendas VPO: 1,000
- Viviendas VTM: 2,125
- Viviendas RCL 6,69
- Terciario exclusivo: 1,797
- Terciario compartido: 1,764

Resultará

$$\frac{46.103,42}{[(4,2650 \times 100 \times 1)+(15,8692 \times 100 \times 2,125)+(0,9862 \times 100 \times 3,69)+(263,1059 \times 1,764)+(12,1116 \times 1,797)]} =$$

$$\frac{46.103,42}{[(426,50)+(3.372,205)+(363,9078)+(493,3788)+(45,8615)]} = \frac{46.103,42}{4.701,8528} = 9,8054 \text{ €/ m}^2\text{c}$$

de repercusión por cada m^2 de vivienda y de terciario, lo que supondrá:

9,8054 x 100 x 1 = 980,54 € de repercusión a las viviendas VPO de 100 m^2.

9,8054 x 100 x 2,125 = 2.083,65 € de repercusión a las viviendas VPT de 100 m^2.

9,8054 x 100 x 3,69 = 3.618,19 € de repercusión a las viviendas libres RCL de 100 m^2.

9,8054 x 1,764 = 17,2968 € de repercusión por cada m^2c de terciario compartido.

9,8054 x 1,797 = 17,6203 € de repercusión por cada m^2c de terciario exclusivo.

El Estudio Económico demuestra claramente la viabilidad de la ejecución de la presente Revisión.

ANEXO II

CUADROS DE SUPERFICIES

ZABALGANA

CUADROS DE SUPERFICIES

ZABALGANA (SECTORES 2, 3, 5 Y 6)
ESTADO ACTUAL (SUELO)

	S 2	S 3	S 5	S 6	TOTAL	%
SISTEMA GENERAL TRANSPORTES Y COMUNICACIONES	81.486 m2	42.188 m2	68.151 m2	88.507 m2	280.332 m2	14,07%
SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES	57.681 m2	21.766 m2	54.400 m2	104.923 m2	238.770 m2	11,99%
SISTEMA GENERAL EQUIPAMIENTOS	9.784 m2	7.690 m2	204.359 m2	29.608 m2	251.441 m2	12,62%
TOTAL SISTEMAS GENERALES	*148.951 m2*	*71.644 m2*	*326.910 m2*	*223.038 m2*	*770.543 m2*	*38,68%*
ZONA VERDE LOCAL	46.650 m2	20.378 m2	56.780 m2	87.330 m2	211.138 m2	10,60%
ESPACIO LIBRE PUBLICO	1.504 m2	5.800 m2	5.057 m2	5.378 m2	17.739 m2	0,89%
VIARIO LOCAL	28.958 m2	39.318 m2	44.400 m2	102.011 m2	214.687 m2	10,79%
EQUIPAMIENTO LOCAL	41.506 m2	19.327 m2	72.246 m2	113.327 m2	246.406 m2	12,37%
SERVICIOS URBANOS	4.440 m2	0 m2	0 m2	4.355 m2	8.795 m2	0,44%
TERCIARIO	0 m2	14.832 m2	6.786 m2	2.443 m2	24.061 m2	1,21%
PRODUCTIVO	0 m2	19.689 m2	0 m2	0 m2	19.689 m2	0,99%
RESIDENCIAL COLECTIVO PROTECCION OFICIAL (RCVPO)	76.871 m2	22.055 m2	72.178 m2	101.798 m2	272.902 m2	13,70%
RESIDENCIAL COLECTIVO LIBRE (RCL)	28.400 m2	12.708 m2	27.632 m2	24.209 m2	92.949 m2	4,67%
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	0 m2	36.708 m2	39.047 m2	37.071 m2	112.826 m2	5,66%
ALOJAMIENTO DOTACIONAL	0 m2	0 m2	0 m2	0 m2	0 m2	0,00%
TOTAL CALIFICACION GLOBAL RESIDENCIAL	*228.329 m2*	*190.815 m2*	*324.126 m2*	*477.922 m2*	*1.221.192 m2*	*61,32%*
SUPERFICIE TOTAL DEL AMBITO	**377.280 m2**	**262.459 m2**	**651.036 m2**	**700.960 m2**	**1.991.735 m2**	**100,00%**

ZABALGANA (ANTIGUOS SECTORES 2, 3, 5 Y 6)
APROBACIÓN DEFINITIVA (SUELO) JUNIO 2012

	S 2	S 3	S 5	S 6	TOTAL	%
SISTEMA GENERAL TRANSPORTES Y COMUNICACIONES	81.486 m2	42.188 m2	68.151 m2	88.507 m2	280.332 m2	14,07%
SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES	27.201 m2	14.984 m2	54.547 m2	64.904 m2	161.636 m2	8,12%
SISTEMA GENERAL EQUIPAMIENTOS	0 m2	0 m2	0 m2	0 m2	0 m2	0,00%
TOTAL SISTEMAS GENERALES	*108.687 m2*	*57.172 m2*	*122.698 m2*	*153.411 m2*	*441.968 m2*	*22,19%*
ZONA VERDE LOCAL	72.809 m2	28.331 m2	79.909 m2	144.726 m2	325.775 m2	16,36%
ESPACIO LIBRE PUBLICO	1.232 m2	5.800 m2	20.787 m2	8.888 m2	36.707 m2	1,84%
VIARIO LOCAL + VL Fº	35.614 m2	39.320 m2	53.400 m2	96.294 m2	224.628 m2	11,28%
EQUIPAMIENTO LOCAL	30.079 m2	22.018 m2	180.323 m2	93.487 m2	325.907 m2	16,36%
SERVICIOS URBANOS	900 m2	0 m2	0 m2	2.247 m2	3.147 m2	0,16%
TERCIARIO	0 m2	14.801 m2	3.586 m2	5.134 m2	23.521 m2	1,18%
PRODUCTIVO	0 m2	19.689 m2	0 m2	0 m2	19.689 m2	0,99%
RESIDENCIAL COLECTIVO PROTECCION OFICIAL (RCVPO)	76.871 m2	22.055 m2	79.662 m2	112.641 m2	291.229 m2	14,62%
RESIDENCIAL COLECTIVO LIBRE (RCL)	28.400 m2	12.708 m2	27.632 m2	24.209 m2	92.949 m2	4,67%
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	0 m2	36.708 m2	39.047 m2	37.071 m2	112.826 m2	5,66%
RESIDENCIAL NUEVA V.P.O. / TASADA	22.689 m2	3.857 m2	36.804 m2	22.852 m2	86.202 m2	4,33%
ALOJAMIENTO DOTACIONAL	0 m2	0 m2	7.188 m2	0 m2	7.188 m2	0,36%
TOTAL CALIFICACION GLOBAL RESIDENCIAL	268.594 *m2*	*205.287 m2*	528.338 *m2*	547.549 *m2*	1.549.768 *m2*	*77,81%*
SUPERFICIE TOTAL DEL AMBITO	**377.281 m2**	**262.459 m2**	**651.036 m2**	**700.960 m2**	**1.991.736 m2**	**100,00%**

ZABALGANA (SECTORES 2, 3, 5 Y 6)
ESTADO ACTUAL. APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (TECHO)

	S 2		S 3		S 5		S 6		TOTAL		
	m2c	nº vivs.	m2c	nº vivs.	m2c	nº vivs.	m2c	nº vivs.	m2c	nº vivs.	m2c/viv
RESIDENCIAL V.P.O.	134.715	1.283	52.710	502	206.535	1.967	356.055	3.391	750.015	7.143	105
RESIDENCIAL NUEVA V.P.O. / TASADA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
RESIDENCIAL COLECTIVA LIBRE	49.220	428	33.005	287	60.260	524	68.310	594	210.795	1.833	115
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR LIBRE	0	0	26.100	174	19.500	130	22.200	148	67.800	452	150
TERCIARIO COMPARTIDO EXCLUSIVO	23.954	0	24.830	0	24.218	0	36.570	0	109.572	0	0
SERVICIOS URBANO Y/O PRODUCTIVO	200	0	19.684	0	0	0	200	0	20.084	0	0
TOTAL AMBITO	**208.089**	**1.711**	**156.329**	**963**	**310.513**	**2.621**	**483.335**	**4.133**	**1.158.266**	**9.428**	

ÁREA DE ZABALGANA
APROBACIÓN DEFINITIVA EDIFICABILIDAD (TECHO) JUNIO 2012

	S 2		S 3		S 5		S 6		TOTAL		
	m2c	nº vivs.	m2c	nº vivs.	m2c	nº vivs.	m2c	nº vivs.	m2c	nº vivs.	m2c/viv
RESIDENCIAL V.P.O.	134.715	1.283	52.710	502	206.535	1.967	356.055	3.391	750.015	7.143	
RESIDENCIAL NUEVA V.P.O.	0	0	0	0	49.000	653	37.800	504	86.800	1.157	75
RESIDENCIAL NUEVA TASADA	107.900	1.373	10.000	127	138.400	1.762	74.000	942	330.300	4.204	78,57
RESIDENCIAL COLECTIVA LIBRE	49.220	428	33.005	287	60.260	524	68.310	594	210.795	1.833	
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR LIBRE	0	0	26.100	174	19.500	130	22.200	148	67.800	452	
Tº COMPARTIDO, EXCLUSIVO, (E. Actual)	23.954		24.830		24.218		36.570		109.572		
Tº. NUEVO COMPARTIDO, EXCLUSIVO	10.809,03		1.600		23.588,97		18.240		54.238		
PRODUCTIVO			19.684						19.684		
TOTAL AMBITO	**326.598**	**3.084**	**167.929**	**1.090**	**521.502**	**5.036**	**613.175**	**5.579**	**1.629.204**	**14.789**	

Los 54.238 m2c. del total de Terciario nuevo compartido, exclusivo, incluyen 4.200 m2c. de Tº exclusivo de nueva creación pero no incluyen 5.752 m2c. que proceden de un trasvase de edificabilidad de Tº exclusivo, desde el antiguo Sector 3 del estado actual a las nuevas parcelas RD6 y RD10, correspondiendo 3.840,97 m2c a la parcela RD6 del sector 2 y 1.911,03 m2c a la RD10 del sector 5; para poder comparar con el total de edificabilidad urbanística de (Terciario, E Equipamiento Privado) del Cuadro general de Zabalgana, tendríamosque hacer la siguiente operación:

54.238 m2c + 5.752 m2c - 4.200 m2c = 55.790 m2c, que coincide con el Cuadro General.

	ZABALGANA (SECTORES 2, 3, 5 Y 6) **ESTADO ACTUAL. PARAMETROS URBANISTICOS**

3.1	**EDIFICABILIDAD BRUTA** 1.158.266 / 1.991.735	0,5815 m2c/m2s
3.2	**EDIFICABILIDAD NETA** 1.158.267 / 1.221.192	0,9485 m2c/m2sr
3.3	**DENSIDAD BRUTA** 9.428 / 199,1735	47,3356 viv/Ha
3.4	**DENSIDAD NETA** 9.428 / 122,1192	77,2033 viv/Ha
3.5	**RATIO EQUIPAMIENTO / VIVIENDA** 497.847 / 9.428	52,8052 m2s/viv
3.6	**RATIO EQUIPAMIENTO / M2 CONSTRUIDO RESIDENCIAL** 497.847 / 1.028.610	0,4840 m2s/m2cr
3.7	**RATIO ZONA VERDE / VIVIENDA** 449.908 / 9.428	47,7204 m2s/viv
3.8	**RATIO ZONA VERDE / M2 CONSTRUIDO RESIDENCIAL** 449.908 / 1.028.610	0,4374 m2s/m2cr

	ÁREA DE ZABALGANA **APROBACIÓN DEFINITIVA PARAMETROS URBANISTICOS JUNIO 2012**

3.1	**EDIFICABILIDAD BRUTA** 1.629.204 / 1.991.736	0,8180 m2c/m2s
3.2	**EDIFICABILIDAD NETA** 1.629.204 / 1.549.768	1,0513 m2c/m2sr
3.3	**DENSIDAD BRUTA** 14.457 / 199,1736	72,5849 viv/Ha
3.4	**DENSIDAD NETA** 14.457 / 154,9768	93,2849 viv/Ha
3.5	**RATIO EQUIPAMIENTO / VIVIENDA** 325.907 / 14.457	22,5432 m2s/viv
3.6	**RATIO EQUIPAMIENTO / M2 CONSTRUIDO RESIDENCIAL** 325.907 / 1.445.710	0,2254 m2s/m2cr
3.7	**RATIO ZONA VERDE / VIVIENDA** 487.411 / 14.457	33,7145 m2s/viv
3.8	**RATIO ZONA VERDE / M2 CONSTRUIDO RESIDENCIAL** 487.411 / 1.445.710	0,3371 m2s/m2cr

	ZABALGANA APROBACIÓN DEFINITIVA	INCREMENTO DE 417.100 m2	
1	SUPERFICIE DE AMBITO		1.991.736 m2s
2	SISTEMAS GENERAL TRANSPORTE Y COMUNICACIONES	280.332 m2s	
3	SISTEMAS GENERAL ESPACIOS LIBRES S.G.Z.V.	238.770 m2s	
4	SISTEMAS GENERAL EQUIPAMIENTO	251.441 m2s	
5	TOTAL SISTEMAS GENERALES		770.543 m2s
6	Z.V. LOCAL	211.138 m2s	
7	V.L. LOCAL + ELP	232.426 m2s	
8	EQ. LOCAL	246.406 m2s	
9	SERVICIOS URBANOS, ETC.	50.102 m2s	
10	SUELO RESIDENCIAL	138.857 m2s	
11	SUELO CALIFICACIÓN GLOBAL RESIDENCIAL		1.221.193 m2s
	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO EXISTENTE		
	12.1 RESIDENCIAL	1.028.610 m2c	
	12.2 TERCIARIO EN RESIDENCIAL	80.722 m2c	
	12.3 TERCIARIO EXCLUSIVO	28.850 m2c	
	12.4 USO URBANO, PRODUCTIVO	19.684 m2c	
12	TOTAL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO EXISTENTE		1.157.866 m2c
13	NÚMERO DE VIVIENDAS EN PLAN PARCIAL		9.428 viv
14	EDIFICABILIDAD BRUTA (Aprovechamiento lucrativo / Superficie del Ámbito) = (12) / (1)		0,5813 m2c/m2s
15	EDIFICABILIDAD NETA (Aprovechamiento lucrativo / Suelo calificación global residencial) = (12) / (11)		0,9481 m2c/m2s
16	DENSIDAD BRUTA (Número de viviendas / Superficie del ámbito) = (12) / (1)		47,3356 viv/Ha
17	DENSIDAD NETA (Número de viviendas / Suelo calificación global residencial) = (12) / (11)		77,2032 viv/Ha
	INCREMENTO APROVECHAMIENTO LUCRATIVO		
	18.0 INCREMENTO DEL NÚMERO DE VIVIENDAS		4.171 viv
	18.1 RESIDENCIAL 4.171 viv. x 100 m2	417.100 m2c	
	18.2 DOTACIÓN PRIVADA (Artº 79.2.c) (12 + 18.1) / 25	54.238 m2c	62.999
18	TOTAL INCREMENTO APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (18.1 + 18.2)		471.338 m2c
19	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO TOTAL (12 + 18)		1.629.204 m2c
	19.1 RESIDENCIAL (12.1 + 18.1)	1.445.710 m2c	
	19.2 TERCIARIO + DOTACIÓN PRIVADA (12.2 + 12.3 + 18.2) + 27.200	163.810 m2c	
	19.3 SERVICIOS URBANOS + PRODUCTIVO	19.684 m2c	
20	S.G.Z.V. (Artº 78 1 y 2) Aprovechamiento residencial x 5 / 25 = (19.1 X 5) / 25= m2s	289.142 m2s	161.636 m2s *
21	S.G.EQUIPAMIENTOS (4) (m2)	m2s	
22	SUELO CALIFICACIÓN GLOBAL RESIDENCIAL NUEVO 1 - (2 + 20 + 21)		1.549.768 m2s
23	RED DOTACIONAL DE SISTEMAS LOCALES (Artº 57 y Artº 79) (Total aprovech. lucrativo existente + Total incremento aprovech.) x 10 / 25 = (19)) x 10 / 25 m2c		651.682 m2s
	(7) V.L. LOCAL (225954)	224.628 m2s	
	23.1 Z.V. LOCAL Artº 79.2 15% S/Suelo calificación global residencial = 15% S/(22)	232.465 m2s	325.775 m2s *
	23.2 SERVICIOS URBANOS + Tº + PRODUCTIVO	46.357 m2s	
	23.3 EQUIPAMIENTO LOCAL	325.907 m2s	
	23.4 SUMATORIO (7 + 23.1 + 23.2 + 23.3)		829.357 m2s
24	ALOJAMIENTOS DOTACIONALES Art 81 (Incremento aprovechamiento residencial) x 1,5 /100 = (18.1 x 1,5) / 100	6.257 m2s	7.188 m2s *
25	SUELO NETO RESIDENCIAL EDIFICABLE (Suelo global residencial nuevo) - (23.4 + Aloj. dotacionales + Serv. urbanos) = (22) - (23.4 + 24)		713.223 m2s
26	SUELO NETO RESIDENCIAL A EDIFICAR (25) - (10)		574.366 m2s
27	NÚMERO TOTAL DE VIVIENDAS INCLUIDO INCREMENTO (en viviendas equivalentes 100		14.457 viv
28	EDIFICABILIDAD BRUTA (Aprovechamiento lucrativo total / Superficie del Ámbito) = (19) / (1)		0,8180 m2c/m2s
29	EDIFICABILIDAD NETA (Aprovechamiento lucrativo total / Suelo calificación global residencial) = (19) / (22)		1,0513 m2c/m2s
30	DENSIDAD BRUTA (Número total de viviendas incluido incremento / Superficie del ámbito) = (27) / (1)		72,5849 viv/Ha
31	DENSIDAD NETA (Número de viviendas incluido incremento / Suelo calific. global residencial nuevo) = (27) / (22)		93,2849 viv/Ha
32	RATIO DE EQUIPAMIENTO / VIVIENDA (Plan Parcial) (Superficie de todos los equipamientos / Nº de viviendas) = [(4) + (8)] / (13)		52,8052 m2s/viv
33	RATIO DE EQUIPAMIENTO / SUP. CONSTRUIDA RESIDENCIAL (Plan Parcial) (Superficie de todos los equipamientos / Sup. Construída residencial) = [(4) + (8)] / (12.1)		0,4840 m2s/viv
34	NÚMERO TOTAL DE VIVIENDAS (Nuevo) (13) + (18.0)		14.457 viv
35	RATIO DE EQUIPAMIENTO / VIVIENDA (Nuevo) (Superficie de todos los equipamientos / Nº de viviendas) = [(21) + (23.3)] / (34)		22,5432 m2s/viv
36	RATIO DE EQUIPAMIENTO / SUP. CONSTRUIDA (Nuevo) (Superficie de todos los equipamientos / Sup. Construída residencial) = [(21) + (23.3)] / (19.1)		0,2254 m2s/viv
37	RATIO ZONAS VERDES / VIVIENDA (Plan Parcial) (Superficie de todas las zonas verdes / Nº de viviendas) = [(20) + (23.1)] / (34)		33,7145 m2s/viv

* Superficies existentes en la propuesta

ZABALGANA (ANTIGUOS SECTORES 2, 3, 5 y 6)

CALIFICACIÓN DEL SUELO	PLAN VIGENTE	Revisión del P.G.O.U. VIGENTE	Diferencia respecto PLAN VIGENTE
SISTEMAS GENERALES			
ZONAS VERDES	238.770 m²	161.636 m²	-77.134 m²
TRANSPORTES Y COMUNICACIONES	280.332 m²	280.332 m²	0 m²
EQUIPAMIENTOS	251.441 m²		-251.441 m²
TOTAL	**770.543 m²**	**441.968 m²**	**-328.575 m²**
CALIFICACIÓN RESIDENCIAL			
RESIDENCIAL COLECTIVA	365.851 m²	470.380 m²	104.529 m²
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	112.826 m²	112.826 m²	0 m²
TOTAL	**478.677 m²**	**583.206 m²**	**104.529 m²**
SISTEMAS LOCALES			
ZONAS VERDES	211.138 m²	325.775 m²	114.637 m²
ESPACIOS LIBRES (ELP)	17.739 m²	36.707 m²	18.968 m²
VIARIO	214.688 m²	224.628 m²	9.940 m²
EQUIPAMIENTOS	246.406 m²	325.907 m²	79.501 m²
ALOJAMIENTOS DOTACIONALES	0 m²	7.188 m²	7.188 m²
SERVICIOS URBANOS, Tº, PRODUCTIVO	52.545 m²	46.357 m²	-6.188 m²
TOTAL	**742.516 m²**	**966.562 m²**	**224.046 m²**
TOTAL ÁMBITO	**1.991.736 m²**	**1.991.736 m²**	
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO			
VIVIENDAS VPO	750.015 m²c	836.815 m²c	86.800 m²c
VIVIENDAS NUEVAS TASADAS	0 m²c	330.300 m²c	330.300 m²c
VIVIENDAS LIBRES	278.595 m²c	278.595 m²c	0 m²c
APROVECHAMIENTO TERCIARIO COMERCIAL	109.572 m²c	163.810 m²c	54.238 m²c
OTROS APROVECHAMIENTOS	20.084 m²c	19.684 m²c	-400 m²c
TOTAL	1.158.266 m²c	1.629.204 m²c	470.938 m²c
DENSIDAD BRUTA (vivendas/hectárea)	**47,34 viv/Ha**	**72,58 viv/Ha**	**25,24 viv/Ha**
EDIFICABILIDAD BRUTA (m²c/m²s)	**0,58 m²c/m²s**	**0,82 m²c/m²s**	**0,24 m²c/m²s**

CUADRO GENERAL DE ZABALGANA

PARCELA	NÚMERO MAXIMO VIV.	NÚMERO DE ALTURAS	TIPO VIVIENDA	SUPERFICIE PARCELA (m²s)			EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA (m²c)			EDIFICABILIDAD FÍSICA (m²c)	
				RESIDENCIAL	EQUIPAM. PÚBLICO	TOTAL	RESIDENCIAL (m²c)	TERCIARIO EQUIPAM. PRIVADO (m²c)	EQUIPAM. PÚBLICO (m²c)	SOBRE RASANTE (m²c)	BAJO RASANTE (m²c)
RD1	276	B+9, B+7	P	2.763	2.500	5.263	20.700	800	2.500	24.000	12.596
RD2	377	B+9, B+7	P	4.721	3.000	7.721	28.300	1.200	3.000	32.500	16.242
RD3	172	B+9	T	3.323		3.323	13.500	1.200		14.700	8.205
RD4	241	B+9	T	5.095		5.095	18.900	1.800		20.700	11.550
RD5	137	B+9	T	2.075		2.075	10.800	1.200		12.000	6.225
RD6	448	B+14, B+12, B+9, B+4	T	10.310		10.310	35.200	4.740		39.940	22.110
RD7	286	B+15, B+13, B+8	T	3.620		3.620	22.500	3.290		25.790	14.235
RD8	246	B+15, B+13, B+8	T	3.178		3.178	19.300	3.220		22.520	12.375
RD9	256	B+14, B+12, B+9	T	3.506		3.506	20.100	2.200		22.300	12.400
RD10	290	B+9, B+8	T	5.852		5.852	22.800	4.500		27.300	12.904
RD11	295	B+9, B+8	T	5.924		5.924	23.200	4.000		27.200	15.248
RD12	176	B+9, B+8	T	4.128		4.128	13.800	3.000		16.800	9.156
RD13	107	B+7	T	2.302		2.302	8.400	1.600		10.000	5.473
RD14	176	B+9, B+8	T	3.944		3.944	13.800	2.800		16.600	9.088
RD15	305	B+9, B+8	T	6.236		6.236	24.000	4.600		28.600	14.022
RD16	181	B+7	T	4.594		4.594	14.200	700		14.900	9.188
RD17	81	B+4	T	2.639		2.639	6.400	1.800		8.200	5.278
RD18	148	B+7	T	4.972		4.972	11.600	320		11.920	9.944
RD19	237	B+7	T	5.002		5.002	18.600	2.400		21.000	11.610
RD20	120	B+9	P	2.647		2.647	9.000	1.800		10.800	5.910
RD21	224	B+8	T	4.245		4.245	17.600	2.520		20.120	11.100
RD22	96	B+8	P	2.342		2.342	7.200	900		8.100	4.684
RD23	71	B+7	T	1.400		1.400	5.600	700		6.300	3.480
RD24	72	B+9	P	1.384		1.384	5.400	900		6.300	3.480
RD25	144	B+9	P	2.571		2.571	10.800	1.900		12.700	6.240
RD26	72	B+9	P	1.899		1.899	5.400	1.200		6.600	3.798
RD27	127	B+8, B+5	T	3.857		3.857	10.000	500		10.500	7.714
TOTAL				104.529	5.500	110.029	417.100	55.790	5.500	478.390	264.255

TOTAL VIVIENDA VPO	P	18.327	5.500	23.827	86.800	8.700	5.500	101.000	52.950
TOTAL VIVIENDA TASADA	T	86.202		86.202	330.300	47.090		377.390	211.305

Nº MÁXIMO DE VIV.

LIBRES	115/1,4	=	82,14 m2c
TASADAS	110/1,4	=	78,57 m2c
VPO	105/1,4	=	75,00 m2c

RD6: Incluye 1.911,03 m2c de T2 02 del antiguo S3
RD10: Incluye 3.840,97 m2c de T2 03 del antiguo S3

ZABALGANA APROBACIÓN DEFINITIVA CUADROS DE ZONAS VERDES

SECTOR	SISTEMA GENERAL (SGZV)

	PARCELA	SUPERFICIE PARCELA (m²s)
SECTOR 2	SGZV05	10.446 m²
	SGZV07	16.755 m²
	TOTAL S-2	**27.201 m²**
SECTOR 3	SGZV09	10.364 m²
	SGZV11	4.620 m²
	TOTAL S-3	**14.984 m²**
SECTOR 5	SGZV01	9.729 m²
	SGZV02	32.592 m²
	SGZV03	12.226 m²
	TOTAL S-5	**54.547 m²**
SECTOR 6	SGZV04	8.914 m²
	SGZV06	26.208 m²
	SGZV08	5.340 m²
	SGZV10	16.400 m²
	SGZV12	8.042 m²
	TOTAL S-6	**64.904 m²**
TOTAL SISTEMA GENERAL		**161.636 m²**

SECTOR	SISTEMA LOCAL (ZV)

	PARCELA	SUPERFICIE PARCELA (m²s)
SECTOR 2	ZV6	4.196 m²
	ZV7	12.999 m²
	ZV8	6.212 m²
	ZV17	4.532 m²
	ZV18	14.273 m²
	ZV19	8.207 m²
	ZV25	2.400 m²
	ZV26	8.618 m²
	ZV27	2.879 m²
	ZV28	8.493 m²
	TOTAL S-2	**72.809 m²**
SECTOR 3	ZV33	2.625 m²
	ZV34	2.640 m²
	ZV39	1.664 m²
	ZV40	20.102 m²
	ZV41	1.300 m²
	TOTAL S-3	**28.331 m²**
SECTOR 5	ZV1	16.258 m²
	ZV2	1.578 m²
	ZV3	7.686 m²
	ZV4	2.512 m²
	ZV5	2.096 m²
	ZV9	7.346 m²
	ZV10	1.897 m²
	ZV11	4.778 m²
	ZV12	17.423 m²
	ZV13	2.031 m²
	ZV14	1.769 m²
	ZV15	1.063 m²
	ZV16	4.922 m²
	ZV20	7.425 m²
	ZV21	1.125 m²
	TOTAL S-5	**79.909 m²**
SECTOR 6	ZV22	1.350 m²
	ZV23	9.329 m²
	ZV24	66.175 m²
	ZV29	7.311 m²
	ZV30	2.336 m²
	ZV31	11.113 m²
	ZV32	6.956 m²
	ZV35	17.248 m²
	ZV36	2.325 m²
	ZV37	761 m²
	ZV38	14.085 m²
	ZV42	5.737 m²
	TOTAL S-6	**144.726 m²**
TOTAL SISTEMA LOCAL		**325.775 m²**

TOTAL (ZVSG + ZVSL)	**487.411 m²**

ZABALGANA APROBACIÓN DEFINITIVA CUADRO DE EQUIPAMIENTOS

SECTOR	ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS (ELP)

	PARCELA	SUPERFICIE PARCELA
SECTOR 2	ELP3	603 m²
	ELP5	629 m²
	TOTAL S-2	**1.232 m²**
SECTOR 3	ELP9	1.940 m²
	ELP10	2.090 m²
	ELP11	444 m²
	ELP12	444 m²
	ELP13	429 m²
	ELP14	225 m²
	ELP15	228 m²
	TOTAL S-3	**5.800 m²**
SECTOR 5	ELP1	15.665 m²
	ELP2	1.876 m²
	ELP4	3.246 m²
	TOTAL S-5	**20.787 m²**
SECTOR 6	ELP6	541 m²
	ELP7	1.492 m²
	ELP8	1.477 m²
	ELP16	1.253 m²
	ELP17	4.125
	TOTAL S-6	**8.888 m²**
TOTAL ELP		**36.707 m²**

ZABALGANA APROBACIÓN DEFINITIVA CUADRO DE EQUIPAMIENTOS

SECTOR	SISTEMA LOCAL (EQ)

	PARCELA	SUPERFICIE PARCELA
SECTOR 2	EQ4	14.208 m²
	EQ5	2.280 m²
	EQ9	2.832 m²
	EQ12	2.832 m²
	EQ14	3.964 m²
	EQ15	3.963 m²
	TOTAL S-2	**30.079 m²**
SECTOR 3	EQ16	2.207 m²
	EQ17	3.100 m²
	EQ23	1.975
	EQ27	8.467 **m²**
	EQ28	6.269 m²
	TOTAL S-3	**22.018** m²
SECTOR 5	EQ1 - RD1	7.416 m²
	EQ2 - RD2	8.632 m²
	EQ3	4.885 m²
	EQ6	129.245 m²
	EQ7	6.762 m²
	EQ8	4.158 m²
	EQ10	3.580 m²
	EQ11	15.645 m²
	TOTAL S-5	**180.323 m²**
SECTOR 6	EQ13	28.899 m²
	EQ18	9.635 m²
	EQ19	2.210 m²
	EQ20	3.611 m²
	EQ21	24.156 m²
	EQ22	2.913 m²
	EQ24	7.125 m²
	EQ25	4.117 m²
	EQ26	10.821 m²
	TOTAL S-6	**93.487 m²**
TOTAL SISTEMA LOCAL		**325.907 m²**

CUADROS ZONAS VERDES

CUADRO EQUIPAMIENTOS

SISTEMA GENERAL (SGZV)	
PARCELA	SUPERFICIE PARCELA (m²s)
SGZV01	9.729
SGZV02	32.592
SGZV03	12.226
SGZV04	8.914
SGZV05	10.446
SGZV06	26.208
SGZV07	16.755
SGZV08	5.340
SGZV09	10.364
SGZV10	16.400
SGZV11	4.620
SGZV12	8.042
TOTAL	161.636

SISTEMA LOCAL (ZV)	
PARCELA	SUPERFICIE PARCELA (m²s)
ZV1	16.258
ZV2	1.578
ZV3	7.686
ZV4	2.512
ZV5	2.096
ZV6	4.196
ZV7	12.999
ZV8	6.212
ZV9	7.346
ZV10	1.897
ZV11	4.778
ZV12	17.423
ZV13	2.031
ZV14	1.769
ZV15	1.063
ZV16	4.922
ZV17	4.532
ZV18	14.273
ZV19	8.207
ZV20	7.425
ZV21	1.125
ZV22	1.350
ZV23	9.329
ZV24	66.175
ZV25	2.400
ZV26	8.618
ZV27	2.879
ZV28	8.493
ZV29	7.311
ZV30	2.336
ZV31	11.113
ZV32	6.956
ZV33	2.625
ZV34	2.640
ZV35	17.248
ZV36	2.325
ZV37	761
ZV38	14.085
ZV39	1.664
ZV40	20.102
ZV41	1.300
ZV42	5.737
TOTAL	325.775

ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS (ELP)	
PARCELA	SUPERFICIE PARCELA (m²s)
ELP1	15.665
ELP2	1.876
ELP3	603
ELP4	3.246
ELP5	629
ELP6	541
ELP7	1.492
ELP8	1.477
ELP9	1.940
ELP10	2.090
ELP11	444
ELP12	444
ELP13	429
ELP14	225
ELP15	228
ELP16	1.253
ELP17	4.125
TOTAL	36.707

EQUIPAMIENTOS	
PARCELA	SUPERFICIE PARCELA (m²s)
EQ1	7.416
EQ2	8.632
EQ3	4.885
EQ4	14.208
EQ5	2.280
EQ6	129.245
EQ7	6.762
EQ8	4.158
EQ9	2.832
EQ10	3.580
EQ11	15.645
EQ12	2.832
EQ13	28.899
EQ14	3.964
EQ15	3.963
EQ16	2.207
EQ17	3.100
EQ18	9.635
EQ19	2.210
EQ20	3.611
EQ21	24.156
EQ22	2.913
EQ23	1.975
EQ24	7.125
EQ25	4.117
EQ26	10.821
EQ27	8.467
EQ28	6.269
TOTAL	325.907

TOTAL (ZV + EQ)	651.682

	m² SUELO NO CONSOLIDADO									AREA Σ *total*	EDIFICABILIDAD URBANISTICA			*Σ total*
	RD	EQ_{RD}	EQ	ZV-SG	ZV-SL	ELP	Tº ex.	AD	VL		Residencial	Tº exclusivo	Tº compartido	
1					12.203			7.188	3.684	**23.075**				**0**
2	15.902	5.500	10.548	9.729	4.843				4.341	**50.863**	81.400		5.000	**86.400**
3	16.005		2.280		15.286				6.387	**39.958**	68.500		9.230	**77.730**
4	6.684				6.212				273	**13.169**	39.400		5.420	**44.820**
5	26.084		129.245		24.474	15.665				**195.468**	97.600		18.900	**116.500**
6	2.302				2.998					**5.300**	8.400		1.600	**10.000**
7	21.460			26.208	10.679	3.510	2.691			**64.548**	71.000	3.100	7.740	**81.840**
8	2.639		28.899	8.914	42.689					**83.141**	6.400		1.800	**8.200**
9	2.342		9.635		5.621					**17.598**	7.200		900	**8.100**
10	1.400		2.210							**3.610**	5.600		700	**6.300**
11	5.854				14.631					**20.485**	21.600		4.000	**25.600**
12			14.735				5.000			**19.735**		5.750		**5.750**
13	3.857			4.620						**8.477**	10.000		500	**10.500**
	104.529	**5.500**	**197.552**	**49.471**	**139.636**	**19.175**	**7.691**	**7.188**	**14.685**	**545.427**	**417.100**	**8.850**	**55.790**	**481.740**

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
ZABALGANA

APROBACION DEFINITIVA
REVISION PARCIAL DEL PGOU EN LOS ANTIGUOS SECTORES 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10 y 11 DEL SUELO URBANO.

SUPERFICIES SUELO URBANO NO CONSOLIDADO			
			SUPERFICIE SUELO m2s
0	SUPERFICIE TOTAL		545.427 m2
1	SISTEMA GENERAL SGZV		49.471 m2
2	DOTACIONES PUBLICAS SISTEMA LOCAL		
2.1	ZONAS VERDES ZVL	139.636 m2	
2.2	EQUIPAMIENTO EQ (Exclusivo y compartido)	203.052 m2	
	TOTAL SUPERFICIE ZVL + EQ =		342.688 m2
3	SUELO EDIFICABILIDAD URBANISTICA		
3.1	SUELO RESIDENCIAL	104.529 m2	
3.2	SUELO EQUIPAMIENTO PRIVADO/TERCIARIO EXC.	7.691 m2	
4	EDIFICABILIDAD URBANISTICA		m2c
4.1	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	417.100 m2	
4.2	EDIFICABILIDAD Tº COMPARTIDO Y EXCLUSIVO	64.640 m2	
			481.740 m2
	CUMPLIMIENTO LEY 2/2006 art. 79, 2ª		
	EDIFICABILIDAD URBANISTICA 481.740 X 10 / 25 =	192.696 m2	
	ZONAS VERDES SISTEMA LOCAL ZVL + EQUIPAMIENTO EQ=	342.688 m2	
	ZVSL > 15% S/S. global residencial = 15% S 495.956 =	74.393 m2	
	ZONAS VERDES SISTEMA LOCAL ZVSL	139.636 m2	(+65.243 m2)
	CUMPLIMIENTO DE CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA REVISIÓN DEL PGOU		
	(SGZV + ZVSL) / Nº VIV = (49.471 + 139.636) / 4.171 =	45,34 m2/viv > 30 m2/viv	
	EQ / Nº VIV = 203.052 / 4.171 =	48,68 m2/viv > 18 m2/viv	

SUELO URBANO
ZABALGANA

APROBACION DEFINITIVA
REVISION PARCIAL DEL PGOU EN LOS ANTIGUOS SECTORES 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10 y 11 DEL SUELO URBANO.

SUPERFICIES SUELO URBANO			
			SUPERFICIE SUELO m2.s.
0	SUPERFICIE TOTAL		1.991.736 m2
1	SISTEMA GENERAL		
1.1	SISTEMA GENERAL SGZV	161.636 m2	
1.2	RED VIARIA SISTEMA GENERAL	280.332 m2	
2	DOTACIONES PUBLICAS SISTEMA LOCAL		m2.s.
2.1	ZONAS VERDES ZVSL	325.775 m2s	
2.2	EQUIPAMIENTO EQ (Exclusivo y compartido)	325.907 m2s	
	TOTAL SUPERFICIE ZVL + EQ =		651.682 m2
3	EDIFICABILIDAD URBANISTICA	m2c	m2c
3.1	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	1.445.710 m2	
3.2	EDIFICABILIDAD TERCIARIO / EQUIP. PRIVADO	163.810 m2	
3.3	EDIFICABILIDAD PRODUCTIVO	19.684 m2	
			1.629.204 m2
	CUMPLIMIENTO LEY 2/2006 art. 79, 2ª		
	EDIFICABILIDAD URBANISTICA 1.629.204 m2 X 10 /25 =	651.681,6 m2s	
	ZONAS VERDES SISTEMA LOCAL + EQUIPAMIENTO EQ =	651.682 m2s	
	ZVSL > 15% S/S. global residencial = 15% S 1.549.768 =	232.465 m2s	
	ZONAS VERDES SISTEMA LOCAL ZVSL	325.775 m2s	(+ 93.310 m2)
	CUMPLIMIENTO DE CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA REVISIÓN DEL PGOU		
	(SGZV + ZVSL) / Nº VIV = (161.636 + 325.775) / 14.457 =	33,71 m2/viv > 30 m2/viv	
	EQ / Nº VIV = 325.907 / 14.457 =	22,54 m2/viv > 18 m2/viv	

SALBURUA

CUADROS DE SUPERFICIES

SALBURUA (ANTIGUOS SECTORES 7, 8, 9, 10 Y 11)
ESTADO ACTUAL (SUELO)

		S 7	S 8	S 9	S 10	S 11	TOTAL	%
1.1	SISTEMA GENERAL TRANSPORTES Y COMUNICACIONES	0 m2	101.850 m2	50.563 m2	30.770 m2	17.393 m2	200.576 m2	13,59 %
1.2	SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES	41.337 m2	111.764 m2	45.872 m2	30.909 m2	29.197 m2	259.079 m2	17,56%
1.3	SISTEMA GENERAL EQUIPAMIENTOS	0 m2	25.387 m2	9.844 m2	12.500 m2	10.656 m2	58.387 m2	3,96%
	TOTAL SISTEMAS GENERALES	*41.337 m2*	*239.001 m2*	*106.279 m2*	*74.179 m2*	*57.246 m2*	*518.042 m2*	*35,10%*
1.4	ZONA VERDE LOCAL	19.498 m2	71.989 m2	42.133 m2	14.387 m2	35.259 m2	183.266 m2	12,42%
1.5	ESPACIO LIBRE PUBLICO	8.397 m2	0 m2	6.247 m2	4.884 m2	0 m2	19.528 m2	1,32%
1.6	VIARIO LOCAL + VL Fº	7.413 m2	84.748 m2	72.373 m2	22.483 m2	62.178 m2	249.195 m2	16,89%
1.7	EQUIPAMIENTO LOCAL	2.000 m2	62.894 m2	46.462 m2	13.700 m2	36.082 m2	161.138 m2	10,92%
1.8	SERVICIOS URBANOS	0 m2	4.616 m2	0 m2	0 m2	0 m2	4.616 m2	0,31%
1.9	TERCIARIO	1.144 m2	5.319 m2	0 m2	0 m2	1.686 m2	8.149 m2	0,55%
1.10	PRODUCTIVO	0 m2	0 m2	14.305 m2	0 m2	5.551 m2	19.856 m2	1,35%
1.11	RESIDENCIAL COLECTIVO PROTECCION OFICIAL (RCVPO)	0 m2	93.686 m2	33.390 m2	10.336 m2	31.055 m2	168.467 m2	11,42%
1.12	RESIDENCIAL COLECTIVO LIBRE (RCL)	0 m2	25.353 m2	17.972 m2	9.414 m2	22.067 m2	74.806 m2	5,07%
1.13	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	23.189 m2	0 m2	20.758 m2	9.200 m2	15.513 m2	68.660 m2	4,65%
1.14	ALOJAMIENTO DOTACIONAL	0 m2	0 m2	0 m2	0 m2	0 m2	0 m2	0,00%
	TOTAL CALIFICACION GLOBAL RESIDENCIAL	*61.641 m2*	*348.605 m2*	*253.640 m2*	*84.404 m2*	*209.391 m2*	*957.681 m2*	*64,90%*
	SUPERFICIE TOTAL DEL AMBITO	**102.978 m2**	**587.606 m2**	**359.919 m2**	**158.583 m2**	**266.637 m2**	**1.475.723 m2**	**100,00%**

SALBURUA (ANTIGUOS SECTORES 7, 8, 9, 10 Y 11)
APROBACIÓN DEFINITIVA (SUELO). [JUNIO 2012]

		S 7	S 8	S 9	S 10	S 11	TOTAL	%
1.1	SISTEMA GENERAL TRANSPORTES Y COMUNICACIONES	0 m2	98.242 m2	47.981 m2	25.638 m2	17.393 m2	189.254 m2	12,82%
1.2	SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES	23.594 m2	64.159 m2	28.290 m2	0 m2	14.199 m2	130.242 m2	8,82%
1.3	SISTEMA GENERAL EQUIPAMIENTOS	0 m2	0 m2	0 m2	0 m2	0 m2	0 m2	0,00%
	TOTAL SISTEMAS GENERALES	*23.594 m2*	*162.401 m2*	*76.271 m2*	*25.638 m2*	*31.592 m2*	*319.496 m2*	*21,65%*
1.4	ZONA VERDE LOCAL	37.565 m2	118.566 m2	61.214 m2	34.175 m2	39.495 m2	291.015 m2	19,72%
1.5	ESPACIO LIBRE PUBLICO	8.339 m2	2.059 m2	6.097 m2	4.410 m2	1.247 m2	22.152 m2	1,50%
1.6	VIARIO LOCAL + VL Fº	7.147 m2	84.501 m2	72.022 m2	22.642 m2	60.762 m2	247.074 m2	16,74%
1.7	EQUIPAMIENTO LOCAL	2.000 m2	72.887 m2	41.242 m2	32.177 m2	44.639 m2	192.945 m2	13,07%
1.8	SERVICIOS URBANOS (GASOLINERA)	0 m2	6.587 m2	0 m2	0 m2	2.728 m2	9.315 m2	0,63%
1.9	TERCIARIO/EQUIPAMIENTO PRIVADO	1.144 m2	5.319 m2	0 m2	0 m2	1.686 m2	8.149 m2	0,55%
1.10	PRODUCTIVO	0 m2	0 m2	14.305 m2	0 m2	5.551 m2	19.856 m2	1,35%
1.11	RESIDENCIAL COLECTIVO PROTECCION OFICIAL (RCVPO)	0 m2	93.686 m2	33.390 m2	10.336 m2	31.055 m2	168.467 m2	11,41%
1.12	RESIDENCIAL COLECTIVO LIBRE (RCL)	0 m2	25.353 m2	17.972 m2	12.002 m2	24.836 m2	80.163 m2	5,43%
1.13	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	23.189 m2	0 m2	19.758 m2	4.600 m2	0 m2	47.547 m2	3,22%
1.14	RESIDENCIAL NUEVA V.P.O. / TASADA	0 m2	16.247 m2	17.648 m2	7.872 m2	23.046 m2	64.813 m2	4,39%
1.15	ALOJAMIENTO DOTACIONAL	0 m2	0 m2	0 m2	5.000 m2	0 m2	5.000 m2	0,34%
	TOTAL CALIFICACION GLOBAL RESIDENCIAL	79.384 *m2*	425.205 *m2*	283.648 *m2*	133.214 *m2*	235.045 *m2*	1.156.496 *m2*	*78,35%*
	SUPERFICIE TOTAL DEL AMBITO	**102.978 m2**	**587.606 m2**	**359.919 m2**	**158.852 m2**	**266.637 m2**	**1.475.992 m2**	**100,00%**

SALBURUA (ANTIGUOS SECTORES 7, 8, 9, 10 Y 11)
ESTADO ACTUAL. EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA (TECHO)

		S 7		S 8		S 9		S 10		S 11			TOTAL	
		m2c	nº vivs.	m2c	nº vivs.	m2c	nº vivs.	m2c	nº vivs.	m2c	nº vivs.	m2c	nº vivs.	m2c/viv
2.1	RESIDENCIAL V.P.O.	0	0	205.800	1.960	153.300	1.460	49.665	473	129.255	1.231	538.020	5.124	105
2.2	RESIDENCIAL NUEVA V.P.O. / TASADA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.3	RESIDENCIAL COLECTIVA LIBRE	0	0	75.210	654	51.520	448	19.780	172	43.240	376	189.750	1.650	115
2.4	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR LIBRE	15.600	104	0	0	13.800	92	6.000	40	10.800	72	46.200	308	150
2.5	TERCIARIO COMPARTIDO EXCLUSIVO	1.144	0	48.468	0	16.980	0	6.380	0	17.640	0	90.612	0	0
2.6	SERVICIOS URBANO Y/O PRODUCTIVO	0	0	200	0	14.300	0	0	0	5.551	0	20.051	0	0
	TOTAL AMBITO	**16.744**	**104**	**329.678**	**2.614**	**249.900**	**2.000**	**81.825**	**685**	**206.486**	**1.679**	**884.633**	**7.082**	

ÁREA DE SALBURUA
APROBACIÓN DEFINITIVA. EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA (TECHO). [JUNIO 2012]

		S 7		S 8		S 9		S 10		S 11		TOTAL		
		m2c	nº vivs.	m2c	nº vivs.	m2c	nº vivs.	m2c	nº vivs.	m2c	nº vivs.	m2c	nº vivs.	m2c/viv
2.1	RESIDENCIAL V.P.O.	0,00	0	205.800,00	1.960	153.300,00	1.460	49.665,00	473	129.255,00	1.231	538.020,00	5.124	105
2.2	RESIDENCIAL NUEVA TASADA / VPO	0,00	0	66.600,00	844	64.700,00	827	57.600,00	756	92.700,00	1.174	281.600,00	3.601	
	2.2.1 RESIDENCIAL NUEVA TASADA	*0,00*	*0*	*66.600,00*	*844*	*53.200,00*	*674*	*8.000,00*	*95*	*92.700,00*	*1.174*	220.500,00	2.787	
	2.2.2 RESIDENCIAL NUEVA VPO	*0,00*	*0*	*0,00*	*0*	*11.500,00*	*153*	*49.600,00*	*661*	*0,00*	*0*	61.100,00	814	
2.3	RESIDENCIAL COLECTIVA LIBRE	0,00	0	75.210,00	654	51.520,00	448	23.055,61	211	55.851,09	526	205.636,70	1.839	115
2.4	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR LIBRE	15.600,00	104	0,00	0	13.050,00	87	3.000,00	20	0,00	0	31.650,00	211	150
2.5	TERCIARIO COMPARTIDO Y/O EXCLUSIVO	1.144,00	0	48.468,00	0	16.980,00	0	6.380,00	0	18.480,00	0	91.452,00	0	
2.6	TERCIARIO NUEVO COMPARTIDO EXCLUSIVO	0,00	0	12.800,00	0	9.300,00	0	5.300,00	0	12.960,00	0	40.360,00	0	
2.7	SERVICIOS URBANOS (GASOLINERA) Y/O PRODUCTIVO	0,00	0	200,00	0	14.300,00	0	0,00	0	5.551,00	0	20.051,00	0	
	TOTAL AMBITO	**16.744,00**	**104**	**409.078,00**	**3.458**	**323.150,00**	**2.822**	**145.000,61**	**1.460**	**314.797,09**	**2.931**	1.208.769,70	10.775	

	SALBURUA (ANTIGUOS SECTORES 7, 8, 9, 10 Y 11) **ESTADO ACTUAL. PARAMETROS URBANÍSTICOS**

3.1	**EDIFICABILIDAD BRUTA** 884.633 / 1.475.723	0,5995 m2c/m2s
3.2	**EDIFICABILIDAD NETA** 884.633 / 957.691	0,9237 m2c/m2sr
3.3	**DENSIDAD BRUTA** 7.082 / 147,5723	47,9900 viv/Ha
3.4	**DENSIDAD NETA** 7.082 / 95,7691	73,9487 viv/Ha
3.5	**RATIO EQUIPAMIENTO / VIVIENDA** 219.525 / 7.082	30,9976 m2s/viv
3.6	**RATIO EQUIPAMIENTO / M2 CONSTRUIDO RESIDENCIAL** 219.525 / 773.970	0,2836 m2s/m2cr
3.7	**RATIO ZONA VERDE / VIVIENDA** 442.345 / 7.082	62,4605 m2s/viv
3.8	**RATIO ZONA VERDE / M2 CONSTRUIDO RESIDENCIAL** 442.345 / 773.970	0,5715 m2s/m2cr

	ÁREA DE SALBURUA **APROBACIÓN DEFINITIVA. PARAMETROS URBANÍSTICOS** [JUNIO 2012]

3.1	**EDIFICABILIDAD BRUTA** 1.208.769,70 / 1.475.992	0,8190 m2c/m2s
3.2	**EDIFICABILIDAD NETA** 1.208.769,70 / 1.156.496	1,0452 m2c/m2sr
3.3	**DENSIDAD BRUTA** 10.569 / 147,5992	71,6061 viv/Ha
3.4	**DENSIDAD NETA** 10.569 / 115,6496	91,3881 viv/Ha
3.5	**RATIO EQUIPAMIENTO / VIVIENDA** 192.945 / 10.569	18,2557 m2s/viv
3.6	**RATIO EQUIPAMIENTO / M2 CONSTRUIDO RESIDENCIAL** 192.945 / 1.056.906,70	0,18256 m2s/m2cr
3.7	**RATIO ZONA VERDE / VIVIENDA** 421.257 / 10.569	39,85779 m2s/viv
3.8	**RATIO ZONA VERDE / M2 CONSTRUIDO RESIDENCIAL** 421.257 / 1.056.906,70	0,39858 m2s/m2cr

	SALBURUA APROBACIÓN DEFINITIVA INCREMENTO DE 2.816 VIVIENDAS DE 100 m2		
1	SUPERFICIE DE AMBITO	1.475.723	1.475.723 m2s
1.1	SUPERFICIE DE AMBITO CORREGIDO	1.475.992	
2	SISTEMAS GENERAL TRANSPORTE Y COMUNICACIONES	200.845 m2s	
3	SISTEMAS GENERAL ESPACIOS LIBRES S.G.Z.V.	259.079 m2s	
4	SISTEMAS GENERAL EQUIPAMIENTO	58.387 m2s	
5	TOTAL SISTEMAS GENERALES		518.311 m2s
6	Z.V. LOCAL	183.266 m2s	
7	V.L. LOCAL + ELP	268.723 m2s	
8	EQ. LOCAL	161.138 m2s	
9	SERVICIOS URBANOS, Tº, PRODUCTIVO, ETC.	32.621 m2s	
10	SUELO RESIDENCIAL	311.933 m2s	
11	SUELO CALIFICACIÓN GLOBAL RESIDENCIAL		957.412 m2s
	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO EXISTENTE		
	12.1 RESIDENCIAL	773.970 m2c	7.112 viv
	12.2 TERCIARIO EN RESIDENCIAL	73.128 m2c	
	12.3 TERCIARIO EXCLUSIVO	17.484 m2c	
	12.4 USO URBANO, PRODUCTIVO	20.051 m2c	
12	TOTAL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO EXISTENTE		884.633 m2c
13	NÚMERO DE VIVIENDAS EN PLAN PARCIAL (773.970 m2c/100m2c.v)		7.740 viv
14	EDIFICABILIDAD BRUTA (Aprovechamiento lucrativo / Superficie del Ámbito) = (12) / (1)		0,5995 m2c/m2s
15	EDIFICABILIDAD NETA (Aprovechamiento lucrativo / Suelo calificación global residencial) = (12) / (11)		0,9240 m2c/m2s
16	DENSIDAD BRUTA (Número de viviendas / Superficie del ámbito) = (13) / (1)		52,4489 viv/Ha
17	DENSIDAD NETA (Número de viviendas / Suelo calificación global residencial) = (13) / (11)		80,8429 viv/Ha
	INCREMENTO APROVECHAMIENTO LUCRATIVO		
	18.0 INCREMENTO DEL NÚMERO DE VIVIENDAS		2.816 viv
	18.1 RESIDENCIAL 2.816 viv. x 100 m2	281.600 m2c	
	18.2 DOTACIÓN PRIVADA (Artº 79.2.c) (12 + 18.1) / 25 = 47.757m2c	41.200 m2c	
18	TOTAL INCREMENTO APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (18.1 + 18.2)		322.800 m2c
19	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO TOTAL (12 + 18)		1.207.433 m2c
	19.1 RESIDENCIAL (12.1 + 18.1)	1.055.570 m2c	
	19.2 TERCIARIO + DOTACIÓN PRIVADA (12.2 + 12.3 + 18.2)	131.812 m2c	
	19.3 SERVICIOS URBANOS + PRODUCTIVO	29.285 m2c	
20	S.G.T.C. (m2)	189.254	
20.1	S.G.Z.V. (Artº 78 1 y 2) Aprovechamiento residencial x 5 / 25 = (19.1 X 5) / 25= 211.114m2s	130.242 m2s	
21	S.G.EQUIPAMIENTOS (m2)	0 m2s	
22	SUELO CALIFICACIÓN GLOBAL RESIDENCIAL NUEVO 1 - (20 + 20.1 + 21)		1.156.496 m2s
23	RED DOTACIONAL DE SISTEMAS LOCALES (Artº 57 y Artº 79) (Total aprovech. lucrativo existente + Total incremento aprovech.) x 10 / 25 = (19)) x 10 / 25 m2c		482.973 m2s
	(7) V.L. LOCAL + ELP	269.226 m2s	
	23.1 Z.V. LOCAL (Artº 79.2 15% S/Suelo calificación global residencial = 15% S/(22) = 155.852 m2s)	291.015 m2s	
	23.2 SERVICIOS URBANOS + Tº + PRODUCTIVO	37.434 m2s	
	23.3 EQUIPAMIENTO LOCAL	192.945 m2s	
	23.4 SUMATORIO (7 + 23.1 + 23.2 + 23.3)		790.620 m2s
24	ALOJAMIENTOS DOTACIONALES Art 81 (Incremento aprovechamiento residencial) x 1,5 /100 = (18.1 x 1,5) / 100	4.224 m2s	5.000 m2s
25	SUELO NETO RESIDENCIAL EDIFICABLE (Suelo global residencial nuevo) - (23.4 + Aloj. dotacionales + Serv. urbanos) = (22) - (23.4 + 24)		360.876 m2s
26	SUELO NETO RESIDENCIAL A EDIFICAR (25) - (10)		48.943 m2s
27	NÚMERO TOTAL DE VIVIENDAS INCLUIDO INCREMENTO PONDERADO		10.556 viv
28	EDIFICABILIDAD BRUTA (Aprovechamiento lucrativo total / Superficie del Ámbito) = (19) / (1.1)		0,8180 m2c/m2s
29	EDIFICABILIDAD NETA (Aprovechamiento lucrativo total / Suelo calificación global residencial) = (19) / (22)		1,0440 m2c/m2s
30	DENSIDAD BRUTA (Número total de viviendas incluido incremento / Superficie del ámbito) = (27) / (1.1)		71,5180 viv/Ha
31	DENSIDAD NETA (Número de viviendas incluido incremento / Suelo calific. global residencial nuevo) = (27) / (22)		91,2757 viv/Ha
32	RATIO DE EQUIPAMIENTO / VIVIENDA (Plan Parcial) (Superficie de todos los equipamientos / Nº de viviendas) = [(4) + (8)] / (13)		28,3624 m2s/viv
33	RATIO DE EQUIPAMIENTO / SUP. CONSTRUIDA RESIDENCIAL (Plan Parcial) (Superficie de todos los equipamientos / Sup. Construída residencial) = [(4) + (8)] / (12.1)		0,28364 m2s/viv
34	NÚMERO TOTAL DE VIVIENDAS (Nuevo) (13) + (18.0)		10.556 viv
35	RATIO DE EQUIPAMIENTO / VIVIENDA (Nuevo) (Superficie de todos los equipamientos / Nº de viviendas) = [(21) + (23.3)] / (34)		18,2782 m2s/viv
36	RATIO DE EQUIPAMIENTO / SUP. CONSTRUIDA (Nuevo) (Superficie de todos los equipamientos / Sup. Construída residencial) = [(21) + (23.3)] / (19.1)		0,18279 m2s/viv
37	RATIO DE ZONAS VERDES / VIVIENDA (Nuevo) (Superficie de todas las zonas verdes / Nº de viviendas) = [(20.1) + (23.1)] / (34)		39,90688 m2s/viv

SALBURUA (SECTORES 7, 8, 9, 10 y 11)

CALIFICACIÓN DEL SUELO	PLAN VIGENTE	APROBACIÓN PROVISIONAL	Diferencia respecto a PLAN VIGENTE
SISTEMAS GENERALES			
ESPACIOS LIBRES	259.079 m²	130.242 m²	-128.837 m²
TRANSPORTES Y COMUNICACIONES	200.576 m²	189.254 m²	-11.322 m²
EQUIPAMIENTOS	58.387 m²	m²	-58.387 m²
TOTAL	**518.042 m²**	**319.496 m²**	**-198.546 m²**
CALIFICACIÓN RESIDENCIAL			
RESIDENCIAL COLECTIVA	243.273 m²	360.876 m²	117.603 m²
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	68.660 m²	47.547 m²	-21.113 m²
TOTAL	**311.933 m²**	**408.423 m²**	**96.490 m²**
SISTEMAS LOCALES			
ZONAS VERDES	183.266 m²	291.015 m²	107.749 m²
EQUIPAMIENTOS	161.138 m²	192.945 m²	31.807 m²
VIARIO Y ESPACIOS LIBRES	268.723 m²	269.226 m²	503 m²
ALOJAMIENTOS DOTACIONALES	0 m²	5.000 m²	5.000 m²
TOTAL	**613.127 m²**	**758.186 m²**	**145.059 m²**
EDIFICABILIDAD URBANISTICA			
VIVIENDAS VPO	538.020 m²c	538.020 m²c	0 m²c
VIVIENDAS NUEVAS VPO / TASADAS	0 m²c	281.600 m²c	281.600 m²c
VIVIENDAS LIBRES	235.950 m²c	237.287 m²c	1.337 m²c
APROVECHAMIENTO TERCIARIO COMERCIAL	90.612 m²c	131.812 m²c	41.200 m²c
OTROS APROVECHAMIENTOS	20.051 m²c	20.051 m²c	0 m²c
TOTAL	884.633 m²c	1.208.770 m²c	324.137 m²c
DENSIDAD BRUTA (vivendas/hectáreas)	**47,98 viv/Ha**	**71,52 viv/Ha**	**23,54 viv/Ha**
EDIFICABILIDAD BRUTA (m²c/m²s)	**0,59 m²c/m²s**	**0,82 m²c/m²s**	**0,23 m²c/m²s**

CUADRO GENERAL DE SALBURUA

PARCELA	NÚMERO MAXIMO VIV.	NÚMERO DE ALTURAS	TIPO VIVIENDA	SUPERFICIE PARCELA (m²s)			EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA (m²c)			EDIFICABILIDAD FÍSICA (m²c)		
				RESIDENCIAL EQ. PRIVADO	EQUIPAM. PÚBLICO	TOTAL	RESIDENCIAL (m²c)	TERCIARIO EQUIPAM. PRIVADO (m²c)	EQUIPAM. PÚBLICO (m²c)	EDIF. URBANISTICA SOBRE RASANTE (m²c)	APARCAMIENTO SOBRE RASANTE (m²c)	BAJO RASANTE (m²c)
RD1-EQ2	206	B+2, B+15+A	T	2.448,00	2.000,00	4.448,00	16.200,00	3.500,00 *	2.000,00	21.700,00		8.896,00
RD2-EQ4	246	B+2, B+7+A, B+15+A	T	2.692,00	2.500,00	5.192,00	19.400,00	3.500,00 *	2.500,00	25.400,00		10.384,00
RD3	50	B+3+A	T	1.770,00		1.770,00	4.000,00			4.000,00		3.540,00
RD4	38	B+3+A	T	1.253,00		1.253,00	3.000,00			3.000,00		2.506,00
RD5	96	B+8+A	T	2.199,00		2.199,00	7.600,00	1.400,00		9.000,00		4.398,00
RD6	68	B+8+A	T	1.857,00		1.857,00	5.400,00	1.200,00		6.600,00		3.714,00
RD7	140	B+6+A, B+10	T	4.028,00		4.028,00	11.000,00	3.200,00		14.200,00		8.056,00
RD8	91	B+4+A, B+8	T	2.102,00		2.102,00	7.200,00	1.200,00		8.400,00		4.204,00
RD9	38	B+5	T	930,00		930,00	3.000,00	300,00		3.300,00		1.860,00
RD10	38	B+5	T	978,00		978,00	3.000,00	300,00		3.300,00		1.956,00
RD11	38	B+5	T	1.080,00		1.080,00	3.000,00	700,00		3.700,00		2.160,00
RD12	190	B+7, B+8	T	6.825,00		6.825,00	15.000,00	4.000,00		19.000,00		13.650,00
RD13-EQ18	183	B+6	T	1.278,00	3.078,00	4.356,00	14.400,00		3.078,00	17.478,00		8.712,00
RD14	96	B+4+A, B+8	T	2.336,00		2.336,00	7.600,00	1.500,00		9.100,00		4.672,00
RD15-EQ23	153	B+8+A	P	2.119,00	500,00	2.619,00	11.500,00	1.300,00	500,00	13.300,00		5.238,00
RD16-EQ24	288	B+7+A	P	2.219,00	3.000,00	5.219,00	21.600,00	1.000,00	3.000,00	25.600,00		10.438,00
RD17-EQ25	240	B+7+A	P	1.251,00	3.000,00	4.251,00	18.000,00	600,00	3.000,00	21.600,00		8.502,00
RD18	95	B+6+A	T	2.792,00		2.792,00	8.000,00	1.500,00		9.500,00		5.584,00
RD19	39	B+4+A	L	2.588,00		2.588,00	3.275,61			3.275,61		5.176,00
RD20-EQ27	133	B+8+A	P	1.610,00	4.311,00	5.921,00	10.000,00	2.200,00 **	4.311,00	16.511,00		11.842,00
RD21-EQ34	139	B+8+A, B+1	T	2.100,00	2.286,00	4.386,00	10.997,00	1.141,00	2.286,00	14.424,00	420,00	4.386,00
RD22	147	B+8, B+5+A	L	5.072,00		5.072,00	12.148,05	1.500,00		13.648,05	660,00	5.072,00
RD23-EQ35	162	B+7+A, B+1	T	2.470,00	2.689,00	5.159,00	12.783,00	1.121,00	2.689,00	16.593,00	510,00	5.159,00
RD24	152	B+8, B+5+A	L	5.324,00		5.324,00	12.510,48	1.781,89		14.292,37	750,00	5.324,00
RD25-EQ36	206	B+7+A, B+1	T	3.153,00	3.436,00	6.589,00	16.215,00	1.504,00	3.436,00	21.155,00	630,00	6.589,00
RD26-EQ37	205	B+7+A, B+1	T	3.144,00	3.422,00	6.566,00	16.140,00	1.497,00	3.422,00	21.059,00	630,00	6.566,00
RD27-EQ38	180	B+7+A, B+1	T	2.750,00	2.994,00	5.744,00	14.211,00	1.290,00	2.994,00	18.495,00	540,00	5.744,00
RD28	97	B+6	T	3.216,00		3.216,00	7.642,00	2.188,00		9.830,00	930,00	3.216,00
RD29	65	B+6	T	2.172,00		2.172,00	5.142,00	1.475,00		6.617,00	630,00	2.172,00
RD30	35	B+6+A	L	1.232,00		1.232,00	2.948,05	400,00		3.348,05		1.232,00
RD31	49	B+6+A	L	1.737,00		1.737,00	4.094,51	440,00		4.534,51		1.737,00
RD32	88	B+7+A	T	2.931,00		2.931,00	6.928,00	1.990,00		8.918,00	840,00	2.931,00
RD33	33	B+6+A	T	1.110,00		1.110,00	2.642,00	754,00		3.396,00	330,00	1.110,00
TOTAL	4.024			80.766,00	33.216,00	113.982,00	316.576,70	44.481,89	33.216,00	394.274,59	6.870,00	176.726,00

TOTAL VIV. LIBRE			L	15.953,00	0	15.953,00	34.976,70	4.121,89	0	39.098,59	1.410,00	18.541,00
VIVIENDA VPO			P	7.199,00	10.811,00	18.010,00	61.100,00	5.100,00	10.811,00	77.011,00	0	36.020,00
VIVIENDA TASADA			T	57.614,00	22.405,00	80.019,00	220.500,00	35.260,00	22.405,00	278.165,00	5.460,00	122.165,00
TOTAL VIV. PROTEGIDA				64.813,00	33.216,00	98.029,00	281.600,00	40.360,00	33.216,00	355.176,00	5.460,00	158.185,00

Nº MÁXIMO DE VIV.

LIBRES	115/1,4 = 82,14 m2c	(L)	VIVIENDA LIBRE
TASADAS	110/1,4 = 78,57 m2c	(T)	VIVIENDA TASADA
VPO	105/1,4 = 75,00 m2c	(P)	VIVIENDA PROTEGIDA
		*	LOCAL COMERCIAL EN PLANTA BAJA, PLANTA PRIMERA Y PLANTA SEGUNDA
		**	LOCAL COMERCIAL EN PLANTA BAJA Y PLANTA PRIMERA

SALBURUA: TRANSFORMACIONES EN PARCELAS DE VIVIENDAS LIBRES.

PARCELA	TIPO VIVIENDA	SUPERFICIE PARCELA (m²)	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²c)					Nº ALTURAS
			L.C.T.	RESIDENCIAL ACTUAL	RESIDENCIAL PONDERADA (a)	BAJO RASANTE	SOBRE RASANTE	
S10.RUL-1	(L)	4.600,00 m²		3.000,00 m²c	3.275,61 m²c			B+1
⇩								
RD19	(L)	2.588,00 m²			3.275,61 m²c	5.176,00 m²c		B+4+A
M-8	(L)	5.072,00 m²	1.500,00 m²c	9.200,00 m²c	9.200,00 m²c			B+5+A
M-16	(L)	1.825,00 m²		1.200,00 m²c	1.310,25 m²c			B+1+A
M-17	(L)	2.088,00 m²		1.500,00 m²c	1.637,80 m²c			B+1+A
⇩								
RD22	(L)	5.072,00 m²	1.500,00 m²c	11.900,00 m²c	12.148,05 m²c	5.072,00 m²c	660,00 m²c	B+8, B+5+A
M-9	(L)	5.324,00 m²	1.781,89 m²c	9.890,00 m²c	9.890,00 m²c			B+5+A
M-22	(L)	2.075,00 m²		1.500,00 m²c	1.637,80 m²c			B+1+A
M-23	(L)	1.351,00 m²		900,00 m²c	982,68 m²c			B+1+A
⇩								
RD24	(L)	5.324,00 m²	1.781,89 m²c	12.290,00 m²c	12.510,48 m²c	5.324,00 m²c	750,00 m²c	B+8, B+5+A
M-18	(L)	2.077,00 m²		1.500,00 m²c	1.637,80 m²c			B+1+A
M-19	(L)	1.771,00 m²		1.200,00 m²c	1.310,25 m²c			B+1+A
⇩								
RD30	(L)	1.232,00 m²	400,00 m²c	2.700,00 m²c	2.948,05 m²c	1.232,00 m²c		B+6+A
S9-RUL-7	(L)	1.000,00 m²		750,00 m²c	818,91 m²c			B+1+A
M-20	(L)	2.125,00 m²		1.500,00 m²c	1.637,80 m²c			B+1+A
M-21	(L)	2.201,00 m²		1.500,00 m²c	1.637,80 m²c			B+1+A
⇩								
RD31	(L)	1.737,00 m²	440,00 m²c		4.094,51 m²c	1.737,00 m²c		B+6+A

(a) APLICACIÓN COEFICIENTES DE PONDERACION

VIVIENDA COLECTIVA LIBRE	3,690
VIVIENDA UNIFAMILIAR LIBRE	4,029

EQUIPAMIENTO SISTEMA LOCAL			
SECTOR	**PARCELA**	**SUPERFICIE PARCELA (m2)**	**EQUIPAMIENTO EN PARCELA RESIDENCIAL**
SECTOR 7	**EQ1**	2.000 m²	
	TOTAL SECTOR 7	**2.000 m²**	
SECTOR 8	**EQ2**	2.000 m²	**RD1**
	EQ3	4.200 m²	
	EQ4	2.500 m²	**RD2**
	EQ5	2.715 m²	
	EQ6	2.019 m²	
	EQ7	12.162 m²	
	EQ8	704 m²	
	EQ9	17.990 m²	
	EQ10	5.192 m²	
	EQ11	2.542 m²	
	EQ12	1.390 m²	
	EQ13	13.776 m²	
	EQ14	5.697 m²	
	TOTAL SECTOR 8	**72.887 m²**	
SECTOR 9	**EQ15**	4.115 m²	
	EQ16	12.302 m²	
	EQ17	4.868 m²	
	EQ18	3.078 m²	**RD13**
	EQ19	4.088 m²	
	EQ20	1.568 m²	
	EQ21	8.131 m²	
	EQ22	2.592 m²	
	EQ23	500 m²	**RD15**
	TOTAL SECTOR 9	**41.242 m²**	
SECTOR 10	**EQ24**	3.000 m²	**RD16**
	EQ25	3.000 m²	**RD17**
	EQ26	19.985 m²	
	EQ27	4.311 m²	**RD20**
	EQ28	1.881 m²	
	TOTAL SECTOR 10	**32.177 m²**	
SECTOR 11	**EQ29**	1.151 m²	
	EQ30	1.898 m²	
	EQ31	5.814 m²	
	EQ32	1.937 m²	
	EQ33	13.947 m²	
	EQ34	2.286 m²	**RD21**
	EQ35	2.689 m²	**RD23**
	EQ36	3.436 m²	**RD25**
	EQ37	3.422 m²	**RD26**
	EQ38	2.994 m²	**RD27**
	EQ39	5.065 m²	
	TOTAL SECTOR 11	**44.639 m²**	
		192.945 m²	

SALBURUA. APROBACIÓN DEFINITIVA.

ZONA VERDE SISTEMA LOCAL		
SECTOR	**PARCELA**	**SUPERFICIE PARCELA (m2)**
SECTOR 7	ZVSL-1	6.496 m²
	ZVSL-2	31.069 m²
	TOTAL SECTOR 7	**37.565 m²**
SECTOR 8	ZVSL-3	382 m²
	ZVSL-4	720 m²
	ZVSL-5	1.425 m²
	ZVSL-6	225 m²
	ZVSL-7	5.500 m²
	ZVSL-8	2.256 m²
	ZVSL-9	2.256 m²
	ZVSL-10	1.142 m²
	ZVSL-11	2.397 m²
	ZVSL-12	2.600 m²
	ZVSL-13	6.066 m²
	ZVSL-14	1.990 m²
	ZVSL-15	2.590 m²
	ZVSL-16	6.781 m²
	ZVSL-17	1.472 m²
	ZVSL-18	2.262 m²
	ZVSL-19	2.262 m²
	ZVSL-20	2.397 m²
	ZVSL-21	2.397 m²
	ZVSL-22	607 m²
	ZVSL-23	7.896 m²
	ZVSL-24	23.492 m²
	ZVSL-25	230 m²
	ZVSL-26	733 m²
	ZVSL-27	733 m²
	ZVSL-28	552 m²
	ZVSL-29	415 m²
	ZVSL-30	765 m²
	ZVSL-31	765 m²
	ZVSL-32	765 m²
	ZVSL-33	568 m²
	ZVSL-34	1.102 m²
	ZVSL-35	1.380 m²
	ZVSL-36	4.195 m²
	ZVSL-37	2.397 m²
	ZVSL-38	1.473 m²
	ZVSL-39	8.941 m²
	ZVSL-40	2.206 m²
	ZVSL-41	6.273 m²
	ZVSL-42	5.958 m²
	TOTAL SECTOR 8	**118.566 m²**
SECTOR 9	ZVSL-43	4.608 m²
	ZVSL-44	630 m²
	ZVSL-45	1.452 m²
	ZVSL-46	898 m²
	ZVSL-47	1.808 m²
	ZVSL-48	37.517 m²
	ZVSL-49	1.815 m²
	ZVSL-50	3.102 m²
	ZVSL-51	1.132 m²
	ZVSL-52	2.486 m²
	ZVSL-53	4.316 m²
	ZVSL-54	1.450 m²
	TOTAL SECTOR 9	**61.214 m²**
SECTOR 10	ZVSL-55	18.953 m²
	ZVSL-56	5.048 m²
	ZVSL-57	367 m²
	ZVSL-58	1.207 m²
	ZVSL-59	7.344 m²
	ZVSL-60	1.256 m²
	TOTAL SECTOR 10	**34.175 m²**
SECTOR 11	ZVSL-61	10.010 m²
	ZVSL-62	984 m²
	ZVSL-63	1.090 m²
	ZVSL-64	4.017 m²
	ZVSL-65	4.134 m²
	ZVSL-66	8.686 m²
	ZVSL-67	8.878 m²
	ZVSL-68	1.070 m²
	ZVSL-69	626 m²
	TOTAL SECTOR 11	**39.495 m²**
		291.015 m²

ZONA VERDE SISTEMA GENERAL		
SECTOR	**PARCELA**	**SUPERFICIE PARCELA (m2)**
SECTOR 7	ZVSG-1	14.733 m²
	ZVSG-2	8.861 m²
	TOTAL SECTOR 7	**23.594 m²**
SECTOR 8	ZVSG-3	31.026 m²
	ZVSG-4	5.726 m²
	ZVSG-5	1.877 m²
	ZVSG-6	1.031 m²
	ZVSG-7	1.450 m²
	ZVSG-8	9.460 m²
	ZVSG-9	12.187 m²
	ZVSG-10	1.402 m²
	TOTAL SECTOR 8	**64.159 m²**
SECTOR 9	ZVSG-11	5.909 m²
	ZVSG-12	20.510 m²
	ZVSG-13	1.871 m²
	TOTAL SECTOR 9	**28.290 m²**
SECTOR 11	ZVSG-14	2.476 m²
	ZVSG-15	707 m²
	ZVSG-16	11.016 m²
	TOTAL SECTOR 11	**14.199 m²**
		130.242 m²

	TOTAL
SISTEMA GENERAL	130.242 m²
SISTEMA LOCAL	291.015 m²
	421.257 m²

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SALBURUA

	m^2 SUELO NO CONSOLIDADO									AREA	EDIFICABILIDAD URBANISTICA		
	RD	EQ_{RD}	EQ	ZV-SG	ZV-SL	ELP	VL	U	AD	Σ *total*	Residencial	Tº compartido	*Σ total*
1	2.448	2.000	4.200							**8.648**	16.200,00	3.500,00	**19.700,00**
2	2.692	2.500								**5.192**	19.400,00	3.500,00	**22.900,00**
3			12.162	2.481						**14.643**			
4			704							**704**			
5	1.770		2.542			934				**5.246**	4.000,00		**4.000,00**
6	1.253		1.390			1.125				**3.768**	3.000,00		**3.000,00**
7	8.084			12.187	6.273					**26.544**	24.000,00	5.800,00	**29.800,00**
8								3.046		**3.046**			
9	4.438		4.115		4.608					**13.161**	14.800,00	2.700,00	**17.500,00**
10	2.988		12.302	5.909	630					**21.829**	9.000,00	1.300,00	**10.300,00**
11	6.825		4.868							**11.693**	15.000,00	4.000,00	**19.000,00**
12	1.278	3078								**4.356**	14.400,00		**14.400,00**
13			1.568	2.785						**4.353**			
14			8.131		2.623					**10.754**			
15	2.119	500	2.592							**5.211**	11.500,00	1.300,00	**12.800,00**
16	5.080	10311	19.985		18.953	833			5.000	**60.162**	49.600,00	3.800,00	**53.400,00**
17	5.380									**5.380**	11.275,61	1.500,00	**12.775,61**
18			1.881							**1.881**			
19	5.072									**5.072**	12.148,05	1.500,00	**13.648,05**
20	5.324									**5.324**	12.510,48	1.781,89	**14.292,37**
21	7.723	8.411			8.686		1.963			**26.783**	39.995,00	3.766,00	**43.761,00**
22	8.863	6416			10.574		3.296			**29.149**	37.393,56	3.627,00	**41.020,56**
23	5.388		1.937			1.247				**8.572**	12.784,00	3.663,00	**16.447,00**
24	4.041		13.947							**17.988**	9.570,00	2.744,00	**12.314,00**
25			5.065					2.728		**7.793**			
	80.766	**33.216**	**97.389**	**23.362**	**52.347**	**4.139**	**5.259**	**5.774**	**5.000**	**307.252**	**316.576,70**	**44.481,89**	**361.058,59**

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
SALBURUA

APROBACION DEFINITIVA
REVISION PARCIAL DEL PGOU EN LOS ANTIGUOS SECTORES 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10 y 11 DEL SUELO URBANO.

SUPERFICIES SUELO URBANO NO CONSOLIDADO			
			SUPERFICIE SUELO M2.S.
0	SUPERFICIE TOTAL		307.252 m2
1	SISTEMA GENERAL SGZV		23.362 m2
2	DOTACIONES PUBLICAS DE SISTEMA LOCAL		M2S
2.1	ZONAS VERDES ZVSL	52.347 m2	
2.2	EQUIPAMIENTO EQ (Exclusivo y compartido)	130.598 m2	
	TOTAL SUPERFICIE ZVSL + EQ =		182.945 m2
3	SUELO EDIFICABILIDAD URBANISTICA		
3.1	SUELO RESIDENCIAL	80.566 m2	
3.2	SUELO EQUIPAMIENTO PRIVADO/TERCIARIO		
3.3	SUELO PRODUCTIVO		
4	EDIFICABILIDAD URBANISTICA		M2C
4.1	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	316.576,70 m2c	
4.2	EDIFICABILIDAD TERCIARIO / EQUIP. PRIVADO	44.481,89 m2c	
			361.058,59 m2c
a)	CUMPLIMIENTO LEY 2/2006 art. 79, 2ª		
	EDIFICABILIDAD URBANISTICA 361.058,59 X 10 / 25 =	144.423,43 m2	
	ZONAS VERDES SISTEMA LOCAL ZVSL + EQUIPAMIENTO EQ =	182.945 m2	(+ 38.521,57 m2)
	15% ZVSL (307.252 - 23.362) =	42.583,50 m2	
	ZONAS VERDES SISTEMA LOCAL ZVSL	52.347,00 m2	(+ 9.763,50 m2)
b)	CUMPLIMIENTO DE CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA REVISIÓN DEL PGOU		
	(SGZV + ZVSL) / Nº VIV = (23.362 + 52.347) / 3.166 =		23,91 m2/viv > 20 m2/viv
	EQ / Nº VIV = 130.598 / 3.166 =		41,25 m2/viv > 18 m2/viv

SUELO URBANO
SALBURUA

APROBACION DEFINITIVA
REVISION PARCIAL DEL PGOU EN LOS ANTIGUOS SECTORES 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10 y 11 DEL SUELO URBANO.

SUPERFICIES SUELO URBANO			
			SUPERFICIE SUELO M2.S.
0	SUPERFICIE TOTAL		1.475.992 m2
1	SISTEMA GENERAL		
1.1	SISTEMA GENERAL SGZV	130.242 m2	
1.2	RED VIARIA SISTEMA GENERAL	188.233 m2	
1.3	RED DE FERROCARRIL SISTEMA GENERAL	1.021 m2	
2	DOTACIONES PUBLICAS DE SISTEMA LOCAL		M2S
2.1	ZONAS VERDES ZVSL	291.015 m2	
2.2	EQUIPAMIENTO EQ (Exclusivo y compartido)	192.945 m2	
	TOTAL SUPERFICIE ZVSL + EQ =		483.960 m2
3	EDIFICABILIDAD URBANISTICA		M2C
3.1	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	1.056.906,70 m2c	
3.2	EDIFICABILIDAD TERCIARIO / EQUIP. PRIVADO	131.812 m2c	
3.3	EDIFICABILIDAD PRODUCTIVO Y SERVICIOS URBANOS (GASOLINERA)	20.051 m2c	
			1.208.769,70 m2c
a)	CUMPLIMIENTO LEY 2/2006 art. 79, 2ª		
	EDIFICABILIDAD URBANISTICA 1.208.769,70 X 10 / 25 =	483.507,88 m2	
	ZONAS VERDES SISTEMA LOCAL ZVSL + EQUIPAMIENTO EQ =	483.960,00 m2	(+ 452,12 m2)
	15% ZVSL 1.475.992 - (130.242+ 189.254) =	173.474,40 m2	
	ZONAS VERDES SISTEMA LOCAL ZVSL	291.015,00 m2	(+ 117.540,60 m2)
b)	CUMPLIMIENTO DE CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA REVISIÓN DEL PGOU		
	(SGZV + ZVSL) / Nº VIV = (130.242 + 291.015) / 10.569 =		39,86 m2/viv > 30 m2/viv
	EQ / Nº VIV = 192.945 / 10.569 =		18,25 m2/viv > 18 m2/viv