

**PROYECTO DE ADSCRIPCIÓN DE LOS APROVECHAMIENTOS  
CORRESPONDIENTES A PARTICULARES AFECTADOS POR  
SISTEMAS GENERALES EXTERIORES AL SUELO URBANIZABLE Y  
FIJACIÓN DE CONTRIBUCIÓN A FINANCIACIÓN DE COSTES DE  
URBANIZACIÓN, EN LAS EXPANSIONES URBANAS DE  
ZABALGANA Y SALBURUA (VITORIA-GASTEIZ)**

**ÍNDICE GENERAL**

1.- ANTECEDENTES .....	Pag. 1
2.- BASE LEGAL .....	Pág. 3
3.- REDACCIÓN DEL PROYECTO DE ADSCRIPCIÓN ; ATRIBUCIONES PARA SU REDACCIÓN .....	Pág. 4
4.- ÁMBITO DE ACTUACIÓN .....	Pág. 5
5.- OBJETIVOS DEL PROYECTO DE ADSCRIPCIÓN	Pág. 6
6.- ADSCRIPCIÓN DE LAS FINCAS DE PARTICULARES A LOS SECTORES DE NUEVA URBANIZACIÓN .....	Pág. 7
6.1.- Criterios Generales .....	Pág. 7
6.2.- Cálculo de Coeficientes de Homogeneización .....	Pág. 12
6.3.- Propuesta de Adscripción .....	Pág. 14
7.- CUADRO GENERAL DE ADJUDICACIONES DE APROVECHAMIENTOS EN DISTINTOS USOS Y TIPOLOGÍAS ...	Pag. 20
8.- ESTABLECIMIENTO DE LOS GASTOS DE URBANIZACIÓN ....	Pág. 25
8.1.- Generalidades .....	Pág. 25
8.2.- Criterios generales adoptados por los Propietarios de Fincas en Zabalgana y Salburua .....	Pág. 27

8.3.-	Criterios generales de distribución de costes de Urbanización entre el Ayuntamiento y los Particulares . . .	Pág. 28
8.4.-	Contribución de Particulares a la urbanización de los distintos Sectores y a la Urbanización de los Sistemas Generales exteriores e Infraestructuras Especiales. . . . .	Pág. 29
8.5.-	Cuadro General de Contribución a costes de Urbanización	Pág. 32
<b>ANEXO I.-</b>	<b>CONVENIO PARA LAS AMPLIACIONES DE LA CIUDAD AL ESTE Y AL OESTE EN SALBURUA Y ZABALGANA</b>	
<b>ANEXO II.-</b>	<b>CONVENIO SUSCRITO ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ Y LOS PROPIETARIOS AFECTADOS POR EL APARCAMIENTO DEL PABELLÓN FERNANDO BUESA ARENA.</b>	
<b>ANEXO III.-</b>	<b>RELACIÓN DE PROPIETARIOS ADSCRITOS</b>	
<b>ANEXO IV.-</b>	<b>PLANOS DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN CON INDICACIÓN DE LOS DISTINTOS SECTORES</b>	
	- PLANO DE DIVISIÓN DEL SECTOR Nº 15 E INDICACIÓN DE LOS SECTORES A LOS QUE SE VINCULA	

## 1.- ANTECEDENTES

La situación del mercado de suelo residencial en la Ciudad de Vitoria-Gasteiz, ha sido desde hace años, uno de los mayores problemas del municipio.

La escasez de suelo urbanizado, ha motivado un enrarecimiento del mercado, con una elevación del precio que además de impedir la actividad promotora a las pequeñas empresas sin una capacidad financiera suficiente (con la concentración consiguiente por las grandes empresas o grupos económicos), ha supuesto un encarecimiento de la vivienda desorbitado, con unas consecuencias sociales indudables.

Consciente de ello, el Ayuntamiento vitoriano, ha tratado de sentar las bases para asegurar la puesta en servicio de suelo urbanizado en cantidad suficiente, como para cambiar radicalmente la situación existente. No se trataba de hacer una operación puntual que contribuyera a paliar tan delicada situación. Había que intervenir de manera mucho más importante y ambiciosa para transformar las circunstancias que habían llevado a tan problemático estado. Y a ello ha dedicado sus esfuerzos en los últimos años, aprovechando la necesaria Revisión del Plan General de Ordenación Urbana.

La eficacia de la actuación dependía entre otros factores de:

- su amplitud, en cuanto a suponer una capacidad residencial muy importante a desarrollar a lo largo de varios años.
- garantizar una parte significativa de vivienda de promoción pública (o de Protección oficial), para ofrecer a una población demandante con escasos recursos económicos, que lógicamente es a la que las administraciones públicas deben atender preferentemente.
- involucrar a la iniciativa privada de manera que aporte al objetivo común sus potencialidades y recursos.
- controlar su ejecución y gestión, en unos plazos lo más reducidos posible, a fin de normalizar el mercado con la urgencia que la situación demanda.

- garantizar una calidad urbanística importante, así como una diversidad tanto de emplazamientos, como de tipologías residenciales suficientes como para satisfacer una demanda muy plural.

Para lograr estos objetivos, el Ayuntamiento ha mantenido contactos con los propietarios del suelo colindante con la Ciudad existente en donde se asentarán las futuras expansiones urbanas, en un ámbito superior a los seis millones de metros cuadrados, alcanzando tras muy laboriosas y complejas negociaciones, un Convenio que puede tener una trascendencia fundamental en el mercado inmobiliario de los próximos quinquenios y que será el marco de acuerdo en la colaboración de las iniciativas pública y privada.

## 2.- BASE LEGAL

El presente Proyecto de Adscripción tiene su base legal en el ***“Convenio para las ampliaciones de la Ciudad al Este y al Oeste en Salburua y Zabalgana”*** suscrito por el Ayuntamiento y los representantes de los Particulares Propietarios de las fincas afectadas en Enero del presente año 2.000.

Dado que el planeamiento general vigente y la Revisión del mismo aprobada inicialmente, plantean el desarrollo en el ámbito afectado, mediante el Sistema de Expropiación, el Convenio antes citado, consiste en un acuerdo de liberalización de la expropiación, en función de determinadas condiciones, según lo regulado por el Decreto 458/1972 de 24 de Febrero, sobre liberalización de expropiaciones urbanísticas.

### 3.- REDACCIÓN DEL PROYECTO DE ADSCRIPCIÓN; ATRIBUCIONES PARA SU REDACCIÓN

La Estipulación CUARTA del Convenio antes citado referida a "**los deberes de los Propietarios**", en su apartado 2, atribuye a éstos la redacción y presentación del Proyecto de Adscripción.

Por tanto, el presente documento se redacta por iniciativa de los propietarios de los terrenos afectados en cumplimiento de los compromisos adquiridos con el Ayuntamiento en el Convenio Marco.

#### 4.- ÁMBITO DE ACTUACIÓN

El ámbito al que se refiere el presente Proyecto de Adscripción es el recogido en el ANEXO I del Convenio marco, y comprende las denominadas Áreas de Ordenación de Salburua y Zabalzana, al Este y Oeste respectivamente, del Suelo urbano existente.

De forma irregular, el área Este (Salburua) tiene una superficie total de 3.595.037 m<sup>2</sup> y el área Oeste (Zabalzana) una superficie de 2.484.671 m<sup>2</sup>, lo que hace un total de 6.079.708 m<sup>2</sup>.

Se recogen en los Planos nº 1 y nº 2 del presente documento.

Estas áreas vienen delimitadas en diferentes Sectores:

	SECTOR Nº	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )
<b>ÁREA OESTE (ZABALGANA)</b>	1	343.505,00
	2	377.281,00
	3	262.459,00
	4	149.430,00
	5	651.036,00
	6	700.960,00
<b>ÁREA ESTE (SALBURUA)</b>	7	103.074,00
	8	587.616,00
	9	359.919,00
	10	158.583,00
	11	266.637,00
	12	413.791,00
	13	357.559,00
	14	346.350,00
	15	1.001.508,00
<b>TOTAL</b>		<b>6.079.708,00</b>

## 5.- OBJETIVOS DEL PROYECTO DE ADSCRIPCIÓN

Los objetivos que debe cumplir el presente Proyecto de Adscripción vienen establecidos en el Convenio suscrito entre el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y los Particulares Propietarios de suelo afectados por la actuación urbanística en sus Estipulaciones Tercera, Séptima y Novena, concretándose fundamentalmente en:

- a) Adscripción de las fincas propiedad de particulares adheridos al Convenio, a los distintos Sectores de nueva urbanización, con aprovechamiento lucrativo residencial y terciario.

Es decir, establecer el Sector en el que cada propietario de suelo, materializará el aprovechamiento al que tiene derecho tras el proceso liberalizador de la expropiación.

Y esto, referido tanto a los Sectores con uso global residencial, como al Sector 15, con uso global de Sistema General.

Los aprovechamientos lucrativos, según Convenio se distribuyen en distintos usos (Residencial y Terciario) y tipologías (Unifamiliar Libre, Colectiva Libre y Colectiva de Protección Pública), debiendo el Proyecto de Adscripción cuantificar el que corresponde en cada uno de ellos, y el Sector en que deberán materializarse, y del que formarán parte en el proceso de Compensación posterior.

- b) Establecimiento de los gastos de urbanización a que debe hacer frente cada parcela, en los términos del Art. 18.3 de la Ley 6/1998 sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, así como por lo estipulado en el Convenio de Enero del 2.000, que amplía las cargas de urbanización a soportar respecto de lo establecido legalmente, a los Sistemas Generales y fija un porcentaje concreto de participación entre el Ayuntamiento y los particulares adheridos.

## 6.- ADSCRIPCIÓN DE LAS FINCAS DE PARTICULARES A LOS SECTORES DE NUEVA URBANIZACIÓN.

### 6.1.- Criterios Generales

Para realizar la adscripción de cada finca a los nuevos Sectores de Suelo Urbanizable con aprovechamiento lucrativo, y dado que por Convenio se ha fijado el aprovechamiento (en distintos usos y tipologías) que a cada finca aportada corresponde, habrá que partir de:

- a) La Estipulación Tercera del Convenio en su Apartado 2, establece que:

*“la liberación expropiadora reconocerá en todo caso a los propietarios que no hayan materializado con anterioridad los aprovechamientos generados por las fincas, su derecho a materializar un aprovechamiento edificatorio de uso residencial con sus anejos de metros cuadrados de aparcamiento obligatorios y trasteros de 19,08 viviendas/hectárea, de las que el 25% (4,77 viv./hect.) corresponde a Viviendas de Protección Pública; el 60% (11,448 viv./hect.) a Viviendas Colectivas Libres; y el 15% (2,862 viv./hect.) a Viviendas Unifamiliares Libres.*

*Las Viviendas Colectivas de V.P.O. serán de módulo o segmento alto, previsto en la vigente normativa de V.P.O. o en la normativa que en su caso la sustituya y tendrán una superficie construida media de 105 m<sup>2</sup>.*

*Las Viviendas Colectivas Libres, tendrán una superficie construida media de 115 m<sup>2</sup>.*

*Las Viviendas Unifamiliares Libres, tendrán una superficie construida media de 150 m<sup>2</sup>.*

*Asimismo, se adjudicará a cada uno de los particulares un aprovechamiento terciario, tanto en edificio exento como bajo viviendas de 11 m<sup>2</sup> por vivienda”.*

- b) El compromiso adquirido por el Ayuntamiento con los Particulares Propietarios de fincas afectadas por el nuevo aparcamiento del Pabellón Fernando Buesa Arena, a través de un Convenio Particular según el cual, se les adjudicarían por hectárea:

- 4,77 viviendas Colectivas de Protección Pública con superficie media de 105 m<sup>2</sup>.c.
- 11,448 viviendas Colectivas Libres con superficie media de 115 m<sup>2</sup>.c.
- 2,862 viviendas Unifamiliares Libres con superficie media de 150 m<sup>2</sup>.c.
- 228,96 m<sup>2</sup>.c. de uso Terciario (en edificio exento o bajo viviendas).

Dado que la superficie total de fincas de Particulares afectados (incluyendo la Junta Administrativa de Betoño) es de 106.304 m<sup>2</sup> (según información facilitada por el Ayuntamiento), la reserva de aprovechamientos correspondiente sería de:

50,707 Viviendas Colectivas de Promoción Pública	5.324,24 m <sup>2</sup> .c.
121,697 Viviendas Colectivas Libres	13.995,13 m <sup>2</sup> .c.
30,424 Viviendas Unifamiliares Libres	4.563,63 m <sup>2</sup> .c.
2.433,94 m <sup>2</sup> .c. de Uso Terciario	

- c) Las fincas de particulares existentes en cada Sector delimitado por el Plan General Revisado, adheridos al Convenio de liberación de la expropiación.
- d) Del aprovechamiento que a cada Sector el Plan General de Ordenación Urbana Revisado le asigna, en cada uso y tipología, para comprobar su capacidad de satisfacer lo que a los particulares de cada ámbito corresponde, y en caso deficitario, vincular a determinados propietarios de un Sector, a otro que disponga de capacidad suficiente para adscribirlos.

El estudio que se realiza, toma por tanto como base de partida, las superficies de fincas de particulares adheridos al Convenio Marco, en el plazo en su día establecido para ello, y que supone la casi totalidad de los afectados.

Respecto a los particulares no adheridos y de acuerdo con el sistema de actuación previsto para el desarrollo de estos Sectores de Suelo urbanizable, serán expropiados, según el Proyecto de Expropiación elaborado al efecto para cada Sector.

De acuerdo con la Estipulación "Quinta" del Convenio, el Ayuntamiento materializará todo el aprovechamiento que no se hubiera asignado a los Particulares.

Con estas bases, se elabora el Cuadro nº 1 “Cuadro General de Propiedades de Particulares adheridos al Convenio; Aprovechamientos que les corresponden y Capacidad de los Sectores según Usos y Tipologías”, de cuyo análisis se desprende que:

- En los Sectores 1; 3; 4; 5; 6; 9; 10; 11; 12 y 13, la capacidad de los aprovechamientos asignados por el Plan General, cubre sobradamente los derechos que corresponden a los propietarios particulares adheridos en su ámbito, existiendo un excedente o margen disponible.
- En los Sectores 2; 7; 8; 14 y 15, no existe aprovechamiento suficiente como para adjudicar a los particulares adheridos de su ámbito, los derechos reconocidos en el Convenio, en la proporción establecida entre diferentes tipologías residenciales.
- La decisión ya adoptada por la Comisión Mixta de Seguimiento del Convenio, en cuanto a fundir a los efectos de gestión los Sectores 2 y 3 por un lado y los Sectores 7 y 8 por otro, suponen alcanzar la capacidad necesaria al cubrirse entre ellos los déficit parciales.
- El déficit que presenta el Sector 14, es solamente de 1 vivienda colectiva libre, al mismo tiempo que presenta superávit de viviendas unifamiliares libres. Podría por tanto, considerarse que es autosuficiente, por la inapreciable repercusión que la aplicación de coeficientes de homogeneización entre esas dos tipologías residenciales supone, sobre las proporciones del Convenio.
- De esta manera únicamente el Sector 15 es el que por carecer de aprovechamiento lucrativo, es totalmente deficitario, y deberá adscribirse a otros Sectores que ofrezcan capacidad suficiente para ello.
- En el Cuadro nº 2 “Margen de Aprovechamiento disponible en los Sectores tras la fusión a efectos de Gestión y Compensación de los Sectores 2-3 y de 7-8”, se aprecia la capacidad de acogida que presentan los sectores, con aprovechamiento lucrativo. Además se indica del aprovechamiento disponible, el resultante manteniendo la proporción exacta del Convenio, en distintas tipologías y usos.

**CUADRO Nº 1.- CUADRO GENERAL PROPIEDADES DE PARTICULARES ADHERIDOS AL CONVENIO EN LOS SECTORES, APROVECHAMIENTOS QUE CORRESPONDEN SEGÚN CONVENIO; Y CAPACIDAD DE LOS SECTORES SEGÚN USOS Y TIPOLOGÍAS (No se incluye a los propietarios afectados por el aparcamiento del Pabellón Fernando Buesa Arena)**

ETAPA	SECTOR Nº	SUPERFICIE SECTOR (m2) (1)	SUPERFICIE NETA Particulares (m2) (2)	APROVECHAMIENTOS QUE CORRESPONDEN SEGÚN CONVENIO								CAPACIDAD SECTOR								DIFERENCIA (-Deficit; +Superavit)							
				VIVIENDAS (3)						TERCIARIO SUP. CONST. (m2)	VIVIENDAS						TERCIARIO SUP. CONST. (m2)	VIVIENDAS						TERCIARIO SUP. CONST. (m2)			
				COLECTIVAS P.P		COLECTIVAS LIBRES		UNIFAMILIARES LIBRES			COLECTIVAS P.P		COLECTIVAS LIBRES		UNIFAMILIARES LIBRES			COLECTIVAS P.P		COLECTIVAS LIBRES		UNIFAMILIARES LIBRES					
				Nº VIV.	SUP.CONST.	Nº VIV.	SUP. CONST.	Nº VIV.	SUP. CONST.		Nº VIV.	SUP. CONST.	Nº VIV.	SUP. CONST.	Nº VIV.	SUP. CONST.		Nº VIV.	SUP.CONST	Nº VIV.	SUP. CONST.	Nº VIV.	SUP. CONST.				
OESTE (ZABALGANA)	3ª	1	343.505,00	271.908,64	129,700	13.618,54	311,281	35.797,32	77,820	11.673,04	5.706,82	1.232	129.360	344	39.560	88	13.200	19.968	1.102,300	115.741,46	32,719	3.762,68	10,180	1.526,96	14.261,18		
	1ª	2	377.281,00	345.002,78	164,566	17.279,46	394,959	45.420,31	98,740	14.810,97	7.240,92	1.283	134.715	428	49.220			23.954	1.118,434	117.435,54	33,041	3.799,69	-98,740	-14.810,97	16.713,08		
		3	262.459,00	247.920,94	118,258	12.417,12	283,820	32.639,29	70,955	10.643,25	5.203,36	502	52.710	287	33.005	174	26.100	9.630	383,742	40.292,88	3,180	365,71	103,045	15.456,75	4.426,64		
		2 y 3	<b>639.740,00</b>	<b>592.923,72</b>	<b>282,825</b>	<b>29.696,58</b>	<b>678,779</b>	<b>78.059,59</b>	<b>169,695</b>	<b>25.454,22</b>	<b>12.444,28</b>	<b>1.785,00</b>	<b>187.425,00</b>	<b>715,00</b>	<b>82.225,00</b>	<b>174,00</b>	<b>26.100,00</b>	<b>33.584,00</b>	<b>1.502,18</b>	<b>157.728,42</b>	<b>36,22</b>	<b>4.165,41</b>	<b>4,31</b>	<b>645,78</b>	<b>21.139,72</b>		
	4ª	4	149.430,00	140.155,70	66,854	7.019,70	160,450	18.451,78	40,113	6.016,88	2.941,59	378	39.690	172	19.780	90	13.500	5.120	311,146	32.670,30	11,550	1.328,22	49,887	7.483,12	2.178,41		
	2ª	5	651.036,00	355.484,82	169,566	17.804,46	406,959	46.800,29	101,740	15.260,96	7.460,92	1.706	179.130	524	60.260	130	19.500	23.568	1.536,434	161.325,54	117,041	13.459,71	28,260	4.239,04	16.107,08		
ESTE (SALBURUA)	1ª	6	700.960,00	485.000,56	231,345	24.291,25	555,229	63.851,29	138,807	20.821,07	10.179,19	2.760	289.800	594	68.310	148	22.200	35.020	2.528,655	265.508,75	38,771	4.458,71	9,193	1.378,93	24.840,81		
		7	103.074,00	24.631,56	11,749	1.233,67	28,198	3.242,79	7,050	1.057,43	516,97					104	15.600	1.144	-11,749	-1.233,67	-28,198	-3.242,79	96,950	14.542,57	627,03		
		8	587.616,00	120.027,48	57,253	6.011,58	137,407	15.801,86	34,352	5.152,78	2.519,14	1.960	205.800	654	75.210			26.140	1.902,747	199.788,42	516,593	59.408,14	-34,352	-5.152,78	23.620,86		
	7 y 8	<b>690.690,00</b>	<b>144.659,04</b>	<b>69,00</b>	<b>7.245,25</b>	<b>165,61</b>	<b>19.044,65</b>	<b>41,40</b>	<b>6.210,21</b>	<b>3.036,10</b>	<b>1.960,00</b>	<b>205.800,00</b>	<b>654,00</b>	<b>75.210,00</b>	<b>104,00</b>	<b>15.600,00</b>	<b>27.284,00</b>	<b>1.891,00</b>	<b>198.554,75</b>	<b>488,39</b>	<b>56.165,35</b>	<b>62,60</b>	<b>9.389,79</b>	<b>24.247,90</b>			
	9	359.919,00	279.385,01	133,267	13.993,00	319,840	36.781,60	79,960	11.994,00	5.863,73	1.256	131.880	448	51.520	92	13.800	17.960	1.122,733	117.887,00	128,160	14.738,40	12,040	1.806,00	12.096,27			
	10	158.583,00	111.573,69	53,221	5.588,17	127,730	14.688,90	31,932	4.789,86	2.341,71	388	40.740	172	19.780	40	6.000	5.400	334,779	35.151,83	44,270	5.091,10	8,068	1.210,14	3.058,29			
	2ª	11	266.637,00	183.824,59	87,684	9.206,85	210,442	24.200,87	52,611	7.891,59	3.858,11	1.022	107.310	376	43.240	72	10.800	7.640	934,316	98.103,15	165,558	19.039,13	19,389	2.908,41	3.781,89		
	3ª	12	413.791,00	376.926,73	179,794	18.878,38	431,506	49.623,16	107,876	16.181,46	7.910,94	938	98.490	462	53.130	203	30.450	12.824	758,206	79.611,62	30,494	3.506,84	95,124	14.268,54	4.913,06		
	4ª	13	357.559,00	298.896,15	142,573	14.970,21	342,176	39.350,28	85,544	12.831,61	6.273,23	978	102.690	400	46.000	104	15.600	10.374	835,427	87.719,79	57,824	6.649,72	18,456	2.768,39	4.100,77		
		14	346.350,00	304.961,18	145,466	15.273,98	349,120	40.148,75	87,280	13.091,98	6.400,53	790	82.950	348	40.020	95	14.250	8.618	644,534	67.676,02	-1,120	-128,75	7,720	1.158,02	2.217,47		
	15	1.001.508,00	467.891,24	223,184	23.434,33	535,642	61.598,82	133,910	20.086,57	9.820,10								-223,184	-23.434,33	-535,642	-61.598,82	-133,910	-20.086,57	-9.820,10			
<b>TOTAL</b>		<b>6.079.708,00</b>	<b>4.013.591,07</b>	<b>1.914,483</b>	<b>201.020,71</b>	<b>4.594,759</b>	<b>528.397,29</b>	<b>1.148,690</b>	<b>172.303,46</b>	<b>84.237,25</b>	<b>15.193</b>	<b>1.595.265</b>	<b>5.209</b>	<b>599.035</b>	<b>1.340</b>	<b>201.000</b>	<b>207.360</b>	<b>13.278,517</b>	<b>1.394.244,29</b>	<b>614,241</b>	<b>70.637,71</b>	<b>191,310</b>	<b>28.696,54</b>	<b>123.122,75</b>			

- (1) SEGÚN INFORMACIÓN AYUNTAMIENTO  
(2) SEGÚN INFORMACIÓN FACILITADA POR LAS COMISIONES DE PROPIETARIOS DE ZABALGANA Y SALBURUA  
(3) POR HECTÁREA 4,77 VIVIENDAS COLECTIVAS PROTECCIÓN PÚBLICA DE 105 m2.c.; 11,448 VIVIENDAS COLECTIVAS LIBRES DE 115 m2.c.; 2,862 UNIFAMILIARES LIBRES DE 150 m2.c. Y 209,88 m2 DE USO TERCIARIO

SE CONSIDERA 1ª ETAPA, LA PREVISTA PARA PRESENTACIÓN DE PLANES PARCIALES ANTES DE 6 MESES DESDE LA FECHA DE APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA REVISADO

2ª ETAPA, LOS SECTORES CUYA PRESENTACIÓN DE PLANES PARCIALES DEBE SER ANTERIOR A LOS 18 MESES DESDE LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN GENERAL REVISADO

3ª ETAPA, LOS SECTORES CUYA PRESENTACIÓN DE PLANES PARCIALES DEBE SER ANTERIOR A LOS 36 MESES DESDE LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN GENERAL REVISADO

4ª ETAPA, LOS SECTORES CUYA PRESENTACIÓN DE PLANES PARCIALES DEBE SER ANTERIOR A LOS 48 MESES DESDE LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN GENERAL REVISADO

**CUADRO N° 2.- MARGEN DE APROVECHAMIENTO EN SECTORES 1 A 14 TRAS LAS DECISIONES ADOPTADAS EN EL APARTADO 6 DE LA MEMORIA (Fusión de Sectores a Efectos de Gestión y Compensación)**

	APROVECHAMIENTO SEGÚN USOS Y TIPOLOGÍAS						
	COLECTIVAS PROTECCIÓN PÚBLICA		COLECTIVAS LIBRES		UNIFAMILIARES LIBRES		TERCIARIO (m <sup>2</sup> )
	N° VIV	SUP.CONST. (m <sup>2</sup> )	N° VIV	SUP.CONST. (m <sup>2</sup> )	N° VIV	SUP.CONST. (m <sup>2</sup> )	
SECTOR 1	1.102,30 (13,63)	115.741,46	32,72 (32,72)	3.762,68	10,18 (8,18)	1.526,96	14.261,18
Sector 2	1.118,43	117.435,54	33,04	3.799,69	-98,74	-14.810,97	16.713,08
Sector 3	383,74	40.292,88	3,18	365,71	103,04	15.456,75	4.426,64
SECTOR 2 Y 3	1.502,18 (7,18)	157.728,42	36,22 (17,24)	4.165,41	4,31 (4,31)	645,78	21.139,72
SECTOR 4	311,15 (4,81)	32.670,30	11,55 (11,55)	1.328,22	49,89 (2,89)	7.483,12	2.178,41
SECTOR 5	1.536,43 (47,10)	161.325,54	117,04 (113,04)	13.459,71	28,26 (28,26)	4.239,04	16.107,08
SECTOR 6	2.528,65 (15,32)	265.508,75	38,77 (36,76)	4.458,71	9,19 (9,19)	1.378,93	24.840,81
Sector 7	- 11,75	-1.233,67	-28,20	-3.242,79	96,95	14.542,57	627,03
Sector 8	1.902,75	199.788,42	516,59	59.408,14	-34,35	-5.152,78	23.620,86
SECTOR 7 Y 8	1.891,00 (104,33)	198.554,75	488,39 (250,40)	56.166,35	62,60 (62,60)	9.389,79	24.247,90
SECTOR 9	1.122,73 (20,07)	117.887,00	128,16 (48,16)	14.738,40	12,04 (12,04)	1.806	12.096,27
SECTOR 10	334,78 (13,45)	35.151,83	44,27 (32,28)	5.091,10	8,07 (8,07)	1.210,14	3.058,29
SECTOR 11	934,32 (32,32)	98.103,15	165,56 (77,56)	19.039,13	19,39 (19,39)	2.908,41	3.781,89
SECTOR 12	758,21 (12,70)	79.611,62	30,49 (30,49)	3.506,84	95,12 (7,62)	14.268,54	4.913,06
SECTOR 13	835,43 (24,09)	87.719,79	57,82 (57,82)	6.649,72	18,46 (14,45)	2.768,39	4.100,77
SECTOR 14	644,53 (-)	67.676,02	-1,12 (-)	-128,75	7,72 (-)	1.158,02	2.217,47
TOTAL	13.501,70	1.417.678,62	1.149,88	132.236,53	325,22	48.783,11	132.942,85

- Entre paréntesis se indica el aprovechamiento disponible que mantiene la proporción entre Usos y Tipologías establecidos en Convenio (Colectivas P.P. 4,77 viv/500,85 m<sup>2</sup>.c.; Colectivas Libres 11,448 viv./1.316,52 m<sup>2</sup>.c.; Unifamiliares Libres 2,862 viv/429,3 m<sup>2</sup>.c. y terciario 209,88 m<sup>2</sup>), que es del que realmente puede disponerse para respetar las proporciones indicadas en el Convenio
- No se incluye en este Cuadro n° 2, a los Propietarios del aparcamiento del Pabellón Fernando Buesa Arena.

**Advertencia:** En el Sector 14, es necesario aplicar, aunque sea mínimamente, coeficientes de homogeneización, por deficitario en viviendas colectivas libres.

## **6.2.- Cálculo de Coeficientes de homogeneización**

Dado que los usos Terciario y Residencial de Protección Pública son claramente excedentarios en todos los Sectores (salvo en el 15), no parece en principio necesario establecer coeficientes para estos usos.

Sin embargo, para resolver el pequeño déficit que presenta el Sector 14, en uso Residencial Colectivo Libre, cuando simultáneamente tiene superávit del uso Residencial Unifamiliar, parece conveniente establecer el coeficiente de homogeneización que relacione ambos aprovechamientos.

Ello permitirá mantener la independencia de gestión del Sector 14 (que de otra manera tendría que fusionarse con otro), lo que siempre debe considerarse positivo por agilizar su gestión, y su influencia en la modificación en la proporción de usos y tipologías respecto al Convenio es despreciable.

Por otro lado, la disposición de coeficientes de homogeneización en todos los usos, puede resultar útil, en casos ahora no previstos, que pudieran surgir, por motivo de comparecencia de propietarios desconocidos (y por tanto no adheridos al Convenio), o por otras razones, y en particular necesarios para la adscripción de distintos usos en diferentes sectores, como luego veremos para los propietarios del Sector nº 15.

Su cálculo se ha hecho, como es habitual, por comparación del beneficio teórico que cada uso viene a suponer para el promotor, introduciéndose además un factor corrector, que considere la relación entre el beneficio y la inversión necesaria para obtenerlo.

**COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN**

USO Y TIPOLOGÍA	COSTES (sin suelo) Pts/m <sup>2</sup> .c.			VENTAS (pts/m <sup>2</sup> .c.) (3)	BENEFICIO TEÓRICO (pts/m <sup>2</sup> .c.) (a)	COEFICIENTE CORRECTOR (4) (b)	COEFICIENTE BRUTO axb/100.000	COEFICIENTE HOMOGENEIZACIÓN
	CONSTRUCCIÓN (Contrata + Honorarios + Licencia) (1)	REPERCUSIÓN URBANIZACIÓN (2)	TOTAL					
Vivienda Colectiva Libre (OR-4; OR-5)	90.000	22.609	112.609	234.000	121.391	1,0047	1,2196	115-115 1,000
Vivienda Unifamiliar (OR-8; OR-9)	107.000	26.413	133.413	266.666	133.253	0,9999	1,3324	150-1638 1,092
Vivienda Colectiva Protección Pública (OR-4; OR-5)	85.000	13.355	98.355	133.559	35.204	0,9378	0,3301	105-2835 0,271
Terciario vinculado a Viviendas	28.500	13.355	41.855	100.000	58.145	1,0208	0,5935	0,487

mm/c

- 1) Estimación tras breve encuesta entre constructores
- 2) Según cálculo realizado.
- 3) Estimación de tanteo mercado
- 4)  $\sqrt[6]{\text{beneficio/inversión}}$

### **6.3.- Propuesta de Adscripción**

#### **6.2.1 Propuestas Iniciales:**

- Todos los particulares propietarios de fincas situadas en el ámbito de los Sectores 1; 3; 4; 5; 6; 9; 10; 11; 12 y 13, adheridos al Convenio, materializarán los aprovechamientos que les corresponden en virtud del Convenio suscrito en Enero del año 2.000, en el Sector al que pertenecen (en el que se ubican).
- Los particulares propietarios (adheridos al Convenio) de fincas situadas en el ámbito del Sector nº 2, materializarán los aprovechamientos que les corresponden en virtud del Convenio, en el mismo Sector nº 2, salvo el aprovechamiento en Viviendas Unifamiliares Libres, que lo materializarán en el ámbito del Sector nº 3.

Es por esto, que los Sectores nº 2 y 3 se funden para su gestión y Proyecto de Compensación, como si de un único ámbito de gestión se tratara.

- Los particulares propietarios (adheridos al Convenio) de fincas situadas en el ámbito del Sector nº 7, materializarán los aprovechamientos que les corresponden en virtud del Convenio de la siguiente manera:
  - Aprovechamiento Residencial Colectivo de Protección Pública y Libre, en el Sector nº 8.
  - Aprovechamiento Terciario en el Sector nº 8.
  - Aprovechamiento Residencial Unifamiliar Libre en el Sector nº 7.
- Los particulares (adheridos al Convenio), propietarios de fincas situadas en el ámbito del Sector nº 8, materializarán los aprovechamientos que les corresponden en virtud del Convenio en el propio Sector nº 8, salvo el correspondiente a Residencial Unifamiliar Libre, que se materializará en el Sector nº 7.

Por ello, los Sectores nº 7 y 8, deberán fundirse a efectos del Proyecto de Compensación, así como de su gestión como si de un único ámbito de gestión se tratara.

- Los particulares (adheridos al Convenio) propietarios de fincas situadas en el ámbito del Sector nº 14, materializarán sus aprovechamientos en su propio ámbito.

Sin embargo, para que esto pueda ser así, y dado que existe un pequeño déficit de viviendas colectivas libres, (1,12 viv.), no podrán hacerlo en la proporción exacta de tipologías establecida en el Convenio, debiendo aplicarse el Coeficiente de Homogeneización, de manera que se les adjudicará por hectárea (19,05 viv/hect.):

- 4,75 viviendas Colectivas de Protección Pública (de 105,34 m<sup>2</sup>.c.)
  - 11,41 viviendas Colectivas Libres (de 115,00 m<sup>2</sup>.c.)
  - 2,89 viviendas Unifamiliares Libres (de 150,12 m<sup>2</sup>.c.)
  - 209,88 m<sup>2</sup>.c. de uso Terciario.
- Los particulares afectados por el aparcamiento del Pabellón Fernando Buesa Arena, que tienen firmado su propio Convenio con el Ayuntamiento, materializarán sus aprovechamientos en los Sectores 8 (residencial colectivo de Protección Pública y Libre, así como el Terciario) y en el Sector nº 7 (el aprovechamiento Residencial Unifamiliar Libre), atendiendo al compromiso adquirido entre ellos y el Ayuntamiento.

Este Convenio, de exclusiva aplicación a los propietarios afectados por el aparcamiento del Pabellón Fernando Buesa Arena, es similar al del resto de los Sectores, con liberalización de la expropiación, aunque diferente en cuanto al aprovechamiento terciario (que resulta ser de 12 m<sup>2</sup>/vivienda; o sea, de 228,96 m<sup>2</sup>/hectárea), y en otros detalles importantes, pero sin trascendencia a los efectos del Proyecto de Adscripción.

Sin embargo, es importante señalar que los aprovechamientos que les corresponden deben concederse en el ámbito de los Sectores 7 y 8, de ejecución inmediata, a fin de poder disponer de sus actuales fincas, para proceder a su urbanización urgente.

### 6.2.2. Caso de los propietarios de fincas en el ámbito del Sector nº 15:

El Sector nº 15, en el ámbito Calificado Globalmente como Sistemas Generales (bien de Transportes y Comunicaciones o bien de Espacio Libre), presenta unas circunstancias particulares, fundamentalmente derivadas de carecer de aprovechamiento lucrativo en su ámbito.

Dado que su destino es el de usos al servicio de toda la Ciudad, tal como se establece legalmente, el aprovechamiento que a los propietarios de sus fincas corresponde, debe ser el mismo que el que se reconoce a propietarios de cualquier otro Sector con aprovechamiento lucrativo, y que en el Convenio suscrito con el Ayuntamiento, se fija en 19,08 viviendas /hectárea (de distintas tipologías), además de 11 m<sup>2</sup>/viv. de uso terciario.

La dificultad radica en que así como los demás Sectores pueden materializar el aprovechamiento que les corresponde en su propio ámbito (en su mayor parte, aunque como en el apartado anterior se indica, algunos sectores deben fundirse para poder realizarlo), en el caso del Sector nº 15 y por carecer de usos lucrativos, deberán materializarlos en cualquiera de los otros 14 Sectores clasificados como Suelo Urbanizable con aprovechamiento.

Inicialmente habrá que comprobar los Sectores "excedentarios", es decir, aquellos que no han agotado entre los propietarios de su ámbito (o de sus ámbitos en el caso de estar algunos ya vinculados entre si), los derechos reconocidos por Convenio.

Además, y dado que esos derechos deben concederse en distintos usos (terciario y residencial) y tipologías (colectiva de protección pública; colectiva libre y unifamiliar libre), el Sector receptor deberá disponer de "exceso" en las proporciones adecuadas de todos los usos y tipologías.

Sin embargo, como esto no es posible -conllevaría una excesiva diversificación de los aprovechamientos de cada propietario en diferentes Sectores y retrasar la materialización de los mismos- habrá que establecer unos criterios adecuados para concretar la adscripción.

Los criterios que han sido establecidos, tras un detenido análisis, por la Comisión de Seguimiento del Convenio (constituida con representación tanto de particulares adheridos como del Ayuntamiento), han sido:

- Adjudicar los aprovechamientos correspondientes a los propietarios adheridos del ámbito del Sector nº 15, de manera que se vayan adscribiendo todos los aprovechamientos sobrantes o excedentarios de los Sectores, según el plan previsto para su desarrollo.

Es decir, agotando el margen disponible de los Sectores de ejecución más inmediata.

Ello permitirá que los particulares materialicen cuanto antes los aprovechamientos a los que tienen derecho, y como consecuencia, el Ayuntamiento podrá disponer cuanto antes del Sector nº 15 para proceder a su paulatina urbanización.

- Prescindir de respetar la proporción de adjudicación de usos y tipologías establecida en Convenio, en cuanto a su simultaneidad.

Dicho de otro modo, se respeta esa proporcionalidad, pero como resultado final, pudiendo adelantarse el aprovechamiento de un uso o tipología determinado, al del resto del aprovechamiento, en función de la capacidad de acogida que ofrecen los Sectores según su etapa de desarrollo.

- Aplicación de estos criterios de adjudicación en la misma manera, a todos los propietarios del Sector nº 15, independientemente de la situación física o geográfica de sus fincas.

#### 6.2.3. Forma de adscripción de los Propietarios Particulares adheridos al Convenio del Sector nº 15, a otros Sectores lucrativos y sus consecuencias:

Como se comprueba en el "CUADRO GENERAL DE ADJUDICACIONES DE APROVECHAMIENTOS EN DISTINTOS USOS Y TIPOLOGÍAS" y consecuencia de los criterios establecidos en el apartado anterior (6.2.2) y de la capacidad de acogida de los Sectores receptores, los propietarios de fincas en el Sector nº 15, materializarán sus aprovechamientos de la siguiente manera:

- Aprovechamiento Residencial de Protección Pública en Sectores 7 y 8

- Aprovechamiento Residencial Libre, en Sectores 7 y 8; 2 y 3; 9 y 10
- Aprovechamiento Terciario, en Sectores 7 y 8; 2 y 3; y 9.
- Aprovechamiento Residencial Unifamiliar, en Sectores 7 y 8; 2 y 3; y Sectores 5, 6, 9, 10, 11 y 12.

Esto complicará de manera importante los Proyectos de Compensación de todos los Sectores receptores de aprovechamiento procedente del Sector n° 15, pues en principio, habrá que determinar la parte de finca (su porcentaje) que se vincula a cada Sector receptor.

En el caso de propietarios de varias parcelas, podrán asignarlas en su totalidad a algún Sector receptor, pero en todo caso, otras parcelas deberán segregarse para su vinculación a distintos Sectores.

Lógicamente, el método aplicado supondrá la aparición de numerosos proindivisos en los futuros Proyectos de Compensación, ante la fuerte partición que inevitablemente se produce.

Pero además, y para poder cuantificar los porcentajes del aprovechamiento total que a cada parcela (o conjunto de parcelas) corresponde en cada Sector, y dado que en las adjudicaciones a los distintos Sectores, no se mantiene la proporción de usos y tipologías del Convenio (vemos que en algunos Sectores únicamente se adjudicará aprovechamiento residencial unifamiliar), habrá que recurrir a Coeficientes de Homogeneización.

En este caso, no tendrán función alguna en cuanto a variar la proporción de usos que se asignan a los propietarios (pues se mantendrá, en el resultado final, invariablemente para todos la proporcionalidad del Convenio), sino únicamente se utilizarán para poder determinar el porcentaje del aprovechamiento que corresponde a cada finca, en cada Sector receptor.

Por ello, su trascendencia real es nula, pero parece el único procedimiento para facilitar el desarrollo y ejecución del Proceso de Compensación posterior.

De esta manera, la distribución de aprovechamientos que se adjudica a los Propietarios adheridos con fincas en el Sector n° 15, quedará según distintos Sectores a los que se adscribe, en la siguiente proporción:

ADJUDICACIÓN O ADSCRIPCIÓN DE LOS PROPIETARIOS DE FINCAS EN EL SECTOR N° 15 A OTROS SECTORES LUCRATIVOS

Sector Receptor	APROVECHAMIENTO Y VALORACIÓN												TOTAL UD. VALOR	% SOBRE TOTAL ADJUDICADO
	Residencial Colectiva P.P.				Residencial Colectiva Libre		Residencial Unifamiliar Libre		Terciario		TOTAL UD. VALOR	% SOBRE TOTAL ADJUDICADO		
	m <sup>2</sup> .c.	ud.valor	m <sup>2</sup> .c.	ud.valor	m <sup>2</sup> .c.	ud.valor	m <sup>2</sup> .c.	ud.valor	m <sup>2</sup> .c.	ud.valor				
2 y 3	--	--	4.165,41	4.165,41	--	--	645,78	705,19	520,00	253,24	5.123,84	5,41		
5	--	--	--	--	--	--	4.239,04	4.629,03	--	--	4.629,03	4,89		
6	--	--	--	--	--	--	1.378,93	1.505,79	--	--	1.505,79	1,59		
7 y 8	23.434,33	6.350,70	42.170,22	42.170,22	42.170,22	4.826,16	5.270,17	7.680,10	3.740,21	57.531,30	60,77			
9	--	--	14.738,40	14.738,40	14.738,40	1.806,00	1.972,15	1.620,00	788,94	17.499,49	18,49			
10	--	--	524,79	524,79	524,79	1.210,14	1.321,47	--	--	1.846,26	1,95			
11	--	--	--	--	--	2.908,41	3.175,98	--	--	3.175,98	3,36			
12	--	--	--	--	--	3.072,11	3.354,74	--	--	3.354,74	3,54			
<b>TOTAL</b>	23.434,33	6.350,70	61.598,82	61.598,82	61.598,82	20.086,57	21.934,52	9.820,10	4.782,39	94.666,43	100			

**7.- CUADRO GENERAL DE ADJUDICACIONES DE APROVECHAMIENTOS EN DISTINTOS USOS Y TIPOLOGÍAS**

ETAPA	Sector Nº	Capacidad	USO										ADJUDICACIÓN
			RESIDENCIAL						Unifamiliar Libre		Terciario sup. const.		
			Colectiva Protección Pública		Colectivas Libres		Colectivas Libres						
			Nº viv.	Sup. const.	Nº viv.	Sup. const.	Nº viv.	Sup. const.	Nº viv.	Sup. const.	Nº viv.	Sup. const.	
III	1		130	13.618,54	311	35.797,32	78	11.673,04		5.706,82		Propietarios Particulares en ámbito Sector nº 1	
			1.102	115.741,46	33	3.762,68	10	1.526,96		14.261,18		Ayto. Vitoria-Gasteiz y otras administraciones públicas	
		<b>Total</b>	<b>1.232</b>	<b>129.360,00</b>	<b>344</b>	<b>39.560,00</b>	<b>88</b>	<b>13.200,00</b>		<b>19.968,00</b>			
I	2 y 3		283	29.696,58	679	78.059,59	170	25.454,22		12.444,28		Propietarios Particulares en ámbito Sectores nº 2 y 3	
			--	--	36	4.165,41	4	645,78		520,00		Propietarios Particulares en ámbito Sector nº15	
			1.502	157.728,42	--	--	--	--		20.619,72		Ayto. Vitoria-Gasteiz y otras administraciones públicas	
IV	4	<b>Total</b>	<b>1.785</b>	<b>187.425,00</b>	<b>715</b>	<b>82.225,00</b>	<b>174</b>	<b>26.100,00</b>		<b>33.584,00</b>			
			67	7.019,70	160	18.451,78	40	6.016,88		2.941,59		Propietarios Particulares en ámbito Sector nº 4	
			311	32.670,30	12	1.328,22	50	7.483,12		2.178,41		Ayto. Vitoria-Gasteiz y otras administraciones públicas	
II	5	<b>Total</b>	<b>378</b>	<b>39.690,00</b>	<b>172</b>	<b>19.780,00</b>	<b>90</b>	<b>13.500,00</b>		<b>5.120,00</b>			
			170	17.804,46	407	46.800,29	102	15.260,96		7.460,92		Propietarios Particulares en ámbito Sector nº 5	
			---	---	---	---	28	4.239,04		---		Propietarios Particulares en ámbito Sector nº 15	
			1.536	161.325,54	117	13.459,71	---	---		16.107,08		Ayto. Vitoria-Gasteiz y otras administraciones públicas	
		<b>Total</b>	<b>1.706</b>	<b>179.130,00</b>	<b>524</b>	<b>60.260,00</b>	<b>130</b>	<b>19.500,00</b>		<b>23.568,00</b>			

ETAPA	Sector Nº	Capacidad	USO										ADJUDICACIÓN	
			RESIDENCIAL						TERCIARIO Sup. Const.		Unifamiliar Libre			Sup. const.
			Colectiva Protección Pública		Colectivas Libres		Nº viv.	Sup. const.	Nº viv.	Sup. const.				
			Nº viv.	Sup. const.	Nº viv.	Sup. const.								
I	6		231	24.291,25	555	63.851,29	139	20.821,07	10.179,19			Propietarios Particulares en ámbito Sector 6		
			---	---	---	9	1.378,93	---	---			Propietarios Particulares en ámbito Sector nº 15		
			2.529	265.508,75	39	4.458,71	---	---	24.840,81				Ayto. Vitoria-Gasteiz y otras administraciones públicas	
		<b>Total</b>	<b>2.760</b>	<b>289.800,00</b>	<b>594</b>	<b>68.310,00</b>	<b>148</b>	<b>22.200,00</b>	<b>35.020,00</b>					
			69	7.245,25	166	19.044,65	41	6.210,21	3.036,10				Propietarios Particulares en ámbito Sectores nº 7 y 8	
	7 y 8		51	5.324,24	122	13.995,13	30	4.563,63	2.433,94			Propietarios Particulares afectados por aparcamiento Pabellón Fernando Buesa Arena (106.304 m²)		
			223	23.434,33	366	42.170,22	33	4.826,16	7.680,10			Propietarios Particulares en ámbito Sector nº 15		
			1.617	169.796,18	---	---	---	---	14.133,86				Ayto. Vitoria-Gasteiz y otras administraciones públicas	
		<b>Total</b>	<b>1.960</b>	<b>205.800,00</b>	<b>654</b>	<b>75.210,00</b>	<b>104</b>	<b>15.600,00</b>	<b>27.284,00</b>					
			133	13.993,00	320	36.781,60	80	11.994,00	5.863,73				Propietarios Particulares en ámbito Sector nº 9	
9		---	---	128	14.738,40	12	1.806,00	1.620,00				Propietarios Particulares en ámbito Sector nº 15		
		1.123	117.887,00	-	---	---	---	10.476,27				Ayto. Vitoria-Gasteiz y otras administraciones públicas		
	<b>Total</b>	<b>1.256</b>	<b>131.880,00</b>	<b>448</b>	<b>51.520,00</b>	<b>92</b>	<b>13.800,00</b>	<b>17.960,00</b>						

ETAPA	Sector Nº	Capacidad	USO										ADJUDICACIÓN	
			RESIDENCIAL											Terciario Sup. Const.
			Colectiva Protección Pública		Colectivas Libres		Unifamiliar Libre		Nº viv.	Sup. const.	Nº viv.	Sup. const.		
			Nº viv.	Sup. const.	Nº viv.	Sup. const.	Nº viv.	Sup. const.						
I	10		53	5.588,17	128	14.688,90	32	4.789,86					2.341,71	
			---	---	5	524,79	8	1.210,14	---	---	---	Propietarios Particulares en ámbito Sector nº 15		
			335	35.151,83	39	4.566,31	---	---	---	3.058,29		Ayto. Vitoria-Gasteiz y otras administraciones públicas		
		<b>Total</b>	<b>388</b>	<b>40.740,00</b>	<b>172</b>	<b>19.780,00</b>	<b>40</b>	<b>6.000,00</b>	<b>5.400,00</b>					
II	11		88	9.206,85	210	24.200,87	53	7.891,59	3.858,11			Propietarios Particulares en ámbito Sector nº 11		
			---	---	---	---	19	2.908,41	---	---	---	Propietarios Particulares en ámbito Sector nº 15		
			934	98.103,15	166	19.039,13	---	---	---	3.781,89		Ayto. Vitoria-Gasteiz y otras administraciones públicas		
		<b>Total</b>	<b>1.022</b>	<b>107.310,00</b>	<b>376</b>	<b>43.240,00</b>	<b>72</b>	<b>10.800,00</b>	<b>7.640,00</b>					
III	12		180	18.878,38	432	49.623,16	108	16.181,46	7.910,94			Propietarios Particulares en ámbito Sector nº 12		
			---	---	---	---	21	3.072,11	---	---	---	Propietarios Particulares en ámbito Sector nº 15		
			758	79.611,62	30	3.506,84	74	11.196,43	4.913,06			Ayto. Vitoria-Gasteiz y otras administraciones públicas		
		<b>Total</b>	<b>938</b>	<b>98.490,00</b>	<b>462</b>	<b>53.130,00</b>	<b>203</b>	<b>30.450,00</b>	<b>12.824,00</b>					
IV	13		143	14.970,21	342	39.350,28	86	12.831,61	6.273,23			Propietarios Particulares en ámbito Sector nº 13		
			835	87.719,79	58	6.649,72	18	2.768,39	4.100,77			Ayto. Vitoria-Gasteiz y otras administraciones públicas		
		<b>Total</b>	<b>978</b>	<b>102.690,00</b>	<b>400</b>	<b>46.000,00</b>	<b>104</b>	<b>15.600,00</b>	<b>10.374,00</b>					

ETAPA	Sector Nº	Capacidad	USO										ADJUDICACIÓN
			RESIDENCIAL						TERCIARIO Sup. Const.		TERCIARIO Sup. Const.		
			Colectiva Protección Pública		Colectivas Libres		Unifamiliar Libre		TERCIARIO Sup. Const.		TERCIARIO Sup. Const.		
			Nº viv.	Sup. const.	Nº viv.	Sup. const.	Nº viv.	Sup. const.	Nº viv.	Sup. const.	Nº viv.	Sup. const.	
IV	14	Total	145	15.273,98	348	40.020,00	88	13.210,53	6.400,53	6.400,53	Propietarios Particulares en ámbito Sector nº 14		
			645	67.676,02	---	---	7	1.039,47	2.217,47	2.217,47	Ayto. Vitoria-Gasteiz y otras administraciones públicas		
			790	82.950,00	348	40.020,00	95	14.250,00	8.618,00	8.618,00			

RESUMEN GENERAL DE ADJUDICACIONES DE APROVECHAMIENTOS EN DISTINTOS USOS Y TIPOLOGÍAS

	Colectiva Protección Pública		Colectivas Libres		Unifamiliar Libre		TERCIARIO Sup. Const.
	Nº viv.	Sup. const.	Nº viv.	Sup. const.	Nº viv.	Sup. const.	
<b>ADJUDICADO AL AYUNTAMIENTO Y OTRAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS</b>							
ZABALGANA (Sectores 1, 2, 3, 4, 5 y 6)	6.980	732.974,47	201	23.009,32	60	9.010,08	78.007,20
SALBURUA (Sectores, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 y 14)	6.247	655.945,59	293	33.762,00	99	15.004,94	42.681,61
<b>TOTAL ADJUDICADO AYUNTAMIENTO Y OTRAS ADM. PÚBLICAS .....</b>	<b>13.227</b>	<b>1.388.920,06</b>	<b>494</b>	<b>56.771,32</b>	<b>159</b>	<b>24.015,02</b>	<b>120.688,81</b>
<b>ADJUDICADO A PARTICULARES</b>							
ZABALGANA (Sectores 1, 2, 3, 4, 5 y 6)	881	92.430,53	2.148	247.125,68	570	85.489,92	39.252,80
SALBURUA (Sectores, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 y 14)	1.085	113.914,41	2.567	295.138,00	611	91.495,06	47.418,39
<b>TOTAL ADJUDICADO A PARTICULARES .....</b>	<b>1.966</b>	<b>206.344,94</b>	<b>4.715</b>	<b>542.263,68</b>	<b>1.181</b>	<b>176.984,98</b>	<b>86.671,19</b>
<b>T O T A L E S</b>	<b>15.193</b>	<b>1.595.265,00</b>	<b>5.209</b>	<b>599.035,00</b>	<b>1.340</b>	<b>201.000,00</b>	<b>207.360,00</b>

## **8.- ESTABLECIMIENTO DE LOS GASTOS DE URBANIZACIÓN**

### **8.1.- Generalidades**

Los gastos de urbanización que corresponde sufragar a cada Sector, son los indicados en el Art. 18.3 de la Ley 6/1998 de 13 de Abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

Además, en la Estipulación Novena, Apartado 3) del Convenio, se relacionan exhaustivamente los conceptos que deben integrarse en los gastos de urbanización y que vienen a ser:

- Art. 59.1. del R.G.U.:
  - Obras de Vialidad (explanación, pavimentación, construcción de aceras y canalizaciones para servicios)
  - Obras de Saneamiento (colectores generales y parciales, acometidas, sumideros, etc...)
  - Suministro de agua (distribución domiciliaria de agua potable); de riego y de hidrantes contra incendios.
  - Suministro de energía eléctrica (incluidas conducción y distribución) y alumbrado público.
  - Jardinería y arbolado en parques, jardines y vía pública.
  
- b) Además se indican expresamente:
  - Mobiliario urbano, señalización (de tráfico) y elementos de ornamentación (que no podrá exceder del 2% de los demás costes de urbanización).
  
- c) En virtud del Art. 18.3 de la Ley 6/1998:

- Infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación, y en su caso las obras necesarias para la ampliación y refuerzo de dichos sistemas, requeridos por la nueva actuación, en las condiciones que establezca el planeamiento general.
  
- d) Las indemnizaciones debidas a los propietarios y arrendatarios de edificios y construcciones de cualquier tipo, que hayan de derribarse para la correcta ejecución del Plan, así como las indemnizaciones derivadas de la destrucción de plantaciones, obras e instalaciones y de la extinción de servidumbres, cargas y cualquiera otros derechos incompatibles con el Plan que se ejecute.  
  
Las indemnizaciones por extinción de arrendamientos de fincas rústicas y de la actividad agrícola, se realizará según los diferentes casos en la forma que se indica en el Apartado 5 de la Estipulación Novena del Convenio (en la que se distribuye entre el Ayuntamiento y los Particulares en función de determinadas circunstancias).
  
- e) El coste de redacción y tramitación de los Planes Parciales, de los Proyectos y Dirección de Obras de urbanización y de los Proyectos de Compensación.
  
- f) Los Honorarios y costes de profesionales contratados por los particulares para su asesoramiento técnico y jurídico, para la elaboración del Convenio, así como los de la redacción del presente Proyecto de Adscripción, correrán a cuenta de los particulares que se adhieran al mismo, no siendo imputables al Ayuntamiento.
  
- g) Y además, la fracción de los costes de urbanización de los Sistemas Generales de las áreas de ordenación de Salburua y Zabalgana a que se refiere el Convenio.

Por lo tanto, además de la urbanización completa de los ámbitos de los Sectores comprendidos en la presente actuación urbanística, debe incluirse la urbanización correspondiente a los Sistemas Generales (Viario; de Servicios; y de Parques o Zonas Verdes) delimitados en las áreas de expansión urbana de Salburua y Zabalgana.

## 8.2- Criterios generales adoptados por los Propietarios de Fincas en Zabalgana y Salburua

Entre los representantes de los propietarios afectados (Comisiones de Zabalgana y Salburua) y siguiendo la norma habitual asumida en la gestión urbanística llevada a cabo en la Ciudad en los últimos quince años, se adoptan los criterios siguientes:

- a) Cada Sector, deberá costear la urbanización completa de su ámbito (incluyendo los Sistemas Generales de Transportes y Comunicaciones y de Espacios Libres). Únicamente se excluyen los puentes rodados a realizar sobre el ferrocarril en el caso de que por el Ayuntamiento no se adoptara la decisión de su soterramiento, a lo que llamaremos Infraestructuras Especiales.
- b) Todos los Sectores del 1 al 14, deberán contribuir a los costes de urbanización del Sector nº 15, con Calificación Global de Sistema General de Transportes y Comunicaciones y de Sistema General de Espacio Libre. Así como al coste de los puentes o pasos elevados rodados sobre el ferrocarril, previstos por el Plan General (Infraestructuras Especiales).

Como referencia orientativa -los proyectos concretos elaborados en su momento serán los que determinarán la cuantía- puede considerarse:

- que en la ampliación de Zabalgana se plantean 4 puentes (2 de 50 m. de anchura y 2 de 30-35 m. de ancho), cuyo coste (a razón de unas 180.000 pts/m<sup>2</sup> viene a ser de 180 millones cada uno de los primeros y 110 millones los segundos, lo que supone un total de unos 580 millones de pesetas al día de hoy.
- que en la ampliación de Salburua, se plantean 2 puentes de unos 40 m. de anchura y uno de 30 m. lo que puede estimarse en unos 145 millones cada uno de los primeros y en unos 110 millones el tercero, suponiendo un total de 400 millones de pesetas.

- que la urbanización como Parque Periurbano, de carácter naturalístico, del Sector nº 15, puede alcanzar (con un módulo de 500 pts/m<sup>2</sup>) un coste aproximado de 500 millones de pesetas.
- por tanto el coste total de urbanización del Sector nº 15 con calificación de Sistemas Generales, así como el de las Infraestructuras Especiales se puede valorar orientativamente en 1.480 millones de pesetas (sin incluir I.V.A.).

De acuerdo con estos criterios, se hará la distribución de gastos de urbanización a que deben hacer frente los propietarios de cada sector.

Hay que tener en cuenta que los propietarios de fincas en el Sector nº 15, materializarán sus aprovechamientos en otros Sectores -de acuerdo con la Propuesta de Adscripción indicada en la parte anterior de este documento "*Cuadro General de Adjudicaciones de Aprovechamientos de distintos usos y tipologías*"- por lo que sus contribuciones a los costes de urbanización, vendrán referidos al Sector al que quedan vinculados.

Por fin, cabe señalar, que aunque en el estudio que se expresa en apartados posteriores, a efectos de distribución de costes de urbanización, únicamente se funden como unidad de gestión, los Sectores que así se decide en el capítulo anterior de adscripción de aprovechamientos de particulares (Sectores 2 y 3; y 7-8), se estima conveniente, aunque la decisión se puede relegar a una fase posterior, considerar la posibilidad de que el Sector nº 12 a efectos de gestión se integre en un ámbito mayor, que podría ser el de los Sectores 12, 13 y 14, por soportar cargas importantes debido a las instalaciones industriales existentes en su ámbito.

### **8.3. Criterios generales de distribución de costes de urbanización entre el Ayuntamiento y los Particulares**

De las cláusulas establecidas en las Estipulaciones Quinta-2; y Novena-2 del Convenio marco, se deduce que los particulares costearán 2/3 partes de los gastos totales de urbanización, en el caso de que la superficie de las fincas propiedad de particulares adheridos al Convenio, alcanzara 455 hectáreas.

De acuerdo con los datos obtenidos de fincas de los particulares, la superficie total de éstos es de 401,359107 hectáreas (sin contar la superficie de particulares afectada por el aparcamiento del Pabellón Fernando Buesa Arena, que no se integran en el Convenio marco).

En consecuencia la contribución de particulares adheridos al Convenio, representaría:

$$\frac{401,359107}{455} \times \frac{2}{3} \times 100 = 58,8072\%$$

de los costes totales de urbanización, que habrá que distribuir en función de la representatividad de particulares en cada Sector.

Sin embargo, la contribución total resultante a la urbanización de los Sistemas Generales e Infraestructuras Especiales no incluidos en cada Sector lucrativo (es decir, a la urbanización del Sector nº 15 y a los puentes sobre el ferrocarril) será del 58,8072% que representa por hectárea aportada:

$$\frac{58,8072}{401,3591} = 0,14652\%$$

#### **8.4. Contribución de particulares a la urbanización de los distintos sectores y a la urbanización de los sistemas generales exteriores e infraestructuras especiales**

Con los criterios anteriormente indicados se ha confeccionado el Cuadro General de Contribución de particulares a la Urbanización de cada Sector y a la de los Sistemas Generales exteriores.

En este cuadro se refleja:

- La superficie de particulares en el ámbito de cada Sector.
- La superficie de fincas de Particulares, en el ámbito del Sector nº 15, que se vincula a otros Sectores con aprovechamiento lucrativo, de acuerdo con el Proyecto de Adscripción elaborado en los anteriores

apartados de este documento.

De esta manera, las áreas del sector nº 15 vinculadas a otros Sectores, se integrarán en ellos a todos los efectos, tanto de materialización de los aprovechamientos que les corresponden según Convenio marco, como a efectos de contribuir en los costes de urbanización del Sector receptor.

Puede llamar la atención el hecho de que la superficie de particulares vinculada al Sector 9, sea incluso mayor que la superficie total del Sector. Ello es debido a que el aprovechamiento reconocido a los particulares por el Convenio Marco, es notablemente inferior al aprovechamiento medio otorgado a cada Sector por el planeamiento general. No hay más que considerar que la densidad media de los Sectores lucrativos (1 al 14) es del orden del 42,81 viv/hect. cuando por cada hectárea a los particulares se les adjudican 19,08 viv.

- La contribución media de particulares, de acuerdo con los criterios establecidos en el Convenio, será del 58,8072% y esta será lógicamente la contribución para la urbanización de los Sistemas Generales exteriores (Sector nº 15 en la parte calificada como Sistema General) y de lo que hemos llamado Infraestructuras Especiales.

Se indica además la contribución que corresponderá para sufragar estos gastos, por cada hectárea de particulares, a efectos de posibilitar fácilmente el cálculo de lo que a cada propietario adherido al Convenio le corresponde.

Lógicamente, en el caso de particulares no adheridos y por tanto expropiados, el Ayuntamiento será quien asuma tanto los aprovechamientos como las cargas que pudieran corresponderle.

- Además se expresa la contribución total de particulares a la urbanización de cada Sector (según los adheridos al Convenio) y la que corresponde por cada hectárea. Lógicamente afectará por igual, tanto a los propietarios de fincas en el ámbito del Sector correspondiente, como a los de fincas en el Sector nº 15 vinculadas al mismo.
- Primero se calcula la proporción que hemos llamado teórica, calculada

proporcionalmente respecto de la establecida en el Convenio.

Sin embargo, para calcular la contribución real a la urbanización de cada Sector, habrá que introducir un factor corrector (0,83527038), pues de no hacerlo se contabilizaría por dos veces la urbanización del Sector nº 15. De esta manera, resulta que efectivamente, la contribución total por los particulares a la urbanización del ámbito completo (6.079.708 m<sup>2</sup>) es del 58,8072%

La disparidad resultante en la contribución a costes de urbanización en cada Sector, viene motivada por la diferente participación de los particulares en cada uno de ellos, y por la distinta superficie de los Sectores.

Se comprueba que aplicando los porcentajes correspondientes a cada hectárea aportada por los particulares, a la superficie de cada Sector, es idéntica la superficie teórica que cada uno tiene que costear.

Vitoria-Gasteiz, Junio de 2.000

Fdo.- Luis López de Armentia Orbe  
(Arquitecto)

**9.5. CUADRO GENERAL DE CONTRIBUCIÓN A COSTES DE URBANIZACIÓN**

Sector N°	Superficie Total Sector (m²)	Superficie Particulares en Sector (m²)	Superficie Particulares del Sector n° 15 Vinculada a otros Sectores (m²)	Superficie Total de Particulares vinculada al Sector (m²)	% Superficie vinculada Particulares sobre Superficie Sector (a)	% Proporción teórica previa aportaciones particulares a Urbanización Sector (b)	% Resultante de Contribución de Particulares vinculados a cada Sector a su urbanización (d) (b)x factor 0,83527038 (c)	% Contribución a Urbanización Sector por Hectárea de Particulares vinculados al mismo (d)	% Contribución a Urbanización Sector 15 e Infraestructuras Especiales por Hect. de particulares adheridos al Convenio Marco independientemente de su situación dentro del Ámbito total	% Contribución Total de Particulares de cada Sector adheridos, a urbanización del Sector n° 15 e Infraestructuras Especiales (1)
1	343.505,00	271.908,64	---	271.908,64	79,1571	70,513	58,897	2,1660	0,14652	3,9840
2 y 3	639.740,00	592.923,72	25.312,92	618.236,64	96,6387	86,086	71,905	1,1630	0,14652	9,0584
4	149.430,00	140.155,70	---	140.155,70	93,7935	83,551	69,788	4,9790	0,14652	2,0536
5	651.036,00	355.484,82	22.879,88	378.364,70	58,1173	51,771	43,243	1,1429	0,14652	5,5438
6	700.960,00	485.000,56	7.439,47	492.440,03	70,2522	62,580	52,271	1,0615	0,14652	7,2152
7 y 8	690.690,00	144.659,04	284.337,51	428.996,55	62,1113	55,328	46,214	1,0772	0,14652	6,2857
9	359.919,00	279.385,01	86.513,09	365.898,10	101,6612	90,559	75,641	2,0672	0,14652	5,3611
10	158.583,00	111.573,69	9.123,88	120.697,57	76,1100	67,798	56,629	4,6918	0,14652	1,7685
11	266.637,00	183.824,59	15.721,14	199.545,73	74,8380	66,665	55,683	2,7904	0,14652	2,9238
12	413.791,00	376.926,73	16.563,35	393.490,08	95,0939	84,709	70,755	1,7981	0,14652	5,7654
13	357.559,00	298.896,15	---	298.896,15	83,5935	74,465	62,198	2,0810	0,14652	4,3794
14	346.350,00	304.961,18	---	304.961,18	88,0500	78,435	65,514	2,1480	0,14652	4,4683
15	1.001.508,00	467.891,24	---	---	---	---	---	---	---	---
TOTAL	6.079.708,00	4.013.591,07	467.891,24	4.013.591,07	---	---	---	---	---	58,8072

(b)  $\frac{2/3 \times (a)}{455/607,97}$

(c) De esta forma, la proporción total urbanizada por los particulares es del 58,6733%

(d) En los costes de urbanización de los Sectores 1 a 14 se incluyen las Sistemas Generales de su ámbito (salvo las Infraestructuras Especiales).

(1) Es el porcentaje de contribución total de Particulares a la urbanización de los Sistemas Generales exteriores y a las Infraestructuras Especiales (Sector n° 15 y puentes sobre el Ferrocarril en el caso de hacerse).

factor =  $\frac{6.079.708 - 1.001.508}{6.079.708} = 0,83527038$