

**II - ADMINISTRACIÓN LOCAL  
DEL TERRITORIO HISTÓRICO DE ÁLAVA****AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ****DEPARTAMENTO DE MODELO DE CIUDAD, URBANISMO,****VIVIENDA, LIMPIEZA Y MEDIO AMBIENTE****Servicio de Planeamiento y Ejecución de la Ordenación Urbanística****Aprobación definitiva de la cuarta modificación del plan especial de reforma interior número 4 – José Mardones de Vitoria-Gasteiz en lo relativo a la unidad de ejecución UE-4**

En sesión ordinaria celebrada por el Pleno del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, con fecha 15 de marzo de 2024, se acordó lo siguiente:

Asunto: aprobación definitiva de la cuarta modificación del plan especial de reforma interior número 4 – José Mardones de Vitoria-Gasteiz en lo relativo a la unidad de ejecución UE-4.

**Propuesta de acuerdo**

El 5 de enero de 2022 tuvo entrada en el registro del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, la instancia junto con documentación correspondiente para la cuarta modificación del plan especial de reforma interior número 4 José Mardones de Vitoria-Gasteiz presentada y redactada por el arquitecto F. B. M.d. M. a iniciativa de la Junta de Concertación de José Mardones.

Este plan especial había sido aprobado definitivamente en sesión ordinaria del Pleno de 18 de diciembre de 1998 (BOTHA número 29 de 12 de marzo de 1999), siendo objeto posteriormente de 3 modificaciones, la última de ellas acordada por el Pleno del Ayuntamiento el 26 de mayo de 2017 y publicada en el BOTHA número 66 de 12 de junio de 2017.

Asimismo, en este ámbito, se aprobó por el Pleno del Ayuntamiento el 26 de marzo de 2021 una modificación puntual estructural del PGOU de Vitoria-Gasteiz para el desarrollo de la unidad de ejecución UE 4 dentro del PERI 4 José Mardones (BOTHA número 48 de 5 de mayo de 2021). Su objeto era posibilitar una propuesta de ordenación más factible y viable para la UE 4, dentro de este plan especial.

La actual propuesta de modificación del plan especial busca adaptarlo a la referida modificación del PGOU ordenando las tipologías unifamiliares y de bloque según la edificabilidad y el número de viviendas recogidas en la ficha de ámbito correspondiente. Así, a consecuencia de la nueva ordenación volumétrica, es posible construir dos bloques de vivienda colectiva con 28 y 24 viviendas respectivamente y 8 viviendas unifamiliares adosadas.

Esta cuarta modificación del plan especial de reforma interior número 4 – José Mardones de Vitoria-Gasteiz fue aprobada inicialmente en sesión ordinaria celebrada por la Junta de Gobierno Local el día 3 de marzo de 2023. La parte dispositiva del acuerdo fue publicada en el 9 de marzo de 2023 en El Correo (edición Álava) y en el Diario de Noticias de Álava, y el 15 de marzo de 2023 en el BOTHA número 31.

Los informes solicitados y recibidos en la tramitación del presente expediente son los siguientes:

– Informe relativo al impacto sociolingüístico de 17 de febrero de 2023, que concluye que la modificación no produce impacto lingüístico relevante, y no es necesaria la realización del estudio de impacto lingüístico.

– Informe del servicio de igualdad del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz de verificación del impacto en función del género de 17 de febrero de 2023 sobre la inexistencia de impacto negativo de la presente modificación, y donde concluye que la edificación de parcelas vacías debería significar un impacto positivo desde el punto de vista del género.

– Informe favorable de la dirección de Patrimonio Cultural del Gobierno Vasco de 27 de marzo de 2023.

– Informe favorable de la dirección general de Aviación Civil de 3 de mayo de 2023, con la observación de la necesidad de incorporar en los planos de carácter normativo tanto las servidumbres aeronáuticas como la propuesta de las mismas y un párrafo referido a las limitaciones de altura.

– El 25 de agosto de 2023 fue formulado el informe ambiental estratégico de esta modificación de PERI por resolución del director de Calidad Ambiental y Economía Circular (BOPV número 174 de 12 de septiembre de 2023). Se determina que no se prevé que la presente modificación vaya a producir efectos significativos sobre el medio ambiente, y por ello, no debe someterse a la evaluación ambiental estratégica ordinaria, siempre y cuando se adopten las medidas protectoras y correctoras establecidas en la resolución.

Durante el período de información pública se han recibido dos alegaciones a la aprobación inicial de la cuarta modificación.

La primera de ellas, presentada por J. D. F.d. R. el 21 de marzo de 2023 y que plantea 5 cuestiones.

1.1. Que se garantice el acceso rodado de la calle de Los Aramburu hasta el bloque de Avenida Judimendi 32 a través de las parcelas 709 y 712.

1.2. Que las fachadas traseras de las edificaciones contempladas en la parcela 709 se integren en el paisaje urbano adecuadamente.

1.3. Que se proceda a restaurar ecológicamente y paisajísticamente las parcelas 709 y 712, eliminando focos de vertido, suciedad, vallados discordantes estéticamente y procediendo a la plantación de especies autóctonas vegetales.

1.4. Que se elimine el cableado eléctrico aéreo de las fachadas traseras de la comunidad de la Avenida Judimendi 32 y 34.

1.5. Que el ayuntamiento habilite un pequeño local para parking de bicicletas y rehabilite la lonja de su propiedad ubicada en la Avenida Judimendi 32.

La segunda de ellas, presentada por A. A. L. presidente administrador de la comunidad de propietarios Judimendi 28 el día 1 de junio de 2023, una vez finalizado el periodo de exposición pública y en la que se aducen 4 asuntos.

Son 4 asuntos los que plantea:

2.1 Que habiendo sido reconocidos en su condición de interesado en el trámite de Modificación puntual estructural para desarrollar la unidad de ejecución UE-4, dentro del plan especial 4 (antiguo PERI 11) ubicada en el ámbito denominado José Mardones aprobada definitivamente el 26/03/21 (BOTH A número 48, de, 5 de mayo de 2021), lo sean también por las mismas razones en este trámite de adaptación del planeamiento de desarrollo a dicha modificación estructural.

2.2 Que se modifique en el plano P.1 Estado proyecto. Zonificación. Calificación global y pormenorizada, el espacio de resguardo entre RC-3 y UE-4 y la alineación máxima de edificación correspondiente a una franja de 3 metros que afecta a la parcela donde se ubica el bloque de viviendas número 28. Todo ello argumentando que dicha alineación, y la ordenación que la misma supone, no estaba reflejada en la documentación de la modificación puntual

estructural del plan general de ordenación urbana del término municipal de Vitoria-Gasteiz para desarrollar la UE-4, dentro del PERI José Mardones” y, menos aún, en la ficha del ámbito y a la ficha específica de la unidad de ejecución UE-4 contenida y aprobada en la modificación estructural del PGOU.

2.3 Sobre las servidumbres para garantizar el acceso rodado desde la calle Los Aramburu hasta los futuros e hipotéticos sótanos bajo los bloques enfrentados con fachada al parque de Judimendi (parcelas RC-3 del PERI), que se deje un acceso practicable y accesible para vehículos a las actuales parcelas situadas en el frente del parque de Judimendi y que esto se lleva a cabo preferentemente desde la fase de urbanización del RC-1, REC-2 y RU-1.

2.4 Se solicita que se establezca una servidumbre para la conexión de la red de saneamiento de los edificios con frente en el parque de Judimendi y su acometida al colector general que discurre por la calle Los Aramburu. Asimismo, que dicha servidumbre se disponga en los espacios libres previstos como acceso rodado y que su ejecución sea considerada carga de la urbanización de la unidad de ejecución.

Para dar respuesta a las mismas, por un lado, se ha elaborado por la arquitecta del Servicio de Planeamiento y Ejecución de la ordenación urbanística un informe de 12 de enero de 2024 en el que se aborda el contenido técnico de las mismas. Por otro, en el informe jurídico de 22 de febrero de 2024 se contiene la fundamentación de la respuesta a la alegación de contenido jurídico, la 2.1.

En síntesis, de estos informes se derivaba la propuesta de estimación de las alegaciones número 1.1, 1.2, 2.1 y 2.3 y la propuesta de desestimación del resto de alegaciones. A consecuencia de ello, se proponía reconocer la condición de interesado en este procedimiento a la comunidad de propietarios de Avenida de Judimendi 28.

Con fecha 22 de enero y 7 de febrero de 2024 ha tenido entrada en el registro del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz nueva documentación técnica presentada por la junta de concertación, para incorporar las determinaciones derivadas de los informes sectoriales y las subsanações requeridas por el servicio de Planeamiento y Ejecución de la ordenación urbanística. La versión registrada el 7 de febrero de 2024 es la última versión del documento y las variaciones introducidas son de carácter accesorio, no son susceptibles de ser considerada una modificación sustancial con relación al documento aprobado inicialmente.

La Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el 1 de marzo de 2024 acordó proponer al pleno la estimación y desestimación de las alegaciones en los mismos términos y de acuerdo a los citados informes.

Por último, hay que referir que la revisión del vigente PGOU de Vitoria-Gasteiz ha sido objeto de aprobación inicial en sesión extraordinaria y urgente celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el día 7 de febrero de 2023 (BOTH A número 16 de 8 de febrero de 2023). En el punto quinto del citado acuerdo se establece que:

5. De conformidad con el artículo 85.3 de la Ley 2/2006 este acuerdo de aprobación inicial determina la suspensión, por el plazo máximo de 2 años, del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias en los ámbitos en los que las nuevas determinaciones previstas supongan modificación del régimen urbanístico vigente.

No se podrán instruir expedientes que supongan una contravención de las determinaciones del documento del PGOU aprobado inicialmente.

Como se ha referido, esta cuarta modificación del PERI de José Mardones fue aprobada el 3 de marzo de 2023 y publicada en el BOTH A número 31 de 15 de marzo de 2023.

Por tanto, coincide la tramitación sobre el mismo ámbito espacial de 2 instrumentos de ordenación urbanística, la revisión del PGOU y la cuarta modificación de este PERI. A tenor de lo establecido en el punto 5 del acuerdo de aprobación inicial, es preciso que se valore y dictamine por el ayuntamiento la adecuación de las determinaciones contenidas en los citados instrumentos.

Y así, del informe técnico de 22 de febrero de 2024 se desprende que, aunque en la cuarta modificación del PERI de José Mardones se modifican exclusivamente determinaciones de la ordenación pormenorizada en la UE-4 hay diferencias entre las determinaciones que estaban ya contenidas en el PERI de José Mardones y las reflejadas en el documento de aprobación inicial del nuevo PGOU, respecto de las unidades edificatorias de la zona residencial REC-3, RC-4, RC-5, RU-2 y RU-3. No obstante, en el citado informe técnico se expresa que para el ámbito espacial de la unidad de ejecución UE-4 (zonas RC-1, RC-2 y RU-3), el nuevo plan general en su tomo V-Ámbitos A-19/UE-José Mardones recoge las mismas determinaciones de ordenación que las contenidas en la cuarta modificación del PERI que se está tramitando.

Es por ello que se concluye en el referido informe técnico, que la aprobación definitiva de esta cuarta modificación ha de circunscribirse al ámbito de la UE-4.

La Ley 2/2006 dedica su artículo 91 a la aprobación definitiva del plan general, y las previsiones contenidas en los apartados 5,6 y 7 son a su vez de aplicación a los planes parciales y por consiguiente a los planes especiales de acuerdo a lo establecido en los artículos 96.2 y 97.1 de la misma ley.

En el apartado 5 del artículo 91 se dispone que el ayuntamiento o la diputación foral, según corresponda, podrán aprobar definitivamente el plan, suspender su aprobación definitiva, o desestimarla motivadamente. La desestimación podrá ser parcial en las condiciones establecidas en este artículo.

El apartado 7 de ese mismo artículo se añade que la desestimación o la suspensión habrán de ser motivadas bien en razones de estricta legalidad, con indicación expresa de los preceptos infringidos, bien en afectación a intereses supramunicipales, con expresión de los mismos.

En consonancia con lo establecido en los artículos citados en los párrafos precedentes, se plantea aprobar definitivamente esta cuarta modificación del PERI de José Mardones en lo relativo a la UE-4, pero dejando en suspenso lo concerniente a las determinaciones del ámbito del PERI fuera de la UE-4 hasta que venza el plazo de suspensión de licencias determinado por la aprobación inicial de la revisión del PGOU acordada el 7 de febrero de 2023 por el Pleno municipal y publicada el 8 de febrero de 2023 en el BOTHA.

Una vez expuestos los antecedentes precisos referentes al expediente, se refleja la regulación legal que hay que considerar:

La Ley del Parlamento Vasco 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo establece el ámbito y contenido de los planes especiales en los artículos 69 y siguientes.

Tanto en la Ley 2/2006 como en el Decreto 46/2020 de Regulación de los procedimientos de aprobación de los planes de ordenación del territorio y de los instrumentos de ordenación urbanística se indica que los planes especiales se formularán, tramitarán y aprobarán de acuerdo con lo establecido al efecto para los planes parciales.

Así, la tramitación y aprobación de planes especiales está recogida, por un lado, en la Ley 2/2006 en los artículos 95, 96 y 97 y, por otro, en los artículos 31 y 32 del Decreto 46/2020.

El artículo 103 de la citada Ley 2/2006 dispone que toda reconsideración del contenido de los planes urbanísticos requerirá su modificación señalando el artículo 104 que la revisión y cualquier modificación de las determinaciones de los planes urbanísticos deberá realizarse a través de la misma clase de plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones.

En este sentido, el Decreto 46/2020 en su artículo 34 señala que la alteración del contenido de los planes de ordenación urbanística podrá llevarse a cabo mediante la revisión de los mismos, o su modificación, a lo que añade en el artículo 36.1 que la revisión y modificación del planeamiento seguirá el mismo procedimiento que el previsto en este decreto para su aprobación, incluyendo la evaluación ambiental estratégica ordinaria o simplificada, según proceda, a tenor de la normativa de evaluación ambiental.

En el artículo 95.3 de la Ley 2/2006 se establece que a la vista de las alegaciones formuladas en el período de información pública, el ayuntamiento adoptará la aprobación provisional o definitiva con las modificaciones que procedieran. Si las modificaciones fuesen sustanciales, se redactará un nuevo texto refundido del plan parcial, que volverá a ser aprobado inicialmente y se abrirá un nuevo período de información pública.

Por su parte, el reglamento orgánico del Pleno del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, señala en el artículo 215 que la aceptación de alegaciones que conlleven la modificación sustancial del documento implicará retrotraer el expediente a la fase previa a su aprobación inicial, por lo tanto la Junta de Gobierno no elevará al Pleno propuesta en este sentido, sino que procederá a la adopción de nuevo acuerdo de aprobación del instrumento modificado.

En el artículo 218 estipula en relación a la aprobación definitiva de otros planes e instrumentos de ordenación que si las alegaciones fuesen de menor entidad, o ninguna pareciese admisible, la propuesta de aceptación o rechazo, la propuesta de aceptación o rechazo se someterá al Pleno para que resuelva sobre ella y sobre la adopción del acuerdo de aprobación definitiva del plan, previo su preceptivo dictamen por la comisión del Pleno competente.

La Ley 7/1985 de Bases del Régimen Local establece con respecto a la organización del Pleno en su artículo 122.4 que corresponde a las comisiones el estudio, informe o consulta de los asuntos que hayan de ser sometidos a la decisión del pleno.

En cuanto a la competencia para la aprobación definitiva, el artículo 123.1.i) de la Ley 7/1985 reguladora de las Bases del Régimen Local, atribuye al Pleno la aprobación que ponga fin a la tramitación municipal de los planes y demás instrumentos de ordenación previstos en la legislación urbanística.

De conformidad con la modificación del planeamiento propuesta, cuya conveniencia y oportunidad se justifican en los documentos urbanísticos que obran en el expediente, vista la regulación a la que se ha hecho referencia, esta Comisión de Modelo de Ciudad, Urbanismo y Vivienda en virtud de las competencias atribuidas en el artículo 122.4.a) de la Ley 7/1985 Reguladora de las Bases de Régimen Local eleva al Pleno de la Corporación el siguiente

#### Acuerdo

1. Estimar la alegación número 1.1 en los términos del informe de resolución de alegaciones de 12 de enero de 2024 de la arquitecta del Servicio de Planeamiento y Ejecución de la Ordenación Urbanística.
2. Estimar la alegación número 1.2 en los términos del informe de resolución de alegaciones de 12 de enero de 2024 de la arquitecta del Servicio de Planeamiento y Ejecución de la Ordenación Urbanística.
3. Desestimar la alegación número 1.3 en los términos del informe de resolución de alegaciones de 12 de enero de 2024 de la arquitecta del Servicio de Planeamiento y Ejecución de la Ordenación Urbanística.
4. Desestimar la alegación número 1.4 en los términos del informe de resolución de alegaciones de 12 de enero de 2024 de la arquitecta del Servicio de Planeamiento y Ejecución de la Ordenación Urbanística.
5. Desestimar la alegación número 1.5 en los términos del informe de resolución de alegaciones de 12 de enero de 2024 de la arquitecta del Servicio de Planeamiento y Ejecución de la Ordenación Urbanística.
6. Estimar la alegación número 2.1 en los términos del informe jurídico para la resolución de esta alegación de 22 de febrero de 2024 y por tanto, reconocer la condición de interesado en el presente procedimiento a la comunidad de propietarios de Avenida de Judimendi 28.

7. Desestimar la alegación número 2.2 en los términos del informe de resolución de alegaciones de 12 de enero de 2024 de la arquitecta del Servicio de Planeamiento y Ejecución de la Ordenación Urbanística.

8. Estimar la alegación número 2.3 en los términos del informe de resolución de alegaciones de 12 de enero de 2024 de la arquitecta del Servicio de Planeamiento y Ejecución de la Ordenación Urbanística.

9. Desestimar la alegación número 2.4 en los términos del informe de resolución de alegaciones de 12 de enero de 2024 de la arquitecta del Servicio de Planeamiento y Ejecución de la Ordenación Urbanística.

10. Aprobar definitivamente la cuarta modificación del plan especial de reforma interior número 4 – José Mardones de Vitoria-Gasteiz de acuerdo a la última versión presentada el 7 de febrero de 2024 en lo relativo a la unidad de ejecución UE-4, dejando en suspenso el resto del ámbito espacial hasta que venza el plazo de suspensión de licencias determinado por la aprobación inicial de la revisión del PGOU acordada el 7 de febrero de 2023 por el Pleno municipal y publicada el 8 de febrero de 2023 en el BOTHA.

11. Notificar este acuerdo de aprobación definitiva a las personas y entidades que han formulado alegaciones, junto con el informe técnico de 12 de enero de 2024 y jurídico de 22 de febrero de 2024.

12. Publicar el presente acuerdo en el BOTHA y en el diario o diarios de mayor difusión de Álava en los términos previstos en el artículo 89.5 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo y 7 del Decreto 46/2020, de 24 de marzo, de regulación de los procedimientos de aprobación de los planes de ordenación del territorio y de los instrumentos de ordenación urbanística.

13. El presente acuerdo pone fin a la vía administrativa y contra el mismo puede interponerse directamente recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia del País Vasco en el plazo de dos meses desde el día siguiente al de su publicación, conforme al artículo 46.1 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

El acceso a la documentación técnica del expediente está disponible en el siguiente enlace: [www.vitoria-gasteiz.org/peri4-4modif](http://www.vitoria-gasteiz.org/peri4-4modif).

### Normativa modificada

#### **Artículo 44. Ordenanzas para el edificio en la zona calificada como RC-1**

##### 1. Definición y ámbito de aplicación:

Corresponde a la volumetría a modo de las edificaciones residenciales colectivas, con o sin patio de luces pero con el oportuno patio de parcela.

Su ámbito de aplicación es el definido por la calle Los Aramburu, en el tramo delimitado por el actual centro cívico y la zona calificada como RU-1. Las zonas colindantes son la RC-3 y RU-1.

##### 2. Condiciones de parcela.

a) Parcela mínima: se define como parcela mínima la establecida en el plan para toda la zona; en consecuencia no se permite subdivisión parcelaria alguna.

b) Alineaciones y rasantes: tanto las alineaciones (exteriores e interiores) como las rasantes quedan fijadas en la documentación gráfica perteneciente al apartado F de la cuarta modificación del plan, planos P-3 Estado de proyecto: Ordenación de la edificación y P-3.1 Estado de proyecto. Secciones. Tienen la consideración de obligatorias según los grados de vinculación.

c) Retranqueos: se permiten los retranqueos en función del bloque impuesto reflejado en los planos de la cuarta modificación del plan, P-3 Estado de proyecto. Ordenación de la edificación y P-3.2 Estado de proyecto. Distribuciones orientativas. Plantas.

d) Ocupación de la parcela: la ocupación de la parcela, tanto de las plantas sótano y baja como de las plantas de pisos, quedan definidas en los planos del apartado F de la cuarta modificación del plan, en particular en los planos de la serie P-3 Estado de proyecto. Ordenación de la edificación.

### 3. Condiciones de la edificación.

a) Condiciones generales: la edificación deberá respetar la tipología del edificio con fachada continua a la calle y con volumetría delimitada por las siguientes condiciones particulares.

b) Dimensiones de la edificación: la dimensión de la edificación queda definida por los fondos máximos que se establecen en los planos de la serie P-3. El número de plantas será: hasta tres plantas de sótano, planta baja, tres plantas de pisos y planta de ático (en la zona así reflejada en los planos y siempre y cuando no se haya colmatado el aprovechamiento).

La altura máxima de la edificación como las cotas de cumbrera y de las diferentes plantas quedan reguladas, con carácter obligatorio, en el plano de secciones de la serie P-3.

c) Cubiertas: tanto la resolución de la cubierta de la edificación principal como la de la planta baja serán de tipología plana o en su caso con pendientes reducidas de manera que la cumbrera no sobrepase 1,20 metros la cota de acabado del forjado del techo de la planta en la que se apoye.

d) Alturas libres: las alturas libres mínimas de las plantas residenciales se fija en 2,60 metros.

Para el resto de las plantas se estará a lo regulado por los planos respecto a las cotas.

e) Cuerpos volados: sobre la alineación principal se permiten cuerpos volados según lo definido en los planos P-3 Estado de proyecto. Ordenación de la edificación y P-3.2 Estado de proyecto. Distribuciones orientativas. Plantas (considerando que la altura mínima del cuerpo volado sobre la rasante de la acera será de 3,20 metros).

f) Aprovechamiento: el aprovechamiento total máximo de la parcela es de 3.985 metros cuadrados construidos, de los cuales 1.849 metros cuadrados construidos se destinarán como máximo al uso residencial colectivo (plantas 2, 3 y ático) y 2.136 metros cuadrados construidos al uso de equipamiento (plantas baja y primera). Su cómputo se efectuará siguiendo los criterios del texto refundido del plan general.

El número máximo de viviendas es el de 28.

### 4. Garajes.

Los garajes obligatorios deberán localizarse en las plantas de sótano.

La accesibilidad se resolverá a través de la calle Los Aramburu.

Deberá disponer de un acceso mancomunado, que conecte la calle Los Aramburu, con una de las futuras e hipotéticas plantas de aparcamiento en sótano localizada en la zona RC-3. A tal efecto se constituirá la oportuna servidumbre de paso no localizada.

### 5. Condiciones estéticas.

La nueva edificación deberá armonizar en su composición y diseño con el ambiente urbano en el que se localiza, y en particular con el edificio socio-cultural-deportivo contiguo.

Se tendrá muy en cuenta el tratamiento de la fachada sur, la cual debe conceptuarse como si de una fachada principal se tratase.

#### 6. Otras condiciones.

Respecto a todos aquellos aspectos edificatorios no regulados específicamente por la presente ordenanza, le será de aplicación lo establecido en la ordenanza OR-3 del texto refundido del plan general vigente.

#### 7. Régimen de usos.

Los usos pormenorizados autorizados son:

- plantas sótano: aparcamientos, instalaciones y trasteros.
- plantas baja y 1: equipamientos.
- plantas 2, 3 y ático: viviendas y compatibilidades de la OR-3, a excepción de los usos productivos y terciarios que se consideran prohibidos.

### **Artículo 45. Ordenanzas para el edificio en la zona calificada como RC-2**

#### 1. Definición y ámbito de aplicación:

Corresponde a la volumetría a modo de las edificaciones residenciales colectivas entre medianerías, con patio de luces.

Su ámbito de aplicación es el definido por la alineación de la avenida de Judimendi, calle Los Aramburu y chafalán que une ambas calles. Las zonas colindantes son la RC-3 y RU-1.

#### 2. Condiciones de parcela.

a) Parcela mínima: Se define como parcela mínima la establecida en el plan para toda la zona; en consecuencia no se permite subdivisión parcelaria alguna.

b) Alineaciones y rasantes: tanto las alineaciones (exteriores e interiores) como las rasantes quedan fijadas en la documentación gráfica perteneciente al apartado F de la cuarta modificación del plan, planos P-3 Estado de proyecto. Ordenación de la edificación y P-3.1 Estado de proyecto. Secciones. Tienen la consideración de obligatorias según los grados de vinculación.

c) Retranqueos: se permiten los retranqueos en función del bloque impuesto reflejado en los planos de la cuarta modificación del plan, P-3 Estado de proyecto. Ordenación de la edificación y P-3.2 Estado de proyecto. Distribuciones orientativas. Plantas.

d) Ocupación de la parcela: la ocupación de la parcela, tanto de las plantas sótano y baja como de las plantas de pisos, también quedan definidas en los planos del apartado F de la cuarta modificación del Plan, en particular en los planos de la serie P-3 Estado de proyecto: ordenación de la edificación.

#### 3. Condiciones de la edificación.

a) Condiciones generales: la edificación deberá respetar la tipología del edificio entre medianerías con fachada continua a la calle y con volumetría delimitada por las siguientes condiciones particulares.

b) Dimensiones de la edificación: la dimensión de la edificación queda definida por los fondos máximos que se establecen en los planos de la serie P-3. El número de plantas será: hasta tres plantas de sótano, planta baja/semisótano, cuatro plantas de pisos y ático (en la zona así reflejada en los planos y siempre y cuando no se haya colmatado el aprovechamiento).

La altura máxima de la edificación como las cotas de cumbrera y de las diferentes plantas quedan reguladas, con carácter obligatorio, en el plano de secciones de la serie P-3.

c) Cubiertas: serán de tipología plana y tendrán en cuenta el respeto de ciertas alineaciones en altura, en continuidad con los edificios situados en la zona colindante RC-3, haciendo coincidir algún elemento constructivo respecto de las alturas existentes.

d) Alturas libres: las alturas libres mínimas de las plantas residenciales se fija en 2,60 metros.

Para el resto de las plantas se estará a lo regulado por los planos respecto a las cotas.

e) Cuerpos volados: se permiten los vuelos según lo definido en los planos P-3 Estado de proyecto. Ordenación de la edificación y P-3.2 Estado de proyecto. Distribuciones orientativas. Plantas (considerando que la altura mínima del cuerpo volado sobre la rasante de la acera será de 3,20 metros). Dichos vuelos no podrán sobrepasar los 1,50 metros.

f) Aprovechamiento: el aprovechamiento máximo de la parcela es de 2.372,32 metros cuadrados construidos. Su cómputo se efectuará siguiendo los criterios del texto refundido del plan general.

El número máximo de viviendas es el de 24.

#### 4. Garajes.

Los garajes obligatorios deberán localizarse en las plantas de sótano.

La accesibilidad se resolverá desde la calle Los Aramburu.

#### 5. Condiciones estéticas.

La nueva edificación armonizará en su composición y diseño con el ambiente urbano en el que se localiza.

Se tendrá muy en cuenta el tratamiento de fachada norte, que la separará con el espacio libre privado EL-B, para lo cual se conceptuará como si de una fachada principal se tratase.

#### 6. Otras condiciones.

Respecto a todos aquellos aspectos edificatorios no regulados específicamente por la presente ordenanza, le será de aplicación lo establecido en la ordenanza OR-3 del texto refundido del plan general vigente.

#### 7. Régimen de usos.

Los usos pormenorizados autorizados son:

- plantas sótano: aparcamientos, trasteros e instalaciones.
- planta baja: trasteros y compatibilidades de la OR-3, a excepción de los usos productivos, los cuales quedan prohibidos.
- plantas 1, 2, 3, 4 y ático: viviendas y compatibilidades de la OR-3, a excepción de los usos productivos, los cuales quedan prohibidos.

### **Artículo 46. Ordenanzas para los edificios en la zona calificada como RU-1**

#### 1. Definición y ámbito de aplicación.

Corresponde a la volumetría de viviendas unifamiliares en hilera, alineadas en relación con el viario público.

El ámbito de aplicación de esta ordenanza se extiende a las ocho viviendas con fachada principal a la calle Los Aramburu en la zona denominada en el plan como RU-1.

Las ocho viviendas incluidas en esta zona podrán generar luces y vistas con respecto a las parcelas localizadas en la zona RC-3.

#### 2. Condiciones de parcela.

a) Parcela: tanto la parcela mínima como la máxima corresponde con la grafiada en los planos de la presente modificación de plan especial, no permitiéndose modificación alguna.

b) Alineaciones: las alineaciones exteriores quedan reflejadas, con carácter impuesto, en los planos P-3 Estado de proyecto. Ordenación de la edificación.

c) Retranqueos: no se permiten retranqueos en relación con las alineaciones vinculantes delimitadoras de la zona. (Existe la posibilidad de la continuidad del núcleo de comunicación vertical en la planta de cubierta de acuerdo con la alineación impuesta en las tipologías definidas en el plano P-3.2 Estado de proyecto. Distribuciones orientativas. Plantas del apartado F de la cuarta modificación del plan).

d) Ocupación de la parcela: la ocupación de la parcela, tanto de la planta baja como de las plantas de pisos, quedan definidas en los planos del apartado F de la cuarta modificación del plan, en particular en los planos de la serie P-3 Estado de proyecto. Ordenación de la edificación.

### 3. Condiciones de la edificación.

a) Condiciones generales: las edificaciones deberán respetar la tipología de la construcción unifamiliar adosada, con una volumetría definida por los parámetros de alineaciones y número de plantas permitidos.

La composición del conjunto de las viviendas unifamiliares es obligada, y se debe mantener la disposición de los accesos, núcleos de comunicación vertical, circulaciones rodadas y accesos a los garajes en planta baja fijados en el plano P-3.2 Estado de proyecto: Distribuciones orientativas. Plantas del apartado F de la cuarta modificación del plan. Únicamente son orientativas las distribuciones interiores de las viviendas en dichos planos.

b) Dimensiones de la edificación: las dimensiones de las edificaciones quedan definidas por las alineaciones vinculantes, el número de plantas y el aprovechamiento máximo.

Las alturas a cornisa y de la edificación, así como las cotas de las diferentes plantas, se recoge en los planos de secciones de la serie P-3 Estado de proyecto: ordenación de la edificación.

c) Cubiertas: partiendo de la altura de edificación se permite la formación de la cubierta la cual obligatoriamente ha de ser plana.

Sobre dicha cubierta únicamente se permite la aparición de las chimeneas y conductos de ventilación, así como el casetón que albergue la escalera de acceso y el posible cuarto de trastero.

d) Alturas libres: según lo establecido en los planos de secciones del presente plan especial.

e) Cuerpos volados: no se permiten los vuelos en ninguna de las plantas.

f) Aprovechamiento: el aprovechamiento máximo para toda la zona RU-1 es de 1.293,71 metros cuadrados construidos, cuyo cómputo se efectuará atendiendo a lo normado por el texto refundido del plan general.

El número máximo de viviendas es el de 8.

### 4. Garajes.

Para la totalidad de las parcelas de la zona RU-1 se dispondrá de un garaje mancomunado cuya entrada y salida se realizará desde los espacios libres privados EL-A y EL-B, situados junto a los testeros norte y sur, respectivamente, de la volumetría total.

Dichos espacios libres privados (EL-A y EL-B) establecerán las oportunas servidumbres de paso, con relación a la zona residencial colectiva RC-3. Al menos se plantearán dos servidumbres de paso con respecto a dicha zona. Las anchuras de dichos pasos de conexión entre los garajes de ambas zonas serán las adecuadas para permitir el giro de los vehículos.

### 5. Condiciones estéticas.

Las edificaciones deberán responder a una composición homogénea en su conjunto, respetando también las características dominantes del entorno urbano en el que se emplazan.

Especial cuidado se tendrá con la composición y resolución de los elementos y volumetrías que sobre la última planta se localicen en y sobre la planta de cubierta.

#### 6. Otras condiciones.

Respecto a todos aquellos aspectos edificatorios no regulados específicamente por la presente ordenanza, le será de aplicación lo establecido en la ordenanza OR-8.1 del texto refundido del plan general vigente.

#### 7. Régimen de usos.

Los usos pormenorizados autorizados son:

- planta baja: garajes, accesos y comunicaciones.
- plantas de pisos: vivienda unifamiliar.

#### **Artículo 47 bis. Condiciones funcionales, constructivas, higiénico-sanitarias y de seguridad**

Deberán ser aplicadas al diseño de los edificios junto con el resto de condiciones y tenidas en cuenta en los oportunos trámites de concesión de licencias, las siguientes condiciones derivadas de la aplicación del Decreto 80/2022 de 28 de junio, de Regulación de las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales en la Comunidad Autónoma del País Vasco:

##### 1. Condiciones de seguridad.

Se deberán cumplir las condiciones de seguridad en los edificios. Todos los espacios y elementos comunes serán proyectados con una configuración espacial adecuada para garantizar la percepción de seguridad.

Los accesos al interior de los edificios se situarán a menos de 2 metros de profundidad respecto al cerramiento en dicha planta y evitarán la generación de recovecos.

Los portales de acceso presentarán una configuración espacial clara y regular.

Se evitará en todos los espacios comunes la existencia de ángulos muertos, retranqueos, esquinas, zonas oscuras y demás espacios que puedan poner en peligro la seguridad de las personas usuarias del edificio.

Se establecen además una serie de condiciones técnicas y relativas a instalaciones que se deberán ser tenidas en cuenta, para cumplir con una iluminación adecuada, e incluir los mecanismos de seguridad en accesos, sistemas de seguridad contra el intrusismo, equipos e instalaciones de protección contra incendios y señalización de los medios de evacuación que sean necesarios en cada caso, y que además se deberán reflejar en los oportunos proyectos de edificación.

##### 2. Condiciones de salubridad. Iluminación y ventilación.

Se deberán cumplir las condiciones de soleamiento y orientación de los edificios.

Según se establece en el decreto, los edificios se planificarán y diseñarán de forma que garantice un correcto soleamiento de las viviendas, por ello no se admitirán diseños de viviendas en las que todas sus áreas de convivencia o privacidad den a orientación noroeste, norte y noreste.

Las viviendas deberán diseñarse de forma que al menos un 30 por ciento de superficie de las fachadas de sus áreas de convivencia o privacidad den a orientación distinta a la orientación noroeste, norte y noreste, asegurando un soleamiento mínimo en al menos una de las citadas estancias.

Las escaleras comunes de las edificaciones contarán con iluminación natural diurna, preferentemente a través de fachadas o patios y en su defecto con iluminación natural diurna cenital. Se cumplirá en cada caso con los requisitos específicos de superficies mínimas de iluminación y ventilación, etc.

### 3. Condiciones de acceso y accesibilidad.

Se asegurará que los futuros edificios dispongan de un itinerario accesible según criterios de accesibilidad universal para acceder a cada una de las viviendas que conforman los mismos. Además, se deberá cumplir con las condiciones específicas establecidas en el Decreto relativas a los portales, espacios comunes de circulación, escaleras, ascensores y accesos a cubierta.

### 4. Condiciones de equipamiento.

Los futuros edificios dispondrán de los equipamientos exigidos en el decreto de habitabilidad, tales como buzones accesibles, cuarto de limpieza y local para guarda bicicletas, sillas de bebé y productos de apoyo para personas con movilidad reducida (en cada caso se cumplirá con la superficie mínima o número de bicicletas o sillas de bebé o productos de apoyo exigidos por vivienda).

### 5. Trasteros.

En los edificios de uso residencial podrán existir espacios destinados a trastero.

Entre otras, se cumplirán las condiciones de acceso, superficie mínima, distancia entre caras opuestas, altura y ventilación de los mismos establecidas en el decreto.

### 6. Aparcamientos.

Se cumplirán las condiciones establecidas en el decreto para los aparcamientos existentes en los edificios, en cuanto a accesos, sus anchuras mínimas, pendientes, rampas, radios de curvatura, iluminación, ventilación, altura mínima, dimensiones mínimas de las plazas de aparcamiento, plazas destinadas a personas con capacidad etc.

### 7. Condiciones espaciales de las viviendas.

Además, se deberán cumplir también las condiciones que establece el decreto y que afectan a las propias viviendas, relativas a la seguridad, condiciones de salubridad, iluminación y ventilación, acceso y accesibilidad, equipamiento. Además de todas ellas, también deberán ser aplicadas en el diseño de las mismas las que se mencionan a continuación:

Se introduce el concepto de espacio exterior vividero como un elemento del programa mínimo de la vivienda y se indica que debe tener un fondo mínimo de 1,50 metros y una superficie mínima de 4 metros cuadrados, además ésta deja de computarse como superficie útil de la vivienda.

El resto de condiciones indicadas en la norma también se deberán justificar a su tiempo, en el momento de realizar los correspondientes proyectos de edificación, ya que tratan de aspectos más concretos, que tienen más que ver con la distribución de las viviendas, dimensiones, equipamientos necesarios, etc.

Se deberá cumplir en su totalidad el decreto de habitabilidad vigente en su momento (como no puede ser de otra manera, independientemente de que una parte importante de las condiciones que están hoy en día en curso se incluyan resumidamente en este artículo).

#### **Artículo 47 ter. Condiciones funcionales, constructivas, higiénico-sanitarias y de seguridad**

Deberán ser aplicadas junto con el resto de condiciones y tenidas en cuenta en los oportunos trámites de concesión de licencias:

#### a) Medidas relativas a la protección del patrimonio cultural:

— El ámbito se incluye en la zona de presunción arqueológica del Cementerio judío- Polvorín, por lo tanto, se estará a lo dispuesto tanto en la Resolución por la que se declara dicha zona (BOPV número 129, 8 de julio de 1997) como en la Ley 6/2019, de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco.

— Con carácter previo al otorgamiento de la licencia urbanística, se deberá aportar un estudio referente al valor arqueológico del solar y la incidencia que pueda tener el proyecto en las obras, sin perjuicio de lo que establezca, en su caso, la Diputación Foral de Álava.

**b) Medidas relativas a los riesgos identificados:**

– Ruido en explotación: el futuro desarrollo urbanístico previsto en el plan deberá cumplir los objetivos de calidad acústica que le sean de aplicación a esta área acústica de acuerdo con lo establecido en el artículo 31.2 del Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco. Asimismo, conforme a lo establecido en el artículo 43 del citado Decreto 213/2012, no podrá concederse ninguna licencia de construcción de edificaciones destinadas a viviendas, usos hospitalarios, educativos o culturales si, en el momento de concesión de la licencia, se incumplen dichos objetivos de calidad acústica en el exterior, salvo que se esté en alguno de los casos exceptuados en el artículo 43 del Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Para la aprobación del plan se garantizará concretamente el cumplimiento de los artículos 36, 37 y 45 del Decreto 213/2012.

– En todo caso, se adoptarán las medidas orientadas a cumplir con los objetivos de calidad acústica en el interior de la edificación, en función de los usos y el tipo de edificación; estos aislamientos de fachada deberán quedar específicamente justificados en el proyecto de edificación.

**c) Otras medidas preventivas y correctoras:**

Sin perjuicio de las anteriores, las medidas a aplicar en la ejecución de los proyectos de desarrollo guardarán relación con el manual de buenas prácticas en obras, gestión de tierras y sobrantes, producción y gestión de residuos, control de suelos excavados, protección de las aguas, de la calidad del aire y de la calidad acústica. Entre otras, deberán adoptarse las siguientes medidas:

– Manual de buenas prácticas para su utilización por el personal de obra. Contendrá como mínimo aspectos relacionados con periodos de trabajo, maquinaria, evitar vertidos a las aguas, la minimización de producción del polvo y ruido, minimizar afecciones negativas sobre el sosiego público, la gestión de residuos, etc.

– Las obras, así como el conjunto de operaciones auxiliares que impliquen ocupación del suelo, se desarrollarán en el área mínima imprescindible para su ejecución. Las áreas de instalación del contratista, incluidos el parque de maquinaria, las casetas de obra, el área de almacenamiento temporal de materiales de obra, zonas de acopios temporales de tierra vegetal y de residuos, se proyectaran en base a criterios de mínima afección ambiental.

– Producción y gestión de residuos: los diferentes residuos generados, incluidos los procedentes de excavaciones, se gestionarán de acuerdo con lo previsto en la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular y normativas específicas que les sean de aplicación.

Los residuos de construcción y demolición se gestionarán de acuerdo con lo estipulado en el Decreto 112/2012, de 26 de junio, por el que se regula la gestión de los residuos de construcción y demolición. La gestión de los aceites usados se realizará de acuerdo con el Real Decreto 679/2006, de 2 de junio, por el que se regula la gestión de los aceites industriales usados.

Los sobrantes de excavación generados durante las obras se llevarán a depósito de sobrantes autorizado y su gestión se ajustará a la legislación vigente.

– Los viales utilizados por los camiones para entrar o salir de la obra, deberán mantenerse limpios, utilizando agua a presión o barredoras mecánicas.

– Protección de los suelos y las aguas subterráneas: se establecerán las medidas preventivas y correctoras para la fase de obras para evitar la afección por vertidos accidentales, especialmente durante el mantenimiento de maquinaria (utilización de materiales absorbentes, retirada y gestión de tierras afectadas por el vertido, etc.). Las zonas de acopio, instalaciones auxiliares o parque de maquinaria se localizaran en superficies impermeables. Se evitará el mantenimiento de maquinaria en zonas no impermeabilizadas.

– Ruido en obras: de acuerdo con lo previsto en el artículo 22 del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, la maquinaria utilizada en la fase de obras debe ajustarse a las prescripciones establecidas en la legislación vigente referente a emisiones sonoras de maquinaria de uso al aire libre y, en particular, cuando les sea de aplicación, a lo establecido en el Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre (modificado por el Real Decreto 524/2006, de 28 de abril), y en las normas complementarias.

– Se respetará un horario de trabajo diurno.

– Integración paisajística: teniendo en cuenta las características ambientales del entorno y con el objetivo de integrar el nuevo desarrollo en el paisaje de la zona, se definirán unas condiciones constructivas (materiales, colores, morfología, alturas, volúmenes, etc.) que estén en consonancia con la tipología edificatoria y estética del entorno.

– Control de especies invasoras: se eliminarán los ejemplares de flora alóctona invasora identificados tomando las medidas oportunas que eviten su propagación en el ámbito y su entorno.

– Restauración de los espacios afectados por las obras: se restaurarán todas las áreas que hayan sido afectadas por la ejecución del proyecto. En su caso, la revegetación de los espacios libres se realizará lo antes posible, para evitar procesos erosivos, arrastres de sólidos a la red de drenaje y la colonización de especies alóctonas invasoras. Se priorizarán criterios de sostenibilidad, de manera que se reduzca el riesgo de introducción de especies invasoras. En ningún caso se emplearán especies alóctonas con potencial invasor, como *Fallopia japonica*, *Robinia pseudoacacia*, *Cortaderia selloana* u otras, en las labores de revegetación y ajardinamiento. Se garantizará que la tierra vegetal utilizada en las labores de restauración no contiene propágulos de flora invasora.

– Tratamiento de los espacios libres: la revegetación de los espacios libres se desarrollará de acuerdo con el manual para el diseño de jardines y zonas verdes sostenibles, elaborado por el Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda del Gobierno Vasco. Se emplearán especies autóctonas, primando las características del complejo del robledal eutrofo subatlántico.

– Sostenibilidad en la edificación: en cuanto a las características necesarias para la edificación y construcción más sostenible se empleará el conjunto de medidas y buenas prácticas ambientales contenidas en las guías de edificación ambientalmente sostenibles ([www.ihobe.eus/publicaciones](http://www.ihobe.eus/publicaciones)) con objeto de potenciar el ahorro y la eficiencia energética de los edificios y el impulso de las energías renovables. Dichas medidas deberán incidir en, al menos, los siguientes aspectos:

– Materiales. Reducción del consumo de materias primas no renovables.

– Energía. Reducción del consumo de energía y/o generación de energía a partir de fuentes no renovables.

– Agua potable. Reducción del consumo de agua potable.

– Aguas grises. Reducción en la generación de aguas grises.

– Atmósfera. Reducción de las emisiones de gases, polvo, de calor y lumínicas.

– Calidad interior. Mejora de la calidad del aire interior, del confort y de la salud.

En Vitoria-Gasteiz, a 8 de abril de 2024

La Alcaldesa-Presidenta

MAIDER ETXEBARRIA GARCÍA