

AYUNTAMIENTO DE VALDEGOVIA  
GAUBEAKO Udala



19 ENE 2022

ENTRADA / SARRERA

Núm./Zkia. 144

SALIDA / IRTEERA

Núm./Zkia.

## PLAN ESPECIAL AR16 (h) DE VALDEGOVIA PARA APROBACIÓN INICIAL

**PROMOTOR**  
COOPERATIVA LA POLLINA

**ARKE arquitectos**

Ana Ortiz de Landaluze Miñón    Javier Crespo Ruiz de Gauna    Nerea Ortiz de Landaluze Miñón  
T 945 155 325    F 945 155 205    E arke@arkearquitectos.com    José Erbina 7 bajo 01005 Vitoria



# ÍNDICE

## **1.MEMORIA**

### **1.1 MEMORIA INFORMATIVA**

OBJETO  
AUTORES  
PROMOTOR  
LOCALIZACIÓN  
DATOS URBANÍSTICOS

### **1.2 MEMORIA JUSTIFICATIVA**

PROPUESTA  
JUSTIFICACIÓN

## **2 NORMATIVA URBANÍSTICA**

### **2.2 FICHA URBANÍSTICA ACTUAL**

### **2.2 FICHA URBANÍSTICA PROPUESTA**

## **3.CUMPLIMIENTO DE LOS STANDARES URBANISTICOS VIGENTES**

## **4.ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERA**

## **5. VIALIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

## **6 DOCUMENTACIÓN GRÁFICA**

### **6.1 LISTA DE PLANOS**

## 1.MEMORIA

### 1.1 MEMORIA INFORMATIVA

#### OBJETO

El objeto de este trabajo es la redacción de la documentación necesaria para llevar a cabo el desarrollo al área AR 16 (h) de Villanueva

#### AUTORES

La documentación ha sido elaborada por los arquitectos colegiados en el C.O.A.V.N (Alava):

Ana Ortiz de Landaluze Miñón	DNI 16 269 436 H	Colegiado 2 102
Javier Crespo Ruiz de Gauna	DNI 16 264 472 E	Colegiado 2 101
Nerea Ortiz de Landaluze Miñón	DNI 16 269 439 K	Colegiado 2 293

#### PROMOTOR

El promotor del presente Plan Espacial es la Cooperativa La Pollina

#### LOCALIZACIÓN

La parcela se sitúa al sureste del municipio.

- Al norte y al este linda con vial público (Sistema Local), calle La Iglesia y el Camino de Villabuena
- Al sur limita con calle San roque
- Al oeste limita con espacio público, actualmente ocupado por un aparcamiento.

#### DATOS URBANÍSTICOS

El Plan General se aprobó definitivamente el 11 de agosto de 2020 y se publicó (BOTH) el 16 de septiembre de 2020.

Se Trata de un Suelo Residencial Urbano No Consolidado.

Superficie del ámbito 14.348 m<sup>2</sup>, según la medición sobre el plano digital aportado por el Ayuntamiento.

La Normativa y la Ordenación del ámbito actual se remite al planeamiento dispuesto en las Normas Subsidiarias como Unidad de Ejecución UE03 SUR 2 (PLANO 01) que se incorporó al Plan General aprobado como normativa propia.

Esta calificada como SUR 2 (NNSS), correspondiéndole una edificabilidad máxima de 0.5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

### 1.2. A MEMORIA JUSTIFICATIVA

#### PROPUESTA

Se propone adecuar el ámbito PD-02 a una nueva ordenación y establecer su edificabilidad en 0.3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

#### JUSTIFICACIÓN

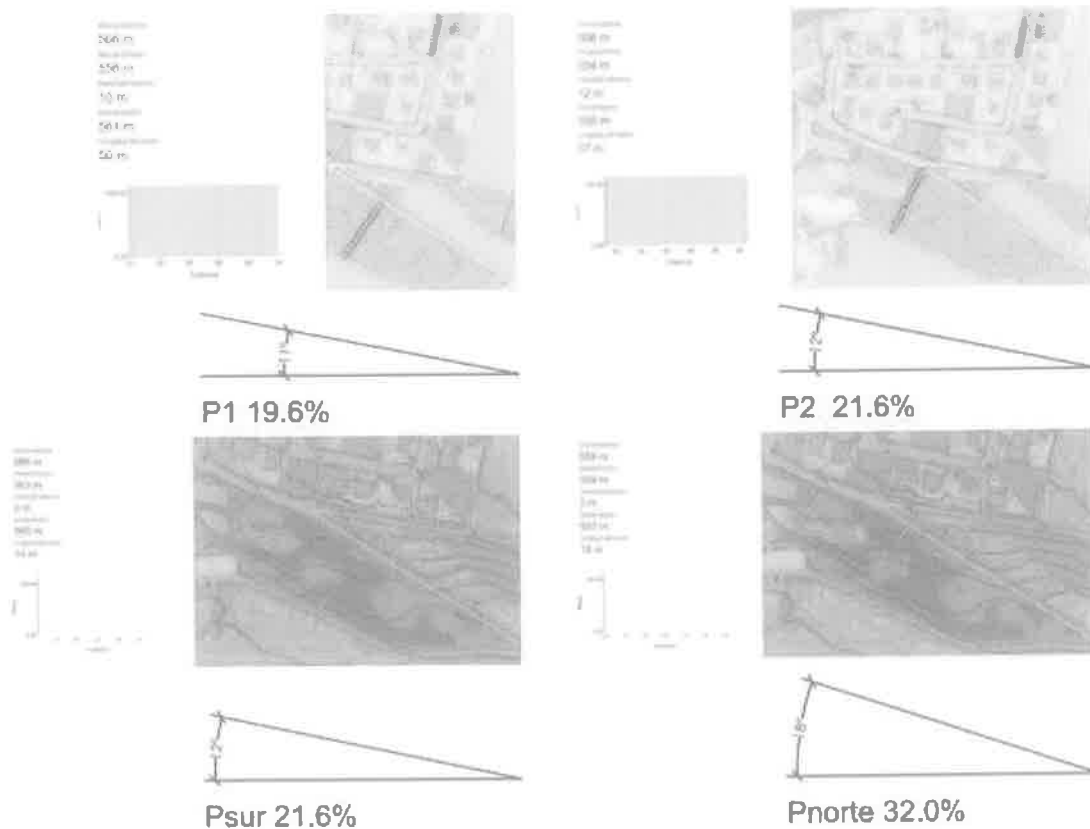
Se trata de un área orográficamente inclinada, con grandes saltos de cota en sus lindes norte (calle San Roque y camino prolongación de la misma) y sur (calle La Iglesia) Se adjuntan perfiles ilustrativos.

Salto de 2/3m en el linde sur resultando un talud de aproximadamente 20% de pendiente.

Salto de 4/5m en el linde norte resultando un talud de aproximadamente 30% de pendiente.

Estos escalones hacen que la ordenación propuesta en la NNSS de parcelas transversales que van desde el vial inferior, al norte y el vial superior al sur provoquen en sus posibles accesos grandes desmontes y muros de contención, planteando al mismo tiempo parcelas con gran inclinación.

Se pretende, atendiendo a los artículos 94 y 108 de la Normativa Urbanística referentes a la protección paisajística y a los criterios medioambientales no realizar movimientos de tierra que conlleven una alteración grave de la topografía del terreno y la creación de elementos que provoquen impactos negativos de formas y materiales (desmontes y muros) en la visualización conjunta del paisaje.



Cabe señalar asimismo que adaptar la topografía existente a unas condiciones razonables de accesos y edificación, resultaría económicamente inviable el desarrollo del ámbito.

Por todo ello se propone una ordenación que se adapte a la topografía realizando un vial, en el sur por encima, que de acceso a las 2 parcelas situadas en el área este preservando el talud vegetal actual y restaurándolo para crear un parque verde que conecta con el vial sur con una senda peatonal.

Por otro lado, se crea desde el aparcamiento un vial por encima del escalón topográfico existente como límite norte del ámbito (calle La Iglesia y Camino de Villabuena) para dar acceso a las 10 parcelas que quedan a cota del mismo.

Todas estas razones a nuestro entender justifican modificar la Ordenación Pormenorizada del ámbito.

Atendiendo a la edificabilidad física de 0,5, que corresponde a este ámbito con ella resulta una edificabilidad neta de 0,9 para parcelas de 1204m<sup>2</sup> a 538 m<sup>2</sup>. Resultando edificabilidades, aun descontando el aprovechamiento del 15% municipal, de 921 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup> y 411 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup> respectivamente.

El Plan General determina una superficie construida máxima para el Uso Residencial en esta tipología de Vivienda Aislada de Media Densidad de 400m<sup>2</sup>c y según los cálculos anteriores se superan esas edificabilidades no pudiéndose materializar.

Por esta razón proponemos una Edificabilidad física para el ámbito de 0.3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> que resultaría una edificabilidad neta de 0.579 para las parcelas de 1204m<sup>2</sup> a 538m<sup>2</sup>. Resultando edificabilidades, descontando el aprovechamiento del 15% municipal, de 593,36 m<sup>2</sup>c y 265.14 m<sup>2</sup>c respectivamente, Edificabilidades más razonables para el desarrollo del ámbito y cumplir las indicaciones de la Normativa Urbanística del Plan General que regula su desarrollo.

**2.NORMATIVA URBANISTICA**  
**2.2 FICHA URBANISTICA ACTUAL**

16 VILLANUEVA DE VALDEGOVIA – AMBITO DE Planeamiento PD-02	
DETERMINACIONES GENERALES	
Denominación del ámbito	PD-02
Clase de suelo	Urbano No Consolidado
Calificación global	Residencial
	
Normativa de aplicación	<p>Se remite la ordenación pormenorizada a la Modificación del plan General para este ámbito.</p> <p>Se aplicarán las determinaciones y condiciones de SUR 2 de NNSS que se incorporan a este como planeamiento propio correspondiente a este ámbito</p> <p>Sin perjuicio de las determinaciones que establezca la legislación vigente.</p> <p>El proyecto de Urbanización deberá prever el acceso y redimensionamiento de las infraestructuras del sector SR-10</p>
Plazos de desarrollo de actuaciones y ejecución de obras de urbanización	<p>4 años a computar a partir del día siguiente a la aprobación definitiva del PGOU para presentar proyecto de equidistribución y/o en su caso proyecto de urbanización.</p> <p>6 meses a computar a partir del día siguiente al otorgamiento de permiso y/o licencia para el inicio de la ejecución de las obras de urbanización.</p> <p>24 meses a computar a partir del día siguiente al otorgamiento de permiso y/o licencia para el inicio de la ejecución de las obras de urbanización para solicitar al Ayuntamiento la recepción de las obras de urbanización</p>

2.2 FICHA URBANISTICA PROPUESTA

16 VILLANUEVA DE VALDEGOVIA – AMBITO DE Planeamiento AR 16(h)	
DETERMINACIONES GENERALES	
Denominación del ámbito	AR 16(h)
Clase de suelo	Urbano No Consolidado
Calificación global	Residencial
Normativa de aplicación	<p>Se remite la ordenación pormenorizada a la Modificación del plan General para este ámbito.</p> <p>Se aplicarán las determinaciones y condiciones del Plan General de Ordenación Urbana de Valdegovía/Gaubea para Viviendas Unifamiliares de media densidad (art. 117) exceptuando lo referente a las siguientes determinaciones normativas</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Segregaciones: Las parcelas tendrán una superficie mayor de 500m<sup>2</sup></li> <li>- Alineaciones en el caso de viviendas bifamiliares compartirán un lindero</li> <li>- Edificabilidad física 0.3m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>suelo</li> </ul> <p>Configuración de la edificación: cada edificación podrá configurarse como una o dos viviendas y podría existir similitud entre las configuraciones de los distintos volúmenes bifamiliares construidos Todo ello sin perjuicio de las determinaciones que establezca la legislación vigente.</p>
Plazos de desarrollo de actuaciones y ejecución de obras de urbanización	<p>4 años a computar a partir del día siguiente a la aprobación definitiva del PGOU para presentar proyecto de equidistribución y/o en su caso proyecto de urbanización.</p> <p>6 meses a computar a partir del día siguiente al otorgamiento de permiso y/o licencia para el inicio de la ejecución de las obras de urbanización.</p> <p>24 meses a computar a partir del día siguiente al otorgamiento de permiso y/o licencia para el inicio de la ejecución de las obras de urbanización para solicitar al Ayuntamiento la recepción de las obras de urbanización</p>

**Directrices de Ordenación:**

Creación de un nuevo vial rodado en el norte, en la cota inferior de la ordenación, desde el aparcamiento, que da acceso a las 10 parcelas bifamiliares, dos a dos.  
 Acceder a 2 parcelas situadas en la cota superior de la ordenación a través de la calle San Roque.



Disponer un parque urbano que linde con camino superior (prolongación de la calle San Roque) el cual debe incluir la fuente la Pollina y enlazar a través de una senda peatonal con el vial inferior.

### 3.CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES URBANÍSTICOS

Según el DECRETO 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos se deberá reservar unos estándares mínimos de dotaciones públicas de la red de Sistemas Locales.

Superficies de suelo para zonas verdes, espacios libres, equipamientos públicos locales, en cuyo caso podrán ser superficies construidas, equipamientos privados, plazas de aparcamiento, públicas y privadas, y vegetación.

Este ámbito de Suelo Urbano No Consolidado cumple los estándares mínimos establecidos por el Decreto 123/2012 con las siguientes cuantificaciones

SUP. AMBITO		ESTÁNDARES URBANÍSTICOS			
		0,3	5m <sup>2</sup> suelo x 25m <sup>2</sup> techo	0,35plazas x 25m <sup>2</sup> techo	15% del ambito
14348 m <sup>2</sup>		EDIF. Física	DOTACIONES	APARCAMIENTOS	ZONAS VERDES
		4304,4	215,22 m <sup>2</sup>	60	2152,2 m <sup>2</sup>

Las zonas verdes incluyen espacios libres, tales como el parque, los jardines perimetrales a la ordenación, el espacio peatonal del camino que atraviesa el ámbito y el área de la fuente.

Sobre las dotaciones públicas la administración municipal decidirá sobre el uso de los 5 metros cuadrados de suelo por cada 25 metros cuadrados de superficie de techo sobre rasante de edificabilidad urbanística

Para aparcamiento de vehículos: 0,35 plazas de aparcamiento por cada 25 metros cuadrados de superficie de techo sobre rasante de uso residencial, en parcelas de titularidad privada.

Para vegetación: plantación o conservación de un árbol por cada nueva vivienda en suelo de uso residencial o por cada cien metros de construcción.

### 4.ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

Se justifica la viabilidad económica que garantiza el desarrollo del ámbito mediante un estudio económico-financiero.

Una vez descontadas las superficies de cesión obligatoria, las destinadas a vial y aceras, se posibilita la configuración de 12 parcelas cuyas superficies aparecen en el cuadro de cálculo.

Artículo 27 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, sobre la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.  
*Los propietarios de suelo urbano no consolidado tienen la obligación de ceder gratuitamente al ayuntamiento el suelo correspondiente al 15% de la edificabilidad ponderada, libre de cargas de urbanización, del ámbito de ejecución. La edificabilidad urbanística prevista podrá sustituirse por el abono en metálico de su valor*

Se presupuesta la urbanización del sector en 400.000 € atendiendo a la ordenación propuesta en este documento sin descender al detalle. La repercusión de estos gastos por cada vivienda resulta según cuadro de cálculo siguiente:

SUPERFICIE DEL AMBITO 14.348 m<sup>2</sup>  
Edificabilidad 0,3  
15% de Aprovechamiento Municipal 645,66 m<sup>2</sup>

**4304,4 EDIFICABILIDAD FISICA**  
**0,57980 EDIFICABILIDAD URBANISTICA**  
**15% APROVECHAMIENTO MUNICIPAL      645,660 m2**

PARCELAS	SUPERF PARCELAS	EDIFICABILIDAD	DIFICABILIDAD NET	0,85*edif
P1	1204 m2	0,57980	698,07 m2	593,36
P2	602 m2	0,57980	349,04 m2	296,68
P3	555 m2	0,57980	321,79 m2	273,52
P4	551 m2	0,57980	319,47 m2	271,55
P5	542 m2	0,57980	314,25 m2	267,11
P6	538 m2	0,57980	311,93 m2	265,14
P7	584 m2	0,57980	338,60 m2	287,81
P8	580 m2	0,57980	336,28 m2	285,84
P9	586 m2	0,57980	339,76 m2	288,80
P10	576 m2	0,57980	333,96 m2	283,87
P11	552 m2	0,57980	320,05 m2	272,04
P12	554 m2	0,57980	321,21 m2	273,03
	<b>7424 m2</b>		<b>4304,40 m2</b>	<b>3658,740 m2</b>

## 5. VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Con respecto a la VIABILIDAD ECONÓMICA la inversión que realizan los particulares durante el proceso de desarrollo de las parcelas urbanizadas y su fase de ejecución no genera beneficios al ser una cooperativa la promotora de la actuación.

La financiación de la urbanización y del resto de gastos necesarios para la ejecución de las viviendas los conocen y aceptan los cooperativistas destinatarios de las viviendas

OBRAS DE URBANIZACIÓN	400.000 €
HONORARIOS TÉCNICOS	145.000 €
SUELO Y GASTOS FINCIEROS Y JURÍDICOS	435.000 €
OBRAS DE EDIFICACIÓN	1.750.000 €
<b>TOTAL</b>	<b>2.730.000 €</b>

12 VIVIENDAS  
2.730.000/12

**VALOR DE CADA VIVIENDA      227.500 €**

Con respecto a la SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA que evalúa por un lado los gastos que suponen la transformación del suelo en un suelo urbano, el mantenimiento de la urbanización a ejecutar, la prestación de servicios en el nuevo espacio urbano, el mantenimiento de las infraestructuras de nueva creación y el incremento de la población en el municipio y por otro lado los ingresos que destina el ayuntamiento para ello

El ayuntamiento obtendrá los ingresos necesarios para sufragar los anteriores gastos a través del Impuesto de Bienes Inmuebles, el Impuesto sobre el Valor de los Terrenos Urbanos y del ingreso que

le corresponde derivado del Artículo 27 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, sobre la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística y su posibilidad de monetizarla.

*Los propietarios de suelo urbano no consolidado tienen la obligación de ceder gratuitamente al ayuntamiento el suelo correspondiente al 15% de la edificabilidad ponderada, libre de cargas de urbanización, del ámbito de ejecución. La edificabilidad urbanística prevista podrá sustituirse por el abono en metálico de su valor*

## 6 DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

### 6.1 LISTA DE PLANOS

Plano 00: SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO	1/5.000
Plano 01: ORDENACIÓN AMBITO UE VN03 (NNSS)	1/1.000
Plano 02: CALIFICACIÓN PORMENORIZADA Y CONDICIONES DE DESARROLLO Y EJECUCION VILLANUEVA PROPUESTA	A1 e: 1/1.000 A3 e: 1/2.000

Vitoria - Gasteiz, 14 de enero 2022

Ana Ortiz de Landaluze Miñón

Javier Crespo Ruiz de Gauna  
ARKE arquitectos

Nerea Ortiz de Landaluze Miñón



PROYECTO  
2556 GAUBEA  
FECHA  
ENERO 2022  
ESCALA  
1/2000  
FOLIO

PROYECTO  
**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VALDEGOVIA/GAUBEA**  
PLAN ESPECIAL: CALIFICACIÓN PORMENORIZADA DEL ÁMBITO PD02 DE VILLANUEVA

EMPLAZAMIENTO Y SITUACIÓN

PROMOTOR  
COOPERATIVA LA POLLINA

ARKE  
ANA ORTIZ DE LANDALUZE MIRON

JAVIER CRESPO RUIZ DE GAUNA

NEREA ORTIZ DE LANDALUZE MIRON



PROYECTO  
 PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VALDEGOVIA/GAUBEA  
 PLAN ESPECIAL: CALIFICACIÓN PORMENORIZADA DEL ÁMBITO P002 DE VILLANUEVA  
 P.0403  
 ORDENACIÓN ÁMBITO UE VN03 (NNSS)  
 PROMOTOR  
 COOPERATIVA LA POLLINA

D. PROYECTO  
 256 GAUBEA  
 FICHA  
 ENERO 2022  
 ESCALA  
 e 1/1000  
 FASE

ANA ORTIZ DE LANDALUZE MIÑON  
 JAVIER CRÉSPIDO RIVZ DE GAUBA  
 NEREA ORTIZ DE LANDALUZE MIÑON  
 ARKE ANDRÉS  
 ANA ORTIZ DE LANDALUZE MIÑON

