

INDICE DEL DOCUMENTO nº 1.- MEMORIA

	Pág.
1.1.- OBJETO E INICIATIVA DEL PLAN ESPECIAL .....	3
1.2. DISPOSICIONES LEGALES .....	3
1.3. SITUACION, DELIMITACION Y RELACION CON LA CIUDAD .....	4
1.4. JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA Y CONVENIENCIA DE SU FORMULACION .....	5
1.5. PLANEAMIENTO VIGENTE .....	5
1.6. DOCUMENTACION .....	7
1.7. INFORMACION URBANISTICA.....	7
1.7.1. CARACTERISTICAS TOPOGRAFICAS.....	7
a) AMBITO DEL P.E.R.I.	
b) AMBITO DE LA UNIDAD DE EJECUCION	
1.7.2. USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES .....	8
a) AMBITO DEL P.E.R.I.	
b) AMBITO DE LA UNIDAD DE EJECUCION	
1.7.3. USOS Y EDIFICACIONES COLINDANTES .....	10
1.7.4. VIARIO CIRCUNDANTE DE RELACION .....	11
1.7.5. DESCRIPCION DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE URBANIZACION EXISTENTES .....	12
a) ABASTECIMIENTO DE AGUA.	
b) SANEAMIENTO	
c) GAS	
d) TELEFONO	
e) ENERGIA ELECTRICA	
f) ALUMBRADO	
1.7.6. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.....	14
1.8. OBJETIVOS, CRITERIOS Y DESCRIPCION DE LA ORDENACION PROPUESTA. ....	16
1.8.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION .....	16
1.8.2. ORDENACION GENERAL: ELEMENTOS COMPOSITIVOS .....	18
1.8.3. ORDENACION DE LAS EDIFICACIONES .....	18



Es copia AUTENTICADA  
LEGEZTATUTAKO kopia da  
En Vitoria-Gasteiz / Vitoria-Gasteizen.

14 JUN 1999

EL JEFE DEL SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y  
GESTION URBANISTICA

Fdo./lzp. Eduardo Tabuenca de la Peña

1.8.4. RED VIARIA Y APARCAMIENTOS .....	20
1.8.5. ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES .....	21
1.8.6. USOS DE LAS EDIFICACIONES.....	21
1.8.7. DESCRIPCION DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE URBANIZACION .....	22
a) ABASTECIMIENTO DE AGUA	
b) SANEAMIENTO	
c) GAS	
d) TELEFONO	
e) ENERGIA ELECTRICA	
f) ALUMBRADO	
1.8.8. CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA URBANISTICA VIGENTE .....	23
1.9. SINTESIS: RESUMEN DE LAS CARACTERISTICAS DE SUPERFI- CIAS, USOS, EDIFICABILIDADES Y APROVECHAMIENTOS .....	26
1.9.1. RESUMEN DE SUPERFICIES Y CALIFICACIONES .....	26
1.9.2. RESUMEN DE USOS .....	27
1.9.3. RESUMEN DE EDIFICABILIDADES Y APROVECHAMIENTOS .....	28
1.10. CALCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO DE LA UNIDAD DE EJECUCION .....	29
1.11. SISTEMA DE ACTUACION .....	30
ANEXO I.- URBANIZACION DE INICIATIVA PARTICULAR: UNIDAD DE EJECUCION .....	31
a) JUSTIFICACION DE LA NECESIDAD O CONVENIENCIA DE LA URBANIZACION .....	31
b) RELACION DE PROPIETARIOS AFECTADOS .....	32
c) MODO DE EJECUCION DE LA URBANIZACION .....	32
d) COMPROMISOS A CONTRAER ENTRE EL URBANIZADOR Y EL AYUNTAMIENTO .....	32
e) CONSERVACION DE LA URBANIZACION .....	33
f) GARANTIAS DE EJECUCION DE LA URBANIZACION .....	33
g) MEDIOS ECONOMICOS .....	33

ANEXO II.- JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA PARA LA SUPRESION DE BARRERAS URBANISTICAS .....	34
---	----



En Vitoria-Gasteiz / Vitoria-Gasteizen,

14 JUN 1999

EL JEFE DEL SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y  
GESTION URBANISTICA

Fdo./lzp. Eduardo Tabuena de la Peña

## 1.1. OBJETO E INICIATIVA DEL PLAN ESPECIAL

El objeto del presente proyecto de Plan Especial (P.E.R.I. nº 11), denominado "José Mardones" es la ordenación de los terrenos incluidos en dicho ámbito, algunos de los cuales corresponden con suelo urbano de actuación directa mientras que otros se encuentran incluidos en una Unidad de Ejecución en suelo urbano.

La iniciativa para la redacción del Plan Especial corre a cargo del Ayuntamiento. En cuanto a la gestión y ejecución de la Unidad de Ejecución deberá corresponder a la Junta de Compensación que se constituya al efecto.

## 1.2. DISPOSICIONES LEGALES

Al encontrarnos en un período con legislación poco estable, resulta que según el tipo de materia de que se trate le podrá ser de aplicación la legislación estatal integrada por la Ley sobre el Régimen del Suelo y Valoraciones de marzo de 1998, artículos no declarados anticonstitucionales del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de junio de 1992 y los artículos vigentes de la Ley del Suelo de mayo de 1975, así como la vigencia de los Reglamentos de Planeamiento, Gestión Urbanística y Disciplina Urbanística.

Con carácter competencial también le será de cumplimiento la legislación autonómica que en materia urbanística se encuentran vigentes, y que entre otras son: Ley de Ordenación del Territorio del País Vasco, de mayo de 1990; Ley de Medidas Urgentes en materia de vivienda y de tramitación de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística, de junio de 1994; Ley sobre participación de la Comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, de abril de 1997; Ley de Medidas Urgentes en materia de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, de marzo de 1998; etc.

Igualmente, al ser un Instrumento de Planeamiento se ajustará a lo regulado al efecto en el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana del Término Municipal de Vitoria-Gasteiz, en particular a lo enunciado por los artículos 2.02.03 "Objeto y contenido", 2.02.04 "Determinaciones y Documentación" y 2.02.05 "Documentación Complementaria", incorporados en la Sección 1ª "Determinaciones de los Planes" del Capítulo 2 "Instrumentos de Planeamiento" del Título II "Desarrollo del Plan General" del Tomo II "Disposiciones generales y Régimen del Suelo" del Documento C "Normas Urbanísticas".



Es copia AUTENTICADA  
LEGEZTATUTAKO kopia da  
En Vitoria-Gasteiz / Vitoria-Gasteizen,

14 JUN 1999

EL JEFE DEL SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y  
GESTIÓN URBANÍSTICA

3

Fdo./zfp. Eduardo Tabuenca de la Peña

### 1.3. SITUACION, DELIMITACION Y RELACION CON LA CIUDAD

El ámbito para el que se redacta el presente Plan Especial se encuentra situado en el área de contacto entre ensanches de principios del siglo XX con polígonos residenciales de los años sesenta y setenta, todos ellos ubicados en la zona sudeste de la ciudad.

Denominado como Plan Especial de Reforma Interior nº 11 "José Mardones", su delimitación propia así como la de la Unidad de Ejecución incorporada quedan perfectamente definidas en el Plano de Información I-3 "Estado Actual: Levantamiento topográfico, edificaciones, usos, etc." (E: 1/500), pudiendo enunciar sus límites como los siguientes:

– Límites del P.E.R.I.:

Norte: Límites Oeste y Sur de la Unidad de Actuación nº 4 "Judimendi"

Sur: Poligonal que coincide con las fachadas de las propiedades particulares que se localizan en el frente de la calle Federico Baraibar.

Este: Poligonal que se desarrolla por los límites Este de las propiedades particulares con fachada al parque de Judimendi.

Oeste: Poligonal que coincide con los límites Oeste de las propiedades particulares de las parcelas con fachada a la calle José Lejarreta situados en su tramo Sur, prolongándose por espacios libres públicos hasta enlazar con el límite Norte.

– Límites del la Unidad de Ejecución:

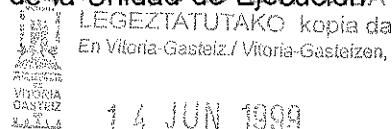
Norte: Límite Sur de la Unidad de Actuación nº 4 "Judimendi"

Sur: Alineación marcada por la calle Federico Baraibar, en su acera Norte.

Este: Poligonal que afecta en diferente medida a las propiedades con fachada al parque de Judimendi y a la calle Federico Baraibar.

Oeste: Poligonal que coincide con las traseras de las propiedades con fachada a la calle José Lejarreta y alineación principal de la actuación ejecutada en la esquina con la calle Federico Baraibar.

Las superficies totales de los ámbitos del P.E.R.I. y de la Unidad de Ejecución son 15.971,55 m<sup>2</sup>s y 5.435,36 m<sup>2</sup>s, respectivamente.



14 JUN 1999

EL JEFE DEL SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y  
GESTION URBANISTICA 4

Fdo./zfp. Eduardo Tabuenca de la Peña

En la ciudad representa una de las áreas que aún falta por ordenar a causa de no disponer de una determinaciones volumétricas adecuadas y de la ausencia de un documento de gestión capaz de viabilizar la operación urbanística.

Enclavada entre suelos destinados a diferentes tipologías residenciales: viviendas unifamiliares adosadas, de los años veinte, bloques de viviendas colectivas, de los años cuarenta y cincuenta, y un volumen reciente dotacional tal cual es el Centro Cívico "Judimendi", hace que la ordenación sirva para relacionarlos y conexionar urbanísticamente los diferentes edificios entre sí y en lo que a los espacios libres públicos y viarios se refiere, teniendo especial relevancia lo que representa en el barrio la existencia del parque de Judimendi.

**1.4. JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA Y CONVENIENCIA DE SU FORMULACION**

El Plan Especial se formula como instrumento de desarrollo de las previsiones contenidas en la Modificación Puntual del Plan General Municipal de Ordenación, tramitada al efecto, en la que se prevé un Polígono el suelo urbano y una Unidad de Ejecución.


Para la Unidad de Ejecución, denominada "José Mardones" se redactaron las oportunas Fichas del Ambito en las que figuran, entre otras, las siguientes determinaciones:

- Instrumentos de Desarrollo: Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización.
- Sistema de Actuación: Compensación.
- Iniciativa: Privada.
- Etapa: Segunda.

**1.5. PLANEAMIENTO VIGENTE**

Como ya se ha enunciado anteriormente, el documento urbanístico de mayor rango es la Modificación Puntual del texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana del Término Municipal de Vitoria-Gasteiz, tramitada para el ámbito del polígono nº 11 "José Mardones".

Es copia AUTENTICADA  
 LEGEZTATUTAKO kopia da  
 En Vitoria-Gasteiz / Vitoria-Gasteizen.



14 JUN 1999

EL JEFE DEL SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y  
 GESTION URBANISTICA

Fdo./zfp. Eduardo Tebuenca de la Peña

Por ello, el planeamiento a desarrollar deberá cumplir con las determinaciones urbanísticas definidas para el Plan Especial de Reforma Interior y con lo regulado por las Fichas de Ambito de la Unidad de Ejecución, delimitada en el polígono.

Para completar este punto se incorporan fotocopias de los documentos vigentes referenciados.

A.

Es copia AUTENTICADA  
LEGEZTATUTAKO kopia da  
En Vitoria-Gasteiz / Vitoria-Gasteizen,  
14 JUN 1999



EL JEFE DEL SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y  
GESTION URBANISTICA

Fdo./zfp. Eduardo Tabuenca de la Peña

**MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION  
URBANA DEL TERMINO MUNICIPAL DE VITORIA-GASTEIZ**

1.- Recalificaciones de suelos:

Prolongación de la calle José Mardones: de Sistema General de Transportes y Comunicaciones a Red Viaria Urbana.

Calle José Lejarreta: de Red Viaria Urbana a Sistema General de Transportes y Comunicaciones.

Superficie con alineaciones a las calles prolongación de José Mardones y Federico Baraibar: de Sistema General de Espacios Libres (zona verde) a Sistema General de Espacios Libres (zona verde) y residencial colectivo (en su parte Norte).

Areas edificables entre José Lejarreta y parque de Judimendi: de residencial unifamiliar a residencial colectivo (extremos Norte y Sudoeste) y residencial unifamiliar (tramos centrales y extremo Sudeste).

2.- Definición de un ámbito de ordenación "Polígono nº 11 José Mardones" y una Unidad de Ejecución.

**II. NORMATIVA: Fichas del Ambito**

Arquitecto: D. Eduardo TABUENCA DE LA PEÑA

Es copia AUTENTICADA  
October 1996  
KUPUZTANOTAKO kopia da  
En Vitoria-Gasteiz / Vitoria-Gasteizen,  
VITORIA  
GASTEIZ  
14 JUN 1999

EL JEFE DEL SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y  
GESTION URBANISTICA

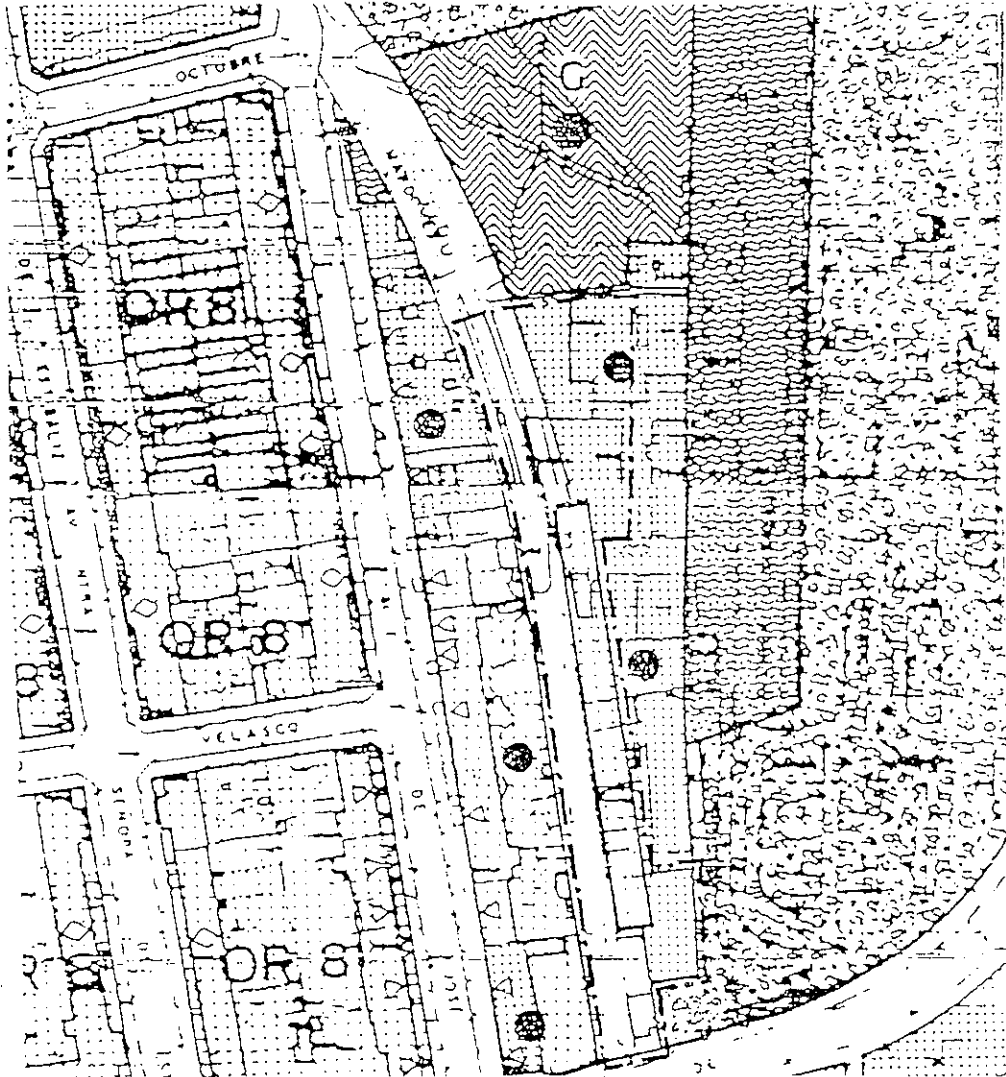
Fdo./zfp. Eduardo Tabuenca de la Peña

DOCUMENTO C: NORMAS URBANISTICAS  
 TOMO II: DISPOSICIONES GENERALES Y REGIMEN DEL SUELO  
 TITULO IV: CLASIFICACION Y REGIMEN DEL SUELO  
 CAPITULO 7: REGULACION DE LOS AMBITOS DE ORDENACION Y GESTION DELIMITADOS POR EL PLAN GENERAL  
 Sección 3ª: Fichas de Ambitos

FICHA DE AMBITO

UNIDAD DE EJECUCION

JOSE MARDONES



USOS GLOBALES .....	Residencial 100%
USO CARACTERISTICO .....	Residencial colectivo y unifamiliar 52,09%
CLASE DE SUELO .....	Suelo Urbano
SUPERFICIE TOTAL .....	5.434,12 m2s.
INDICE DE REPERCUSION HOMOGENEIZADA .....	4.278 uc/m2ch.
EDIFICABILIDAD BRUTA .....	1.378 m2c/m2s.
INSTRUMENTO DESARROLLO .....	Unidad de Actuación, Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización
SISTEMA DE ACTUACION .....	Compensación.
INICIATIVA .....	Privada.
ETAPA .....	Segunda.



Es copia AUTENTICADA  
 LEGEZTATUTAKO kopia da  
 En Vitoria-Gasteiz / Vitoria-Gastelzen,

14 JUN 1999

10

EL JEFE DEL SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y  
 GESTION URBANISTICA

Fdo./z.p. Eduardo Tabuenca de la Peña

DOCUMENTO C: NORMAS URBANISTICAS

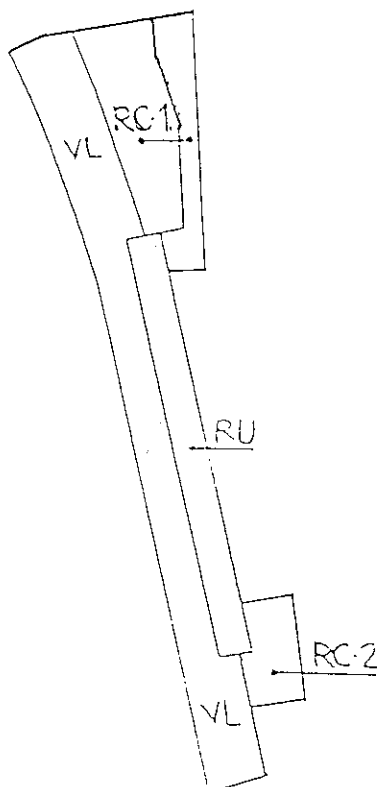
TOMO II: DISPOSICIONES GENERALES Y REGIMEN DEL SUELO

TITULO IV: CLASIFICACION Y REGIMEN DEL SUELO

CAPITULO 7 REGULACION DE LOS AMBITOS DE ORDENACION Y GESTION DELIMITADOS POR EL PLAN GENERAL

Sección 3ª: Fichas de Ambitos

FICHA DE AMBITO

UNIDAD DE EJECUCION  
JOSE MARDONES

VL..... Viario Local  
 RC-1..... Residencial Colectiva<sup>1</sup>  
 RC-2..... Residencial Colectiva  
 RU ..... Residencial Unifamiliar

<sup>1</sup> Las plantas baja y primera se destinarán a equipamientos públicos



EL JEFE DEL SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y  
 GESTION URBANISTICA

Fdo./fzp. Eduardo Tabuenca de la Peña

DOCUMENTO C: NORMAS URBANISTICAS

TOMO II: DISPOSICIONES GENERALES Y REGIMEN DEL SUELO

TITULO IV: CLASIFICACION Y REGIMEN DEL SUELO

CAPITULO 7: REGULACION DE LOS AMBITOS DE ORDENACION Y GESTION DELIMITADOS POR EL PLAN GENERAL

Sección 3ª: Fichas de Ambitos

FICHA DE AMBITO

UNIDAD DE EJECUCION  
JOSE MARDONES

CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO					ORDENANZA Y APROVECHAMIENTO DEL SUELO				Número de viviendas uds.
Clase Suelo Cod.	Calificación Global Cod.	Calificación Superf. m2	Calificación Pormen. Superf. Cod. m2	Orden aplic. Cod.	Edif. orden. m2/m2	Superficie orden lucrat.	Edificabilidad total m2c.		
SU	R		RC-1	1.397,93	CA	CA	1.397,93	3.985,00(1)	28(2)
			RC-2	352,16	CA	CA	352,16	1.240,00	12
			RU	1.080,00	CA	CA	1.080,79	2.264,00	14
			VL	2.603,24					
TOTAL				5.434,12			2.830,88	7.489,00	54

(1) De los 3.985,00 m2c, 1.849,00 m2c corresponden a uso residencial y 2.136 m2c a equipamiento colectivo.

(2) Las plantas baja y primera se destinarán a equipamientos.

EDIFICABILIDAD TOTAL m2c .....	7.489,00
EDIFICABILIDAD MEDIA BRUTA m2c/m2s .....	1,378
DENSIDAD .....	99,37



Es copia AUTENTICADA  
LEGEZTATUTAKO kopia da  
En Vitoria-Gasteiz / Vitoria-Gasteizen,

12

14 JUN 1999

EL JEFE DEL SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y  
GESTION URBANISTICA

Fdo./lzp. Eduardo Tabuena de la Peña

DOCUMENTO C: NORMAS URBANISTICAS  
 TOMO II: DISPOSICIONES GENERALES Y REGIMEN DEL SUELO  
 TITULO IV: CLASIFICACION Y REGIMEN DEL SUELO  
 CAPITULO 7: REGULACION DE LOS AMBITOS DE ORDENACION Y GESTION DELIMITADOS POR EL PLAN GENERAL  
 Sección 3ª: Fichas de Ambitos

FICHA DE AMBITO UNIDAD DE EJECUCION  
 JOSE MARDONES

Identificación de la carga	CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS			CARGAS DE URBANIZACIÓN			
	Superficie m <sup>2</sup>	Módulo Uds/m <sup>2</sup>	Carga 1000 uds	Superficie ml x ml	Notas ( )	Módulo uds/ml	Carga 1000 uds.
VL	2.603,24	1.000	2.603,24	2.603,24	(1)	41.700	10.855,51
TOTALES			2.603,24				10.855,51

(1) Se calculan 260,324 ml. de viario con una sección promedio de 10,00 m.

(2) Coeficiente de uso calculado en función de las edificabilidades previstas de 3.089 m<sup>2</sup>c residencial colectivo, 2.264 m<sup>2</sup>c residencial unifamiliar y 2.136 m<sup>2</sup>c de equipamiento.

CARGA TOTAL AMBITO 1000 UC .....	13.458,75
EDIFICABILIDAD TOTAL AMBITO .....	7.489,00
COEFICIENTE DE USO (2) .....	0,508
COEFICIENTE DE LOCALIZACION .....	0,60
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD .....	1,378
INDICE DE REPERCUSION HOMOGENEIZADA uc/m <sup>2</sup> ch .....	4,278

Es copia AUTÉNTICADA  
 LEGEZTATUTAKO kopia da  
 En Vitoria-Gasteiz / Vitoria-Gasteizzen,

EL Jefe del Servicio de Planeamiento y  
 Gestión Urbanística

14 JUN 1999

13

EL JEFE DEL SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y  
 GESTION URBANISTICA

Fdo./z/p. Eduardo Tabuenca de la Peña

FICHA DE AMBITO

UNIDAD DE EJECUCION  
JOSE MARDONES

**1. Denominación.**

José Mardones.

**2. Objeto.**

Ordenación de la parte posterior de los edificios residenciales con fachadas al parque de Judimendi y urbanización de la calle José Mardones en el tramo comprendido entre el Centro Cívico Judimendi y la calle Federico Baraibar. La delimitación exacta se recoge en la documentación gráfica.

**3. Directrices de la Ordenación.**

La volumetría residencial será la que establezca el P.E.R.I. nº 11 "José Mardones" que en cualquier caso deberá ajustarse a las siguientes directrices:

- Bloque en altura en la parte Norte de la calle José Mardones, adosado al actual Centro Cívico. Planta baja y 1ª de equipamiento (ampliación del Centro Cívico y club de jubilados) y dos plantas de apartamentos. Los usos característicos serán residencial y equipamientos, no permitiéndose usos productivos y terciarios.
- En la parte central una serie de viviendas unifamiliares adosadas, con dos plantas cada una, y con un semisótano destinado a garaje. El único uso permitido será el residencial
- En la parte Sur, un pequeño bloque residencial de B + III/III como remate de la manzana hacia el parque. El uso característico será el residencial, regulándose la compatibilidad de usos tomando como referencia la ordenanza OR-3 del planeamiento vigente a excepción de los usos productivos los cuales estarán prohibidos.
- La anchura de la prolongación de la calle José Mardones será de 17,00 m. en las partes Norte y Sur; y en el centro, es decir, la parte correspondiente a las viviendas unifamiliares adosadas, será de 9,35 m. como mínimo.

**4. Aprovechamiento.**

El Índice de Repercusión Homogeneizado es de 4.278Uds. de repercusión por m<sup>2</sup>c. Serán vinculantes en este ámbito las determinaciones referidas a los aprovechamientos (7.489 m<sup>2</sup>c totales; de los cuales 3.098 m<sup>2</sup>c corresponden a residencial colectivo, 2.264 m<sup>2</sup>c a residencial unifamiliar y 2.136 m<sup>2</sup>c a equipamiento) y al número de viviendas (54 viv.).

**5. Grado de vinculación de las determinaciones.**

Régimen general de vinculaciones de ámbito.



Es copia AUTENTICADA  
LEGEZTATUTAKO kopia da  
En Vitoria-Gasteiz./Vitoria-Gasteizen.

17 JUN 1999

14

EL JEFE DEL SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y  
GESTION URBANISTICA

Eduardo Tabuena de la Peña

DOCUMENTO C: NORMAS URBANISTICAS  
TOMO II: DISPOSICIONES GENERALES Y REGIMEN DEL SUELO  
TITULO IV: CLASIFICACION Y REGIMEN DEL SUELO  
CAPITULO 7 REGULACION DE LOS AMBITOS DE ORDENACION Y GESTION DELIMITADOS POR EL PLAN GENERAL  
Sección 3ª: Fichas de Ambitos

FICHA DE AMBITO

UNIDAD DE EJECUCION  
JOSE MARDONES

6. Cesiones obligatorias.

Viaro Local: 2.603,24 m<sup>2</sup>s.

7. Cargas de urbanización

Ejecución del vial (2.603,24 m<sup>2</sup>s).



Es copia AUTENTICADA  
LEGEZTATUTAKO kopia da  
En Vitoria-Gasteiz / Vitoria-Gasteizton,

14 JUN 1989

15

EL JEFE DEL SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y  
GESTION URBANISTICA

Fdo./lzp. Eduardo Tabuenca de la Peña

## 1.6. DOCUMENTACION

00524

El proyecto de Plan Especial de Reforma Interior consta de la siguiente documentación:

- Documento nº 1.- MEMORIA
- Documento nº 2.- PLANOS DE INFORMACION
- Documento nº 3.- PLANOS DE PROYECTO.
- Documento nº 4.- ORDENANZAS REGULADORAS
- Documento nº 5.- PLAN DE ETAPAS.
- Documento nº 6.- ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO.

## 1.7. INFORMACION URBANISTICA

### 1.7.1. CARACTERISTICAS TOPOGRAFICAS

a) *AMBITO DEL P.E.R.I.:* El polígono tiene forma irregular asimilable a un trapecio alargado, según la dirección longitudinal Norte-Sur, al que se adosa otra figura trapezoidal en su extremo Noroeste. Las dimensiones aproximadas de ambos trapecios son de 85 x 65 x 190 x 210 m y de 10 x 30 x 63 x 50 m. según se traten de los lados Norte, Sur, Este y Oeste.

La topografía del terreno es muy irregular a excepción de los frentes actualmente urbanizados, así, la cota más elevada se localiza en el centro del lindero Este, junto al parque de Judimendi (533,80), de manera que dicha alineación se descende hasta la cota 532,10 en el extremo Norte y a la 532,80 en el extremo Sur con la peculiaridad de que en dicho punto existe un gran desnivel respecto a la calle Federico Baraibar (531,00). El lateral Oeste está definido por las cotas de la calle José Lejarreta que con pendiente ascendente hacia el Sur parte de la cota 527,50 para llegar a la 529,80 en el cruce con la calle Federico Baraibar.

Como accidente representativo, localizado en el interior del ámbito, podemos destacar el antiguo trazado del ferrocarril el cual parte de la cota 530,85 en el cruce con la c/ Federico Baraibar, para ir descendiendo uniformemente hasta la cota 528, lugar urbanizado por la prolongación de la calle José Mardones.

La descripción exacta de la delimitación del polígono queda reflejada tanto en los planos de Información como en los de Proyecto.

b) *AMBITO DE LA UNIDAD DE EJECUCION:* En el interior del polígono se define una Unidad de Ejecución que sigue manteniendo una forma irregular,

Es copia AUTENTICADA  
LEGEZTATUTAKO kopia da  
En Vitoria-Gasteiz / Vitoria-Gasteizzen,  
14 JUN 1999

EL JEFE DEL SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y 7  
GESTION URBANISTICA

Fdo./zfp. Eduardo Tabuena de la Peña

...nejándose a una secuencia de trapecios siguiendo la direccionalidad Norte-Sur. Con un desarrollo total de 205 m., las alturas de los trapecios oscilan entre 16 y 50 m, siendo el más repetitivo el de 20 m.

Como quiera que la zona Oeste de la Unidad corresponde con el trazado del antiguo ferrocarril Vasco-Navarro, su topografía es muy regular y con la pendiente uniforme ya expuesta en el subapartado anterior. Sin embargo, el área o zona del Este de la Unidad ya empieza a manifestar la obligada pendiente ascendente de las propiedades, como consecuencia de que el parque de Judimendi se eleva un promedio de cuatro metros respecto al trazado ferroviario.

La descripción exacta de la delimitación de la unidad, con sus coordenadas topográficas, queda reflejada gráficamente en los planos de Información u de Proyecto.

### 1.7.2. USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES

a) *AMBITO DEL P.E.R.I.*: Vamos a tratar en este subapartado únicamente aquellos usos y edificaciones que localizados en el polígono no se incluyan en la Unidad de Ejecución. Igualmente se pretende pormenorizar aún más la descripción y por ello se conviene en describir en un primer término todo aquello emplazado en suelo calificado como Sistema General para posteriormente pormenorizar el suelo urbano.

a.1. En sistema general.- Afecta parcialmente a las propiedades 10, 11, 12, 15, 16 y 22 de la manzana nº 537, de manera que si bien las nº 10, 12, 15 y 22 corresponden a superficies sin edificación alguna, destinadas a jardín, huerta o simplemente espacios libres, sin embargo en las nº 11 y 16 se levantan construcciones residenciales unifamiliares. La primera de ellas, de planta cuadrada de unos 80 m<sup>2</sup> desarrollada en una planta semisótano y una planta baja, mientras que la segunda, también incluida parcialmente en la Unidad de Ejecución, posee una superficie construida por planta de unos 101 m<sup>2</sup> levantándose una planta baja, planta primera y bajo cubierta.

Las construcciones descritas así como todos aquellos anexos deberán ser derribados en virtud del obligado expediente expropiatorio.



COPIA AUTENTICADA  
LEGEZTATUTAKO kopia da  
En Vitoria-Gasteiz / Vitoria-Gasteizen.

14 JUN 1999

EL JEFE DEL SERVICIO DE PLANEAMIENTO  
GESTION URBANISTICA

Fdo./lzp. Eduardo Tabuenca de la Peña

## a.2. En suelo urbano:

- Con fachada al parque de Judimendi: Se localizan las propiedades 6 a 15 de la manzana catastral nº 537, de las cuales a excepción de la nº 15 se encuentran edificadas bien con una volumetría residencial unifamiliar entre medianerías o bien a modo de bloque de viviendas colectivas, también entre medianerías. En general se ordenan en altura en volúmenes de cuatro plantas, existiendo excepciones con construcciones de dos o tres plantas.

Todos los edificios anteriormente reseñados, no localizados en suelos de sistema general, son susceptibles de mantenimiento, en régimen de sustitución diferida.

- Con fachada a la calle José Lejarreta (tramo Norte): Las seis parcelas (nºs 2 a 7 de la manzana catastral nº 561) se ordenan siguiendo la tipología de bloque de viviendas colectivas entre medianerías y con alineaciones continuas, tanto al viario como al antiguo trazado del ferrocarril. En general se destinan las plantas superiores a viviendas mientras que en las plantas bajas se localizan usos terciarios o de equipamiento. La volumetría más repetida es la de tres plantas aunque también las hay de dos y cuatro plantas.

La totalidad de los edificios son susceptibles de mantenimiento, en régimen de sustitución diferida.

- Con fachada a la calle José Lejarreta (tramo central): Corresponde a un desarrollo longitudinal de viviendas unifamiliares en hilera proyectadas en una o dos plantas de manera que la alineación edificatoria principal se retranquea tres metros de la calle mientras que la posterior, orientada hacia el Este, mantiene casi una continuidad delimitadora del espacio libre privado de la parcela.

Los edificios actuales son susceptibles de mantenimiento, rehabilitación o renovación.

- Con fachada a la calle José Lejarreta (tramo Sur): Corresponde con la parcela 3 de la manzana 561, cuya volumetría está integrada por un bloque de tres plantas, destinada la baja a uso terciario y las superiores a viviendas, y una construcción unifamiliar también de tres plantas. Mientras que con respecto a la alineación de la calle José Lejarreta ambas volumetrías se retranquean tres metros de propiedad privada, sin embargo dicho parámetro se aumenta en el frente a la

EL SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y  
GESTIÓN URBANÍSTICA  
LEGEZTATUTAKO kopia da  
14 JUN 1999

EL JEFE DEL SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y  
GESTIÓN URBANÍSTICA

Fdo./zfp. Eduardo Tabuenca de la Peña

calle Federico Baraibar, toda vez que se diseña un jardín en el inmueble nº 45.

Ambas construcciones se encuentran en el régimen de sustitución diferida.

b) **AMBITO DE LA UNIDAD DE EJECUCION:** A excepción de las construcciones localizadas sobre las parcelas nºs 7, 13 y 16 de la manzana 537, el resto de los terrenos incluidos en la delimitación de la Unidad de Ejecución se encuentran totalmente libres, por ser el trazado del antiguo ferrocarril, o parcialmente libre ya que aparecen pequeñas construcciones, en superficie y en altura, situadas en los espacios libres de las parcelas privadas.

En la parcela nº 7 se levantan una serie de construcciones de una planta destinada a uso industrial, con acceso desde el parque de Judimendi.

En la parcela nº 13 y en particular al edificio nº 46 de la Avenida de Judizmendi se afecta a una volumetría de dos plantas construidas como ampliación de la edificación primitiva.

Respecto a la parcela nº 16 ya se ha descrito al exponer las afecciones de los sistemas generales puesto que dicha propiedad y su edificación principal entra en los dos ámbitos o calificaciones (sistema general y suelo urbano en ámbito).

### 1.7.3. USOS Y EDIFICACIONES COLINDANTES

Siguiendo un proceso descriptivo según orientaciones N, S, E y O y en cada una de ellas de Oeste a Este y de Norte a Sur, según los casos, vamos a ir exponiendo las diferentes edificaciones y usos localizados en el entorno más próximo al área.

- En la parte Norte: Como borde del ensanche de mediados del siglo se ordenan unas manzanas cuya tipologías son las de bloques lineales con patios de parcela y las de manzanas cerradas con patios centrales de manzana.

Como elemento de transición y de esparcimiento se ordena la plaza Sefarat hacia la cual se articula la fachada principal del centro cívico de Judimendi el cual responde a una volumetría integrada por espacios de usos deportivos, culturales, sociales, etc. Urbanísticamente el centro define las alienaciones tanto de la Avenida de Judimendi como de la prolongación de la calle José Mardones.

Es copia AUTENTICADA  
 En Vitoria-Gasteiz / Vitoria-Gasteizen.  
 14 JUN 1999

EL JEFE DEL SERVICIO DE PLANEAMIENTO  
 GESTION URBANISTICA

Fdo./fzp. Eduardo Tabuena de la Peña

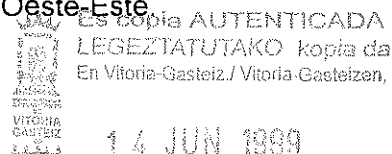
- En la parte Sur: Manteniendo la misma tipología que la anteriormente descrita, para el desarrollo urbanístico de la zona, se encuentra una disposición de manzanas que a su vez articulan el crecimiento sureste de la ciudad iniciado en la década de los setenta, siendo su exponente el polígono de Santa Lucía.
- En la parte Este: Se localiza el parque de Judimendi en todo su frente, desde la calle Olaguibel hasta la calle Federico Baraibar, el cual a su vez delimita la ordenación por el Oeste del polígono residencial de bloques abiertos de "Santa Lucía".
- En la parte Oeste: partiendo de las manzanas cerradas de bloques residenciales colectivos, situados en los extremos Este y Oeste, nos encontramos con un área homogénea proyectada en los años treinta y que responde a la tipología de viviendas unifamiliares adosadas cuyas fachadas principales, hacia los viarios principales, mantienen un ritmo compositivo.

#### 1.7.4. VIARIO CIRCUNDANTE DE RELACION

Como viarios urbanos que inciden en el área objeto del Proyecto se pueden comentar todos los actualmente existentes en su perímetro:

- Calle José Lejarreta: Con una anchura total de 15 m., se ordena mediante aceras laterales arboladas de 3 m. de anchura y calzadas de 7 y 9 m. según dispongan o no de aparcamientos en hilera en su lado Oeste.
- Calle Federico Baraibar: Con una anchura de calzada que ronda en torno a los 8,50 m. en la que se incluyen las hileras de aparcamiento, se ordena la calle de manera que al tener unas anchuras totales muy irregulares dan como resultado que las aceras oscilen entre el metro y los tres metros.
- Calle José Mardones: Analizando el tramo de reciente urbanización, el cual afecta al trecho de fachada del centro cívico, se describe un viario constituido por una acera de 1,75 m., aparcamiento en batería de 4,50 m., calzada de 5 m., aparcamiento en hilera de 2,00 m. y acera de 4 m., lo cual hace un total de unos 17,25 m. de anchura.

Al igual que la calle José Lejarreta la dirección del tráfico es Norte Sur, mientras que la de la calle Federico Baraibar es Oeste-Este.



EL JEFE DEL SERVICIO DE PLANEAMIENTO  
GESTION URBANÍSTICA

Fdo./lzp. Eduardo Tebucena de la Peña

00529  
1.7.5. DESCRIPCIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE URBANIZACIÓN EXISTENTES

A continuación se van a describir escuetamente los esquemas de las redes más importantes que afectan al ámbito:

A. **ABASTECIMIENTO DE AGUA:** Conformando los obligados anillos de distribución, la red de agua principal está constituida por una tubería de 200 Ø que discurre bajo la calle Federico Baraibar, la cual se enlaza con otras dos que de 100 Ø discurren bajo la calle José Lejarreta y otra bajo la Avenida de Judimendi. Estas últimas conexas con las redes de 100 Ø localizadas a ambos lados bajo la calle Olaguibel.

Del anillo principal parten algunas cortas derivaciones como son: tubería de 63 Ø localizada bajo la plaza de Sefarat y tubería de 150 Ø que discurre bajo el lado Este de la prolongación de la calle José Mardones.

Todo lo anteriormente descrito, así como las llaves de corte, etc. queda recogido en el plano I-4.1 "Estado Actual: Red de Agua y Saneamiento".

B. **SANEAMIENTO:** Se conforman tres vertientes en lo que respecta a la red de saneamiento:

- Hacia el Este: A la canalización de 50 Ø que se dirige hacia el polígono de Santa Lucía, se acometen diferentes tuberías de 40 y 50 Ø que recogen las aguas del parque de Judimendi y del saneamiento de los inmuebles sitos en la Avenida de Judizmendi.
- Hacia el Sur: El eje lo constituye el colector de 40 Ø que hacia el Oeste discurre bajo la calzada de la calle Federico Baraibar. A él acomete una corta derivación realizada bajo el último tramo de la futura calle prolongación de José Mardones.
- Hacia el Norte: Bajo la calzada de la calle José Lejarreta, 100 Ø, y a ambos lados bajo la calle José Mardones, con Ø de 40 y 60, se articula el saneamiento de la zona, el cual se enlaza a la altura de la calle Olaguibel discurrendo bajo dicha calle, con una sección de 60 Ø, en dirección Norte.



Es copia AUTENTICADA  
LEGEZTATUTAKO kopia da  
En Vitoria-Gasteiz / Vitoria-Gasteizen,

14 JUN 1999

EL JEFE DEL SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y  
GESTIÓN URBANÍSTICA

12

Fdo./zfp. Eduardo Tabuenca de la Peña

Para conocer con exactitud la localización de los colectores, pozos, etc. puede observarse el plano I-4.1 "Estado Actual: Redes de Agua y Saneamiento".

00530

C. GAS: Enlazados a modo de anillos completos y derivaciones podemos describir la infraestructura existente partiendo de la canalización que bajo la Avenida de Judizmendi enlaza con la ejecutada bajo la calle Olaguibel, la cual empalma con la que discurriendo a ambos lados bajo la calle José Lejarreta cierran los anillos, uno hacia el Este y el otro hacia el Oeste bajo la calle Federico Baraibar.

Para mayor conocimiento puede revisarse el plano I-4.2 "Estado Actual: Redes de gas y teléfono".

D. TELEFONO: En la descripción de este servicio cabe diferenciar el tendido que en aéreo discurre por las fachadas del tendido que está ejecutado en subterráneo.

El primero de ellos, en aéreo, lo encontramos en las fachadas de los inmuebles de la Avenida de Judizmendi, de José Lejarreta (ambos lados), Olaguibel (ambos lados), plaza de Sefarat (lado Norte) y Federico Baraibar (lado Sur). Dichos trazados se encuentran convenientemente conexiónados.

En cuanto al tendido en subterráneo solamente se tiene conocimiento del que abastece al centro cívico, que discurre bajo la plaza pública.

Para conocer más detalles, ver el plano I-4.2 "Estado Actual: Red de gas y teléfono".

E. ENERGIA ELECTRICA: La descripción se va a agrupar según se trate de líneas de alta tensión subterráneas, líneas de baja tensión subterráneas y líneas de baja tensión aéreas.

– Líneas de alta tensión: Discurren bajo el lado Norte de la calle Federico Baraibar, a ambos lados bajo la calle Olaguibel y bajo el lado Este de la prolongación de la calle José Mardones hasta acometer al centro de transformación ubicado en el centro cívico.

– Líneas de baja tensión subterráneas: Se localizan bajo las aceras de la calle Olaguibel, bajo las aceras de la calle José Mardones y bajo las aceras Este de los primeros tramos de las calles José Lejarreta y prolongación de José Mardones.

Es copia AUTENTICADA  
EN ESTABLECIMIENTO  
En Vitoria-Gasteiz./Vitoria-Gasteizen,  
VITORIA  
GASTEIZ  
14 JUN 1989

EL JEFE DEL SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA 13

Fdo./zfp. Eduardo Tabuenca de la Peña

- Líneas de baja tensión en aéreo: Además de localizarse en las fachadas de las casas de la Avenida de Judizmendi, los tendidos eléctricos en aéreo se sitúan en las construcciones de la calle José Lejarreta y segundo tramo de la prolongación de José Mardones.

También en el ámbito existen dos ramificaciones: una discurre sobre la fachada Sur del centro cívico y la otra por las traseras de las casas unifamiliares de los números impares de la calle José Lejarreta.

Todo lo anteriormente descrito queda grafiado en el plano I-4.3 "Estado Actual: Redes eléctrica y alumbrado público".

**F. ALUMBRADO:** Todas las calles existentes, por encontrarse perfectamente urbanizadas, disponen del oportuno alumbrado público que en general se localiza en ambas aceras a excepción del primer tramo de la calle Federico Baraibar en donde únicamente se ubica en su lado Norte. En general la tipología de las luminarias son de tipo báculo, ya que existen las lógicas excepciones de las farolas sitas en el parque de Judimendi.

Para un estudio más pormenorizado puede revisarse el plano I-4.3 "Estado Actual: Redes eléctrica y de alumbrado público".

#### 1.7.6. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

En general la estructura de la propiedad, en el ámbito del Plan Especial, está muy repartida, con parcelas de pequeño tamaño que en su mayoría no sobrepasan los 1.000 m<sup>2</sup> de suelo. Las excepciones se refieren a la superficie de la Avenida de Judizmendi nº 30 y al terreno municipal correspondiente al antiguo trazado del ferrocarril.

A continuación se relacionan las propiedades reflejándose en tres columnas las superficies incluidas en la totalidad del ámbito del Plan Especial, la correspondiente a los terrenos afectados en la Unidad de Ejecución y los terrenos calificados como Sistemas Generales.



Es copia AUTENTICADA  
LEGEZTATUTAKO kopia da  
En Vitoria-Gasteiz / Vitoria-Gasteizen,

14 JUN 1999

EL JEFE DEL SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y  
GESTIÓN URBANÍSTICA

Fdo./zfp. Eduardo Tabuenca de la Peña

MANZANA	PARCELA	EDIFICIO	TITULAR	SUPERFICIE TOTAL PLAN ESPECIAL	SUPERFICIE UNIDAD DE EJECUCION	SUPERFICIE SISTEMAS GENERALES
537	6	1		184,40		
537	7	1-2		1.571,48	1.025,71	
537	8	1-2		316,64		
537	9	1-2		343,77	90,60	
537	10	1-2-3		544,52	113,39	49,51
537	11	1		532,30	153,69	104,17
537	12	1		247,82	66,44	60,39
537	13	1-2-50		678,95	251,35	
537	14	1-2		308,35	130,37	
537	15	1		372,96	293,38	79,58
537	16	1-2-50		441,88	332,02	109,86
537	22	1		452,70	108,77	343,93
537	23	1		933,30	712,32	
561	1	1		164,56		
561	2	1		146,81		
561	3	1		184,84		
561	4	1		245,41		
561	5	1		275,53		
561	6	1		303,93		
561	7	1		382,86		
561	8	1		225,22		
561	9	1-5 2-6 3-7 4		931,40		
561	10	1 2 3		705,80		
561	11	1 2 3 4		915,17		
561	12	1 2		472,06		
561	13	1 3 4		569,62		
561	14	1 2		468,28		
I. ANTIGUO TRAZADO FERROCARRIL V.N.				2.157,32	2.157,32	
II. PROLONGACION C.J. MARDONES				634,61		
III. ACERA C. JOSE LEJARRETA				259,06		
SUPERFICIE AMBITO PERI-11				15.971,55		
SUPERFICIE UNIDAD DE EJECUCION					5.435,36	
SUPERFICIE SISTEMAS GENERALES						747,44

Dichas superficies son las resultantes de la medición llevada a cabo en el plano topográfico del "Proyecto Ciudad".



Es copia AUTENTICADA  
LEGEZTATUTAKO kopia da  
En Vitoria-Gasteiz / Vitoria-Gasteizen,

14 JUN 1989

EL JEFE DEL SERVIDIO DE PLANEAMIENTO Y  
GESTION URBANISTICA

Fdo./izp. Eduardo Tabuenca de la Peña

## 1.8. OBJETIVOS, CRITERIOS Y DESCRIPCION DE LA ORDENACION PROPUESTA

La ordenación propuesta se describe gráficamente en la serie correspondiente del Documento nº 3 "Planos de Proyecto" en donde además de la especificación clara de la remodelación, con las edificaciones resultantes, se grafían esquemas de las diferentes redes de infraestructuras previstas.

Referencias concretas a cada uno de los planos se encuentran en los apartados descriptivos de la ordenación que se exponen a continuación.

### 1.8.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION

De acuerdo con los criterios del urbanismo moderno, el crecimiento de la ciudad fue invadiendo los terrenos perimetrales de tal manera que mediante operaciones puntuales (áreas homogéneas), mediante actuaciones típicas de crecimiento del planeamiento por zonas o a través de la ordenación de polígonos se va conformando la ciudad, llegando al caso de asumir determinadas infraestructuras capaces de matizar la morfología de ella.

Este proceso colonizador conlleva cierta funcionalidad la cual da como resultado la actual zonificación del área, en donde alternan los equipamientos singulares, las ordenaciones de viviendas colectivas en bloque o en manzana, con las composiciones de viviendas unifamiliares en hilera.

La desaparición del ferrocarril Vasco-Navarro junto a la falta de formalización de las zonas adyacentes, como por ejemplo el frente al parque de Judimendi suponen una auténtica y verdadera distorsión en el significado de la ciudad como territorio adecuadamente ordenado y funcionalmente relacionado y que desde el enfoque metodológico de la estructura urbana presenta los siguientes aspectos:

- Trama morfológica incompleta: En el caso de Vitoria-Gasteiz el proceso seguido en los ensanches de "hacer ciudad" a modo de definición de alineaciones siguiendo tramas regulares a modo de manzanas de viviendas colectivas y manzanas de viviendas unifamiliares adosadas, como es el caso, se ve alterado al encontrarse con tendidos ferroviarios, los cuales imposibilitan la correcta constitución de sus bordes.

Así, se denota claramente en la apreciación de: trazados viarios interrumpidos, traseras de volumetrías edificatorias, espacios traseros residuales, medianeras sin tratamiento, **falta de accesibilidad a los espacios públicos**, etc.

Es copia AUTENTICADA  
 En Vitoria-Gasteiz / Vitoria-Gasteizen,  
 17 JUN 1999

EL JEFE DEL SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y  
 GESTION URBANA

Fdo./zfp. Eduardo Tabucaca de la Peña

- Efecto barrera: En relación con la pretendida conexión entre partes de la ciudad, tanto a nivel peatonal como rodada.
- Degradación urbana: La imagen de la ciudad como un todo ordenado debe trascender en todo momento con independencia del lugar en que se encuentre el preceptor.

La armonía de los elementos compositivos y de la identificación que de ellos se posee, hace sobrevalorar los supuestos de clara degradación. Así, los trazados ferroviarios desaparecidos y su desconexión formal con las áreas más próximas.

En resumen, el tratamiento adecuado del trazado del ferrocarril, el frente del parque de Judimendi y los bordes edificatorios, deberán superar las deficiencias enunciadas, mediante actuaciones cuyo resultado demuestre del orden urbanístico que la ciudad esconde en su presente realidad.

Así, tras un minucioso análisis de la situación actual: edificatoria, red viaria, infraestructuras, vacíos urbanos, espacios libres y zonas verdes, y de la definición de nuevos objetivos capaces de dar respuesta a los problemas de ajuste urbano presentes en la zona y que a grandes rasgos podríamos sintetizar en los siguientes:

- Posibilitar la urbanización del viario, continuación de José Mardones, de manera que su tipología se integre en la reordenación de la zona.
- Ordenar las zonas adyacentes al trazado del antiguo ferrocarril.
- Dotar de un acceso digno y cómodo al parque de Judimendi, desde el extremo Sudoeste del mismo.
- Proporcionar una ordenanza adecuada que regule las edificaciones residenciales situadas con fachadas al parque de Judimendi.
- Definir las volumetrías, con los oportunos parámetros urbanísticos, para las edificaciones localizadas con frente al tramo Norte de la calle José Lejarreta.
- Legalizar, en lo posible, las edificaciones situadas en la zona Sur de la calle José Lejarreta.

Se estima conveniente un nuevo enfoque en la ordenación del área tratada.

Por tanto, los criterios por los que se debe guiar el Plan Especial pasan por:

JM/ Es copia AUTENTICADA  
 LEGEZTATUTAKO kopia da  
 14 JUN 1999

EL JEFE DEL SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y  
 GESTIÓN URBANÍSTICA

- Conformación adecuada de la trama urbana.
- Desaparición del efecto barrera.
- Mejora urbana.
- Nueva imagen de la ciudad.

### 1.8.2. ORDENACION GENERAL: ELEMENTOS COMPOSITIVOS

Los criterios compositivos para el ámbito parten de la consideración dada para todo él como definido por dos manzanas residenciales enlazadas por un nuevo viario.

Por ello, se parte de la definición de un nuevo viario en continuidad con el ya existente, prolongación de la calle José Mardones, el cual articula en complementariedad las tipologías residenciales existentes en la manzana del Oeste (bloques residenciales con doble alineación, al Norte, viviendas unifamiliares en hilera, en el centro, y bloques con diversidad tipológica, en el Sur). Así, se conforma la reproducción de bloques en hilera, de vivienda unifamiliar, afectando a la longitud de alineación mimética a la ya establecida por la actuación de los años treinta. En la parte Norte se remata la volumetría potenciando el concepto derivado del contenedor dotacional y de los bloques residenciales existentes. En la zona Sur ha de resolverse la accesibilidad al parque salvado el importante desnivel existente y a su vez definir las volumetrías adecuadas que conformando alineaciones principales enlacen las fachadas al parque con las resultantes del nuevo vial.

El concepto de alineación continua queda reinterpretada en el proyecto debido principalmente a la servidumbre ocasionada por las edificaciones existentes y a la relevación que se pretende dar al hecho de interrelación entre tipologías edificatorias.

### 1.8.3. ORDENACION DE LA EDIFICACION

Tal y como está estructurado el plan, será oportuno el diferenciar entre las edificaciones en suelo urbano de actuación directa y aquellas incluidas y propuestas en la Unidad de Ejecución.

a) *En suelo urbano de actuación directa:*



Es copia AUTENTICADA  
LEGEZTATUTAKO kopia da  
En Vitoria-Gasteiz / Vitoria-Gasteizen,

14 JUN 1999

EL JEFE DEL SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y  
GESTION URBANÍSTICA

Pdo./zsp. Eduardo Tapueña de la Peña

- En todo el frente al parque de Judimendi se establece una volumetría con alineaciones vinculantes, tanto al parque como al patio de manzana, con un desarrollo en altura a base de dos plantas de sótano/semisótano, tres plantas de pisos y una más en la bajo cubierta.
  - En el tramo Norte de la calle José Lejarreta se plantea una ordenación a base de plantas sótanos, planta baja, dos plantas de pisos y otra más retranqueada en la medianería con la calificación de vivienda unifamiliar y en parte de las alineaciones Este y Oeste de manera que ésta desaparece al acercarse hacia el Norte.
  - En el tramo Central de la calle José Mardones se define una volumetría a base de alineación impuesta, en su fachada principal y alineaciones máxima y mínima para su fachada posterior. La edificación en altura será el resultado de aplicar la normativa urbanística definida para las parcelas. Igualmente se posibilita la aparición de volúmenes destinados a garajes en el frente del nuevo vial lo cuales deberán responder a un tratamiento estético homogéneo, al igual que los nuevos cierres que se proyecten.
  - En el tramo Sur de la calle José Lejarreta, por una parte se mantiene la volumetría existente en la parcela calificada como unifamiliar, mientras que en la dispuesta con fachadas a las calles José Lejarreta y Federico Baraibar se plantea una nueva volumetría definida por unas alineaciones vinculantes, plantas sótanos, planta baja, dos plantas de pisos y una tercera retranqueada en su medianería Norte y en su fachada Este.
- b) En la Unidad de Ejecución: Tomando como partida la formalización de la nueva calle y la ordenación de una volumetría complementaria a las viviendas en hilera ya existentes, da como resultado catorce viviendas unifamiliares adosadas en un frente total de 114,98 m. compuestas por un garaje mancomunado y viviendas resueltas en dos plantas de pisos.

Al Norte de la pieza residencial unifamiliar y en continuidad con el edificio dotacional existente se ordena una volumetría en alineación de manera que con planta sótano de garaje, dos plantas dotacionales y dos más residencial posibilitan el aprovechamiento previsto.

Al Sur de la pieza residencial unifamiliar y maclando las diferentes volumetrías se ordena una edificación residencial colectiva a base de planta sótano, planta baja, entreplanta y tres plantas de pisos.



Copia AUTENTICADA  
LEGEZTATUTAKO kopia da  
En Vitoria-Gasteiz / Vitoria-Gasteizen,

14 JUN 1999

EL Jefe DEL SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y  
GESTION URBANISTICA

19

Fdo./zfp. Eduardo Tabuenya de la Peña

#### 1.8.4. RED VIARIA Y APARCAMIENTO

Dentro del ámbito se actúa en relación con el viario de tres formas: ampliación del existente, reforma de la tipología y creación de uno nuevo.

Como ampliación del existente observamos la recalificación de una pequeña superficie junto a la calle Federico Baraibar, lo cual posibilita la definición de una alineación lógica para la calle con la consiguiente regularización de la dimensión de la acera Norte.

La reforma tipológica afecta al tramo existente como prolongación de la calle José Mardones de manera que permita su continuidad funcional, de vehículos y peatones, con respecto a la solución adoptada para el nuevo vial.

El nuevo vial, prolongación de la calle José Mardones, queda dividido en tres tramos que de Norte a Sur se definen:

- Tramo Norte: Con la alineación definida por el edificio del Centro Cívico, se obtiene un viario de aproximadamente 16,75 m. de anchura promedio, constituido por acera, calzada, aparcamiento en batería y acera (2,35 + 4,00 + 5,50 + 4,90 m respectivamente).

En este tramo se dispone un aparcamiento en batería de unos 51 m. de longitud, lo cual capacita la estancia de unos veintiún vehículos en el ámbito.

- Tramo Central: Con una alineación definida entre los 9,82 y 10,11 m. respecto a las propiedades unifamiliares existentes, se resuelve el tramo central del nuevo viario el cual está constituido por dos aceras y una calzada con una sección prototipo de 2,35 + 4,00 + 3,00 m. en su punto más desfavorable.
- Tramo Sur: Recuperando la alineación definida por el tramo Norte, se resuelve la sección aproximada de 16,35 m. a base de acera, calzada, aparcamiento en hilera y acera (3,30 + 4,00 + 2,50 + 6,55 m. respectivamente). En este tramo se dispone un aparcamiento en batería con capacidad para cuatro vehículos.



Es copia AUTENTICADA  
LEGEZTATUTAKO kopia da  
En Vitoria-Gasteiz / Vitoria-Gasteizen,

14 JUN 1999

EL JEFE DEL SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y  
GESTION URBANISTICA

20

Fdo./lzp. Eduardo Tebucaca de la Peña

### 1.8.5. ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

Del concepto general de espacios libres de dominio y uso público, en el área se han diferenciado cuatro calificaciones, dos de las cuales corresponden con superficies integrantes del Sistema General de Espacios Libres y dos a Espacios Libres del Sistema Local ya urbanizados.

Los dos primeros localizados en suelo urbano sirven para rematar la superficie del parque de Judimendi, hasta llegar a la alineación definida por los futuros edificios residenciales. Mientras que uno de ellos tendrá un tratamiento urbanizador de zona de paso, el segundo se proyectará para resolver el acceso, mediante escalinata y rampa, al citado parque desde el nivel de la calle José Mardones.

### 1.8.6. USOS DE LAS EDIFICACIONES

De entre las nuevas edificaciones proyectadas y de las volumetrías definidas para las parcelas en suelo urbano de actuación directa cabe enunciar la clara diferencia calificatoria entre residencial colectiva y la unifamiliar y en las primeras las de uso característico residencial de la de uso mixto residencial dotacional. Entre los residenciales unifamiliares nos encontramos las edificaciones existentes con fachada a la calle José Lejarreta y último tramo de prolongación de José Mardones esquina con Federico Baraibar, y la nueva ordenación de catorce viviendas proyectada en la Unidad de Ejecución. En todas ellas el régimen de compatibilidad será el de la Ordenanza OR-8 del Texto Refundido del Plan General vigente.

De las volumetrías colectivas determinadas por el Plan, tanto dentro como fuera de la Unidad de Ejecución, solamente en la denominada RC-1 quedan definidos diferenciadamente el aprovechamiento residencial del dotacional en plantas baja y primera. Con independencia de lo anterior, el régimen de compatibilidad será el regulado por la Ordenanza OR-3 de las enunciadas en el Texto Refundido del Plan General vigente, excepcionando el uso productivo en los bloques con frente al parque de Judimendi.

Es copia AUTENTICADA  
LEGEZTATUTAKO kopia da  
En Vitoria-Gasteiz / Vitoria-Gasteizen,  
14 JUN 1999

EL JEFE DEL SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y  
GESTIÓN URBANÍSTICA

Fdo./fzp. Eduardo Nabucasa de la Peña

### 1.8.7. DESCRIPCION DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE URBANIZACION

A continuación se van a describir escuetamente los esquemas de las redes más importantes, dejando sin explicitar la red de hidrantes la cual, por su carácter más específico, se estima debe ser diseñada y resuelta al redactarse el Proyecto de Urbanización que desarrolle el presente Plan Especial.

A. **ABASTECIMIENTO DE AGUA:** Conexiónada con las tuberías que discurren bajo la calle Federico Baraibar, 200 Ø, y bajo el primer tramo de la prolongación de la calle José Mardones, 150 Ø, se plantea la nueva canalización con diámetro de 150. A dicha infraestructura, a su vez, se conecta un pequeño tramo, 150 Ø, hasta unirse con la existente bajo el parque de Judimendi.

Para más detalle puede contemplarse el plano P-5.1 "Estado Proyecto: Red de Agua y Saneamiento".

B. **SANEAMIENTO:** Bajo la nueva calle, prolongación de José Mardones, se esquematiza un nuevo colector que con 40 Ø y con dirección Norte llega a unirse con el existente de 60 Ø localizado en la alineación del edificio dotacional.

Para resolver el saneamiento y la recogida de aguas de la zona junto al parque de Judimendi, se plantean dos canalizaciones. La primera con dirección Norte se empalma con la existente de 40 Ø, mientras que la segunda, con dirección Sur, se une con la red enunciada bajo el nuevo vial.

Lo anteriormente expuesto se grafía en el plano P-5.1 "Estado Proyecto: Redes de Agua y Saneamiento".

C. **GAS:** Completando anillos y apoyadas en las tuberías que discurren bajo las calles José Lejarreta, Federico Baraibar y Avenida de Judizmendí, se esquematiza la nueva red bajo la calle de nueva apertura, prolongación de José Mardones, y bajo el tramo Sur de la Avenida de Judizmendí hasta conectar con la anterior.

Todo ello queda reflejado en el plano P-5.2 "Estado Proyecto: Redes de gas y teléfono".

D. **TELEFONO:** Con el carácter de canalización en subterráneo, la red prevista parte de la existente bajo la calle Federico Baraibar para desdoblarse en dos

EL SUPLENTE DEL JEFE DEL SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA  
 VICTORIA GARCÍA GARCÍA  
 14 JUN 1989

ramales; el primero se prolonga hacia el Norte siguiendo la alineación de las edificaciones proyectadas frente al parque de Judimendi, y la segunda, también hacia el Norte, discurre continuando las alineaciones de los nuevos bloques residenciales localizados en la Unidad de Ejecución.

Los esquemas expuestos se grafian en el plano P-5.2 "Estado Proyecto: Redes de gas y teléfono".

**E. ENERGIA ELECTRICA:** Las canalizaciones subterráneas de baja tensión previstas están planteadas también cerrando anillos de manera que los tres ramales proyectados, bajo la Avenida de Judimendi, bajo la calle de nueva apertura y bajo la calle José Lejarreta, se junten a la altura de la calle Federico Baraibar, y a su vez igualmente supongan prolongaciones de las existentes bajo las calles Federico Baraibar, José Lejarreta y prolongación de José Mardones.

Dichas canalizaciones se plasman orientativamente en el plano P-5.2 "Estado Proyecto: Redes eléctrica y alumbrado público".

**F. ALUMBRADO:** En continuación y completando la red de alumbrado público existente, se trazan las nuevas canalizaciones propuestas, las cuales discurren bajo las aceras de la calle de nueva apertura y bajo la Avenida de Judizmendi.

Para más información, véase el plano P-5-3 "Estado Proyecto: Redes eléctrica y de alumbrado público".

#### 1.8.8. CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA URBANISTICA VIGENTE

De la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana del Término Municipal de Vitoria-Gasteiz, tramitada y aprobada debidamente, regula el ámbito del polígono nº 11 "José Mardones" y la Unidad de Ejecución en él planteada de forma que se diferencian los terrenos no incluidos de los incluidos en el ámbito de gestión. Respecto a los primeros se fijan unas determinaciones generales a desarrollar en el Plan Especial, mientras que para la Unidad de Ejecución caben diferenciar los parámetros urbanísticos y todo el resto de directrices, aprovechamientos, grado de vinculación de las determinaciones, cesiones obligatorias y cargas de urbanización.

Es copia AUTENTICADA.  
LEGEZTATUTAKO kopia da  
En Vitoria-Gasteiz / Vitoria-Gasteizen,  
14 JUN 1999

EL JEFE DEL SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y  
GESTION URBANISTICA

Fdo./lzp. Eduardo Tabuena de la Peña

En cuanto a las determinaciones generales cabe exponer:

- Parcelas con frente al parque de Judimendi: En el plan se definen las características volumétricas en base a la fijación de alineaciones obligatorias, número de plantas, cotas y vuelos admisibles. El régimen de compatibilidad de usos se regula por la Ordenanza OR-3 del Plan General vigente, a excepción de los usos productivos los cuales están prohibidos.
- Parcelas con frentes a los tramos Norte de las calles José Lejarreta y prolongación de José Mardones: Al igual que con todos los bloques ordenados, se fijan alineaciones, plantas, cotas, vuelos, etc. El número de plantas es el de cuatro pero con la especial regulación de retranqueos de la superior de forma que se integre más adecuadamente con la volumetría contigua, de baja altura. Para la regulación de la compatibilidad de los usos se utiliza la Ordenanza OR-3 del Texto Refundido del Plan General vigente.
- Parcelas en el tramo central con fachada principal a la calle José Lejarreta: Además de fijar las alineaciones principal y posterior, máxima y mínima, se mantienen los parámetros normativos de la ordenanza vigente OR-8.1. Especial regulación se da a los cierres de parcela y a los anexos destinados a garajes.
- Parcelas con frentes a los tramos Sur de las calles José Lejarreta y prolongación de José Mardones: Una vez analizadas las diferentes volumetrías existentes, ha parecido oportuno el optar por considerar como M.O.A. (mantenimiento de la volumetría actual) para las construcciones unifamiliares localizadas en el frente a José Mardones, mientras que para las emplazadas en José Lejarreta se define pormenorizadamente una volumetría acorde con la existente en el tramo Norte de la calle y a su vez complemente el tratamiento con respecto a la tipología de viviendas adosadas colindantes. También se mantiene la regulación de usos de la ordenanza OR-3 expuesta en el Texto Refundido del Plan General vigente.

En cuanto al cumplimiento de las fichas de la Unidad de Ejecución cabe clarificar el mínimo ajuste de las superficies calificadas provenientes de una exhaustiva medición realizada a escala 1/500. Dichos ajustes en absoluta han supuesto sobrepasar los aprovechamientos máximos establecidos para las parcelas ordenadas. Comparativamente se reflejan en el siguiente cuadro:

Es copia AUTENTICADA  
LEGEZTATUTAKO kopia da  
En Vitoria-Gasteiz / Vitoria-Gesteizen,  
14 JUN 1999

EL JEFE DEL SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y  
GESTION URBANISTICA

Fdo./zfp. Eduardo Tabaresca de la Peña

	MOD.P.GRAL.	PLAN ESPECIAL
- Superficies de parcelas		
· Residencial colectivo RC-1	1.397,93 m <sup>2</sup> s	1.396,19 m <sup>2</sup> s
· Residencial colectivo RC-2	352,16 m <sup>2</sup> s	362,72 m <sup>2</sup> s
· Residenciales unifamiliares RU-1	1.080,00 m <sup>2</sup> s	1.080,79 m <sup>2</sup> s
· Viario local VL	2.603,24 m <sup>2</sup> s	2.595,66 m <sup>2</sup> s
- Superficie total de la U.Ejecución	5.434,12 m <sup>2</sup> s	5.435,36 m <sup>2</sup> s
- Edificabilidades		
· Residencial colectivo RC-1	3.985,00 m <sup>2</sup> c	3.985,00 m <sup>2</sup> c
· Residencial colectivo RC-2	1.240,00 m <sup>2</sup> c	1.240,00 m <sup>2</sup> c
· Residenciales unifamiliares RU-1	2.264,00 m <sup>2</sup> c	2.264,00 m <sup>2</sup> c
- Edificabilidad total de la U.Ejecución	7.489,00 m <sup>2</sup> c	7.489,00 m <sup>2</sup> c
- Edificabilidad media Bruta U.Ejec.	1,376 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	1,376 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s
- N° viviendas		
· Residencial colectivo RC-1	28	28
· Residencial colectivo RC-2	12	12
· Residenciales unifamiliares RU-1	14	14
- N° viviendas total de la U.Ejecución	54 viv.	54 viv.
- Densidad	99,37 viv/Ha.	99,23 viv/Ha

A continuación pasamos a analizar las Fichas del ámbito:

- 1.- Directrices de Ordenación: Tal y como se enuncia en el edificio RC-1 se ordenan en cuatro plantas, siendo la baja y primera destinadas a equipamiento (2.136,00 m<sup>2</sup>c) y el resto residencial (1.849,00 m<sup>2</sup>c). en dicho edificio no se permitirán los usos productivos ni terciarios.

El bloque central, como adosamiento de catorce viviendas unifamiliares se conforma a base de una planta semisótano, destinada a garajes, y dos plantas residenciales.

El bloque residencia RC-2, de B/SS + III plantas se destina a viviendas siendo su compatibilidad de usos la de la OR-3 a excepción de los usos productivos, los cuales están prohibidos.

Si bien la anchura mínima del nuevo viario se ajusta a los 9,35 m. en su punto más desfavorable, las anchuras en las zonas extremas han sufrido el lógico ajuste una vez comprobadas las dimensiones reales de la parte del viario ya ejecutada, rondando los 16,75 m. Por ello, se han proyectado los mencionados 16,75 m. en su tramo Norte y 16,35 m. en su tramo Sur, esta última

Es copia AUTENTICADA  
 LEGALIZADA Kopia da  
 En Honor de la Verdad  
 VÍCTOR GARCÍA  
 LALLA

14 JUN 1999

consecuencia de la ordenación adecuada de los diferentes volúmenes previstos en la Unidad.

- 2.- Aprovechamiento: Se cumplimenta toda vez que las 54 viviendas proyectadas distribuyen sus aprovechamientos exactamente igual que lo enunciado en la ficha: 7.489 m<sup>2</sup>c totales, de los cuales 3.098 m<sup>2</sup>c son residenciales colectivos, 2.264 m<sup>2</sup>c residenciales unifamiliares y 2.136 m<sup>2</sup>c de equipamiento.
- 3.- Grado de vinculaciones: Se cumple el régimen general de vinculaciones del ámbito.
- 4.- Cesiones obligatorias y cargas de urbanización: Se mantiene la obligada cesión y urbanización de la superficie afectada por el nuevo viario, prolongación de la calle José Mardones.

## 1.9. SINTESIS: RESUMEN DE LAS CARACTERISTICAS DE SUPERFICIES, USOS, EDIFICABILIDADES Y APROVECHAMIENTOS

### 1.9.1. RESUMEN DE SUPERFICIES Y CALIFICACIONES

a) *Ambito del Plan Especial, incluida la Unidad de Ejecución:*

– Superficie total del Plan Especial ..... 15.971,55 m<sup>2</sup>s

– Superficies según calificaciones globales y pormenorizadas

• Sistema General de Espacios Libres ..... 747,44 m<sup>2</sup>s

SG.EL-1 (ZV-1) ..... 214,07 m<sup>2</sup>s

SG.EL-2 (ZV-2) ..... 533,37 m<sup>2</sup>s

• Residencial ..... 15.224,11 m<sup>2</sup>s

Residencial colectiva RC-1 .... 1.396,19 m<sup>2</sup>s

Residencial colectiva RC-2 ..... 362,72 m<sup>2</sup>s

Residencial colectiva RC-3 .... 2.903,24 m<sup>2</sup>s

Residencial colectiva RC-4 .... 1.538,87 m<sup>2</sup>s

Residencial colectiva RC-5 ..... 550,74 m<sup>2</sup>s

Residencial unifamiliar RU-1 .. 1.080,79 m<sup>2</sup>s

Residencial unifamiliar RU-2 .. 3.252,83 m<sup>2</sup>s

Residencial Unifamiliar RU-3 .... 462,45 m<sup>2</sup>s

Viario Local VL-1..... 2.595,66 m<sup>2</sup>s

Viario Local VL-2..... 634,61 m<sup>2</sup>s

Viario Local VL-3..... 22,39 m<sup>2</sup>s

Espacio Libre EL-1..... 164,56 m<sup>2</sup>s

Espacio Libre EL-2..... 259,06 m<sup>2</sup>s

Es copia AUTENTICADA  
LEGEZTATUTAKO kopia da  
En Vitoria-Gasteiz / Vitoria-Gastelzen,  
14 JUN 1999

EL JEFE DEL SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y  
GESTION URBANISTICA

Fds./zpn. Eduardo Jabuñca de la Peña

– Porcentajes según calificaciones globales y pormenorizadas.

- Sistema General de Espacios Libres ..... 747,44 m<sup>2</sup>s ..... 4,68%
- Residencial ..... 15.224,11 m<sup>2</sup>s ..... 95,32%
  - Residencial colectiva ..... 6.751,76 m<sup>2</sup>s ..... 42,27%
  - Residencial unifamiliar ..... 4.796,07 m<sup>2</sup>s ..... 30,03%
  - Viario local ..... 3.252,66 m<sup>2</sup>s ..... 20,37%
  - Espacio Libre ..... 423,62 m<sup>2</sup>s ..... 2,65%

b) *Ambito de la Unidad de Ejecución:*

– Superficie total de la Unidad de Ejecución..... 5.435,36 m<sup>2</sup>s

– Superficies según calificaciones pormenorizadas

- Residencial colectiva RC-1 ..... 1.396,19 m<sup>2</sup>s
- Residencial colectiva RC-2 ..... 362,72 m<sup>2</sup>s
- Residencial unifamiliar RU-1 ..... 1.080,79 m<sup>2</sup>s
- Viario Local VL-1..... 2.595,66 m<sup>2</sup>s

– Porcentajes según calificaciones pormenorizadas.

- Residencial colectiva ..... 1.758,91 m<sup>2</sup>s ..... 32,36%
- Residencial unifamiliar ..... 1.080,79 m<sup>2</sup>s ..... 19,88%
- Viario local ..... 2.595,66 m<sup>2</sup>s ..... 47,76%
- Espacio Libre ..... 423,62 m<sup>2</sup>s ..... 2,65%

## 1.9.2. RESUMEN DE USOS

– Edificios en RC-1

- P.sótano ..... aparcamientos, trasteros e instalaciones.
- P.baja y primera ..... equipamiento
- P.pisos ..... viviendas y compatibilidad OR-3, a excepción de los usos productivos y terciarios.

– Edificios en RC-2

- P.sótano ..... aparcamientos, trasteros e instalaciones.
- P.baja y semisótano ..... compatibilidad OR-3 excepto usos productivos.
- P.pisos ..... viviendas y compatibilidades OR-3.

– Edificios en RC-3

- P.sótano y semisótano ..... aparcamientos, trasteros e instalaciones.
- P.pisos y bajo cubierta ..... viviendas y compatibilidad OR-3, a excepción de los usos productivos.

REPUBLICA DE ESPAÑA  
 GOBIERNO VASCO  
 DEPARTAMENTO DE ECONOMÍA Y EMPLEO  
 VITORIA GASTELIZ  
 14 JUN 1999

EL JEFE DEL SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y  
 GESTIÓN URBANÍSTICA

– Edificios en RC-4 y RC-5

- P.sótano..... aparcamientos, trasteros e instalaciones.
- P.baja..... compatibilidad de usos de la OR-3.
- P.pisos ..... viviendas y compatibilidad de usos de la OR-3

– Edificios en RU-1

- P.semisótano ..... aparcamientos, trasteros e instalaciones.
- P.pisos ..... viviendas.

– Edificios en RU-2 y RU-3

- P.sótano o semisótano..... anexos, trasteros e instalaciones.
- P.pisos ..... viviendas y compatibilidad de usos de OR-8.1

**1.9.3. RESUMEN DE EDIFICABILIDADES Y APROVECHAMIENTOS**

Parcelas	Superficie total m <sup>2</sup> s	Aprovechamiento total m <sup>2</sup> c	Edificabilidad media m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s
RC-1	1.396,19	3.985,00 (1)	2,854
RC-2	362,72	1.240,00	3,419
RC-3	2.903,24	8.056,11	2,775
RC-4	1.538,87	5.680,22	3,691
RC-5	550,74	1.588,47	2,884
RU-1	1.080,79	2.264,00	2,095
RU-2	3.252,83	2.439,62	0,75
RU-3	462,45	346,84	0,75

(1) Del total, 3.985,00 m<sup>2</sup>c, corresponderán a equipamiento 2.136 m<sup>2</sup>c y residencial 1.849,00 m<sup>2</sup>c

- Total superficie del plan Especial..... 15.971,55 m<sup>2</sup>s
- Superficie máxima construida P.Especial .....25.600,26 m<sup>2</sup>c
- Edificabilidad media máxima ..... 1,603 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s
- Total superficie de la Unidad de Ejecución ..... 5.435,36 m<sup>2</sup>s
- Superficie máxima construida Unidad de Ejecución... 7.489,00 m<sup>2</sup>c
- Edificabilidad media máxima Unidad de Ejecución ..... 1,3787 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s

## 1.10. CALCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO DE LA UNIDAD DE EJECUCION

El criterio adoptado es consecuencia de lo regulado por la legislación autonómica vigente. Así, nos encontramos en un suelo urbano en el caso de tratarse de terrenos incluidos en una Unidad de Ejecución no incluida en área de reparto alguna.

El aprovechamiento medio se calculará dividiendo la edificabilidad total, incluida la dotacional privada correspondiente a la misma, previa homogeneización con los coeficientes de ponderación relativa que se definan, por la superficie total de la Unidad de Ejecución, excluidos los terrenos afectos a dotaciones públicas, de carácter general o local, ya existentes.

### a) Superficies de la Unidad de Ejecución.

- Residencial colectiva RC-1.....	1.396,19 m <sup>2</sup> s
- Residencial colectiva RC-2.....	362,72 m <sup>2</sup> s
- Residenciales unifamiliares RU-1.....	1.080,79 m <sup>2</sup> s
- Viario Local VL-1.....	2.595,66 m <sup>2</sup> s
- SUPERFICIE TOTAL DEL AMBITO.....	5.435,36 m <sup>2</sup> s

### b) Superficies edificables de la Unidad de Ejecución.

- Parcela RC-1.....	3.985,00 m <sup>2</sup> c	2.136 m <sup>2</sup> c equipamiento 1.849 m <sup>2</sup> c residenciales
- Parcela RC-2.....	1.240,00 m <sup>2</sup> c	1.240 m <sup>2</sup> c residencial incluidas las superficies comercial en planta baja.
- Parcelas RU-1.....	2.264,00 m <sup>2</sup> c	2.264 m <sup>2</sup> c residenciales
TOTAL.....	7.489,00 m <sup>2</sup> c	

### c) Coeficientes de homogeneización de usos.

Se utilizan los coeficientes de homogeneización de usos expuestos en la Tabla nº 5 del apartado 7, Capítulo 6 del Tomo I del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana del Término Municipal de Vitoria-Gasteiz.

- Residencial colectivo .....	5.314 u.a./m <sup>2</sup> c
- Residencial unifamiliar, tipo bajo.....	7.490 u.a./m <sup>2</sup> c
- Equipamiento colectivo.....	2.890 u.a./m <sup>2</sup> c

Que ponderándolos para el uso y tipología característica del residencial colectivo obtendremos:

- Residencial colectivo ..... 1,00 ..... CRc
- Residencial unifamiliar, tipo bajo..... 1,41 ..... CRu
- Equipamiento colectivo ..... 0,54 ..... CE

d) Aprovechamiento medio.

La fórmula de aplicación será:

$$AM = \frac{ARc \times CRc + ARu \times CRu + AE \times CE}{S.Unid.Ejec.}$$

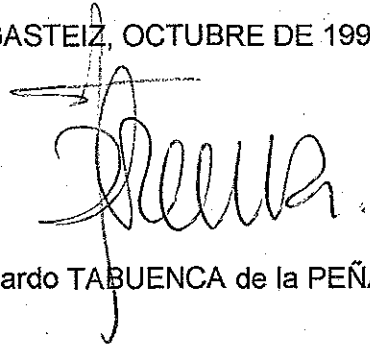
$$\text{de donde } AM = \frac{3.089 \times 1 + 2.264 \times 1,41 + 2.136 \times 0,54}{5.435/36} = 1,3678 \text{ m}^2\text{cR.h/m}^2\text{s}$$

### 1.11. SISTEMA DE ACTUACION

El sistema de actuación previsto para la Unidad de Ejecución, definida en el presente Plan Especial de Reforma Interior, es el de Compensación.

Para los Sistemas Generales y Locales incluidos en el Plan Especial y que definidos como tales son de propiedad privada deberán ser objeto del obligado expediente expropiatorio.

VITORIA-GASTEIZ, OCTUBRE DE 1998



ARQ.: D. Eduardo TABUENCA de la PEÑA

## ANEXO I. URBANIZACION DE INICIATIVA PARTICULAR: UNIDAD DE EJECUCION

En virtud de los artículos 46 y 64, actualmente vigentes, del Reglamento de Planeamiento para el desarrollo de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (R.D. 2159/1978), aquel planeamiento que conlleve la urbanización de iniciativa particular deberá contener un Anexo a la Memoria del Plan con los datos referentes a: Justificación de la necesidad y conveniencia de la urbanización, relación de propietarios afectados con su nombre, apellidos y dirección y determinaciones expresadas en el artículo 46 del Reglamento.

### a) JUSTIFICACION DE LA NECESIDAD Y CONVENIENCIA DE LA URBANIZACION

Como quiera que el plan se redacta con el objetivo de ordenar urbanísticamente el ámbito y en él se plantea un nuevo viario y las conexiones con el sistema general de Espacios Libres (parque de Judimendi), es por lo que es preciso para posibilitar la construcción en los solares resultantes el disponer de la obligada urbanización.

### b) RELACION DE PROPIETARIOS AFECTADOS CON SU NOMBRE, APELLIDOS Y DIRECCION

Los propietarios con terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución son los siguientes:

<u>Nombre y domicilio</u>	<u>Manzana</u>	<u>Parcela</u>	<u>Superficie s/plano</u>
CO.PROP.AVDA.JUDIMENDI Nº 30 C/ Avda. Judimendi, nº 30	537	7	1.025,71 m <sup>2</sup> s
CO.PROP.AVDA.JUDIMENDI Nº 36 C/ Avda. Judimendi, nº 36	537	9	90,60 m <sup>2</sup> s
D. ALFREDO ALONSO ARREGUI C/ Avda. Judimendi, nº 38, 1º	537	10	113,39 m <sup>2</sup> s
CO.PROP.AVDA.JUDIMENDI Nº 42 C/ Avda. Judimendi, nº 42	537	11	153,69 m <sup>2</sup> s
CO.PROP.AVDA.JUDIMENDI Nº 44 C/ Avda. Judimendi, nº 44	537	12	66,44 m <sup>2</sup> s
CO.PROP.AVDA.JUDIMENDI Nº 46-48 C/ Avda. Judimendi, nº 46-48	537	13	251,35 m <sup>2</sup> s
D. JOSE RAMON RUIZ DE AZUA PEREZ DE MENDIGUREN Irizar, Ayuntamiento de Barrundia	537	14	130,37 m <sup>2</sup> s
D. RUFINO RUIZ DE MENDOZA ZARATE San Millán (Alava)	537	15	293,38 m <sup>2</sup> s

CO.PROP.C/ FEDERICO BARAIBAR Nº 7 C/ Federico Baraibar nº 7	537	16	332,02 m <sup>2</sup> s
D. ALEJANDRO ANGEL ARRANZ LARREINA C/ Florida, 32, 7º	537	22	108,77 m <sup>2</sup> s
AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ C/ Plaza de España nº 1	537	23	712,32 m <sup>2</sup> s
AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ C/ Plaza de España, nº 1	A.Trazado F.Vasco-Navarro		2.157,32 m <sup>2</sup> s
TOTAL			5.435,36 m <sup>2</sup> s

c) MODO DE EJECUCION DE LA URBANIZACION

Las obras de urbanización se ejecutarán a cargo de la Junta de Compensación de acuerdo con lo establecido en los artículos 175 a 180 del Reglamento de Gestión Urbanística. Su ejecución se ajustará al Proyecto de Urbanización que se apruebe en su momento por el Ayuntamiento y en el plazo de ejecución máximo impuesto.

d) COMPROMISO A CONTRAER ENTRE EL URBANIZADOR Y EL AYUNTAMIENTO

Los compromisos a contraer entre la Junta de Compensación y el Ayuntamiento vendrán determinados en las Bases de Actuación y que en todo caso serán al menos las siguientes:

- Ejecutar la urbanización a costa de la Junta de Compensación, según el Proyecto redactado al efecto y en los plazos estipulados.
- Gestionar y redactar el Proyecto de Compensación de acuerdo con las Bases y Estatutos aprobados por el Ayuntamiento.
- Entregar las obras de urbanización al Ayuntamiento en el plazo de tres meses desde la recepción de las mismas por la Junta de Compensación, según establece el artículo 180 del Reglamento de Gestión Urbanística.
- Cesión al Ayuntamiento del porcentaje del aprovechamiento tipo de la Unidad de Ejecución en la cuantía y modo que se establezca legalmente en el momento de la aprobación del Proyecto de Compensación.
- El Ayuntamiento deberá contribuir en los gastos derivados del desarrollo del ámbito en proporción a sus derechos.
- Conservación de la urbanización según se indica en el apartado e).

- El Ayuntamiento facilitará a la Junta de Compensación la certificación prevista en el artículo 59.2 del Reglamento de Gestión Urbanística; al objeto de poder reintegrarse, si procede, de los costes de las instalaciones que han de correr a cargo de las empresas suministradoras.

e) CONSERVACION DE LA URBANIZACION

La conservación de las obras de urbanización correrá a cargo de la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución hasta producirse la recepción de las obras por el Ayuntamiento, que se hará según lo regulado por el Reglamento de Gestión.

Una vez producida dicha recepción, serán de cuenta del Ayuntamiento la conservación de todas los espacios de uso y dominio público así como las parcelas que le hubiera podido corresponder tras el Proyecto de Compensación.

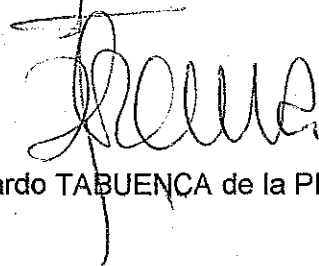
f) GARANTIAS DE EJECUCION DE LA URBANIZACION

En virtud de lo estipulado por el artículo 46.c) del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, la Junta de Compensación presentará al Ayuntamiento garantía por el importe del 6% del coste que resulta de la ejecución de las obras de urbanización, según la evaluación económica del presente Plan Especial. Dicha garantía podrá presentarse en metálico, en valores públicos o mediante aval bancario.

g) MEDIOS ECONOMICOS

Los medios económicos con que cuenta la entidad promotora, en este caso la Junta de Compensación, corresponden con las aportaciones económicas de sus miembros en la proporción derivada de los derechos reconocidos a cada uno. En particular, el Ayuntamiento dispone de un porcentaje importante de aprovechamiento y por ello se considera como garante importante.

VITORIA-GASTEIZ, OCTUBRE DE 1998



ARQ.: D. Eduardo TABUENÇA de la PEÑA

## **ANEXO II. JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA PARA LA SUPRESION DE BARRERAS URBANISTICAS.**

### **1. OBJETO DEL ANEXO.**

Mediante el Decreto 59/1981 del 23 de mayo, el Gobierno Vasco estableció la Normativa para la Supresión de Barreras Urbanísticas, la cual señala en su artículo 4º la obligación de incorporar en las Memorias de los Planes, Normas, Programas, Estudios de Detalle y Proyectos de todo tipo, un anexo en el que se indique de manera clara y pormenorizada su efectivo cumplimiento, con una descripción de las medidas adoptadas al efecto.

Con carácter aclarativo se ha de manifestar que únicamente se hará mención a los aspectos de diseño general propios del nivel de desarrollo del Plan Especial, dejando claro que en los sucesivos proyectos (de Urbanización, de Edificación etc.) también será vinculante el cumplimiento de la presente Normativa así como lo referente a la Supresión de Barreras Arquitectónicas y a la Promoción de la Accesibilidad (Ley 20/1997 de 4 de diciembre).

### **2. JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO SOBRE EL DISEÑO DE LOS ELEMENTOS DE LA URBANIZACION.**

- a.- *Diseño y trazado de las vías:* La única vía de nuevo trazado, correspondiente con la prolongación de la calle José Mardones, no supera el porcentaje de pendiente longitudinal establecido y por lo tanto no conlleva actuación complementaria alguna.
- b.- *Pavimentos:* Con independencia de las definiciones propias a llevar a cabo en el Proyecto de Urbanización, los acabados de pavimentos llevarán el tratamiento obligado de señalización de los vados peatonales.
- c.- *Aceras:* Las aceras proyectadas tienen un ancho superior al 1,80 m. y una pendiente transversal comprendida entre el 1 y el 2%. El resto de las determinaciones se contemplarán debidamente en el Proyecto de Urbanización.
- d.- *Pasos de peatones:* Se prevén los oportunos vados peatonales cumplimentando las especificaciones técnicas enunciadas en el artículo 10º.

e.- *Escaleras*: La escalera proyectada tiene un ancho superior a 1,20 m. con peldaños de mucho más de 32 cm. de huella y altura de tabica muy inferior a los 15 cm. Por supuesto, el número máximo de peldaños no supera el de doce.

Anunciadas mediante franjas de aviso para los invidentes, las escaleras dispondrán de itinerario alternativo a modo de rampa.

f.- *Rampas*: La rampa proyectada tiene una anchura superior a 1,80 m., habiéndose diseñado con una pendiente inferior al 1:12. La señalización del arranque y del desembarco se han de tener en cuenta en el oportuno Proyecto de Urbanización.

g.- *Aparcamiento*: En las áreas de aparcamiento se distribuirán de manera que se cumpla la proporción de una plaza de aparcamiento para minusválido por cada 40 ó fracción.

h.- *Parques, jardines y plazas*: En la ordenación no se planteas espacios de este tipo.

i.- *Aseos públicos*: No se ha previsto aseo público alguno.

VITORIA-GASTEIZ, OCTUBRE DE 1998



ARQ.: D. Eduardo TABUENCA de la PEÑA