



**4ª MODIFICACIÓN DEL P.E.R.I.-4.
"JOSÉ MARDONES"**

**ENERO 2024
JUNTA DE CONCERTACIÓN**

ÍNDICE DEL DOCUMENTO

- A. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA
 - A.1. OBJETO DEL DOCUMENTO
 - A.2. INICIATIVA Y REDACCIÓN DEL DOCUMENTO
 - A.3. TRAMITACIÓN SEGUIDA POR EL DOCUMENTO
 - A.4. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN
 - A.5. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS
 - A.6. CONDICIONANTES URBANÍSTICOS
 - A.7. CONDICIONANTES SECTORIALES
 - A.8. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD
 - A.9. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD
 - A.10. ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS
 - A.11. PROCESO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA
 - A.12. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN ADOPTADA
 - A.12.1. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN ADOPTADA
 - A.12.2. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS CONDICIONANTES URBANÍSTICOS DE ORDENACIÓN. CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES URBANÍSTICOS
 - A.12.3. ANÁLISIS DE LA POSIBILIDAD DE EJECUTAR LA EDIFICABILIDAD MÁXIMA Y EL NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS ASIGNADOS POR EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO
 - A.12.4. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL CTE DB-SI5
 - A.12.5. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA DE ACCESIBILIDAD
 - A.12.6. JUSTIFICACIÓN DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL
 - A.12.7. JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO O SU INNECESARIDAD
 - A.12.8. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL INFORME DE IMPACTO DE GÉNERO O SU INNECESARIDAD
 - A.12.9. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ESTUDIO DE IMPACTO SOCIOLINGÜÍSTICO
 - A.12.10. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS CONDICIONANTES SECTORIALES
 - A.12.11. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA SUFICIENCIA DE LAS REDES DE SERVICIOS EXISTENTES
 - A.12.12. JUSTIFICACIÓN DEL DECRETO DE HABITABILIDAD
 - A.13. DETERMINACIONES ESPECÍFICAS EN INICIATIVA PARTICULAR
 - A.14. MODIFICACIONES REALIZADAS EN EL PLAN ESPECIAL
 - A.14.1. NORMAS URBANÍSTICAS PERI 4 VIGENTE SUSCEPTIBLES DE MODIFICACIÓN
 - A.14.2. FICHA DE ÁMBITO VIGENTE
 - A.14.3. NORMAS URBANÍSTICAS MODIFICADAS PROPUESTA PERI 4
 - A.14.4. FICHA DE ÁMBITO MODIFICADA
 - A.14.5. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA MODIFICADA PROPUESTA PERI 4
- B. NORMAS URBANÍSTICAS (ORDENANZAS REGULADORAS DEL PLAN ESPECIAL)
- C. DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN
- D. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
- E. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA
- F. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA
- G. RESUMEN EJECUTIVO
- H. DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA
 - H.1. DOCUMENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL
 - H.2. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA DE GÉNERO.

A. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

A.1. OBJETO DEL DOCUMENTO

El objeto de la presente modificación puntual del Plan Especial 4 es el de poder desarrollar la Unidad de Ejecución UE-4, ubicada dentro del ámbito denominado "José Mardones" ordenación en suelo urbano ubicada en dicho ámbito, y reflejada en el PGOU vigente. El PERI original, denominado en su día como PERI 11 (en la actualidad PERI 4), con la delimitación de la unidad de ejecución, fue redactado en 1998 por el Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística del Ayto. de Vitoria-Gasteiz.

Se trata de la cuarta modificación del PERI 4, que atañe exclusivamente a la Unidad de Ejecución UE-4, ubicada dentro del ámbito denominado "José Mardones" y que no afecta al resto del Plan Especial Nº 4. Un ámbito prácticamente consolidado en suelo urbano, y en donde es la UE-4 el único espacio pendiente de ordenación y desarrollo.

A.2. INICIATIVA Y REDACCIÓN DEL DOCUMENTO

La iniciativa para la redacción de la modificación del Plan Especial corre a cargo de la Junta de Concertación de "José Mardones" que se constituyó al efecto de desarrollar el antiguo PERI (renombrado como PERI 4), en donde ya se incluía la Unidad de Ejecución citada. Dicha Junta de Concertación de "José Mardones" es representada por su presidente, D. José María Ruiz de Azúa Martínez.

El presente documento de Modificación del PERI 4 "José Mardones" ha sido redactado por el arquitecto Fernando Bajo Mtz. de Murguía.

A.3. TRAMITACIÓN SEGUIDA POR EL DOCUMENTO

En paralelo al proceso de aprobación de la Modificación Puntual Estructural del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz, para desarrollar la UE-4 (dentro del PERI 4 "José Mardones"), el 26 de enero de 2021 se presentó un borrador o versión previa de la propuesta de Modificación Puntual del PERI 4 "José Mardones".

Con posterioridad, el 25 de marzo de 2021 se solicitó por parte del correspondiente técnico del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz que se reorganizase y completase el contenido formal del documento presentado, según la Guía para la elaboración de Planes Parciales o

Planes Especiales que se ha desarrollado conjuntamente entre el Servicio de Planeamiento del Ayuntamiento y el Colegio de Arquitectos.

En la presente versión reformada del documento, reorganizada según el esquema de la citada guía, no se han producido modificaciones sustanciales, salvo las respectivas al cambio del orden de los puntos y a la inclusión de información complementaria.

Con motivo de la aprobación inicial se han registrado dos alegaciones que plantean distintas cuestiones a las cuales se da respuesta en el informe de alegaciones elaborado al respecto, cuya toma en consideración no supone la alteración de la ordenación prevista ni de la normativa reguladora de aplicación contenidas en la documentación del plan especial.

No obstante se han introducido en el documento modificaciones necesarias derivadas de la atención que se debe dar a los informes sectoriales recibidos. Esto es:

1.- En el capítulo A.12.6 JUSTIFICACIÓN DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL se han incluido las medidas correctoras establecidas en el Informe Ambiental Estratégico emitido el 25 de Agosto de 2023 por la Dirección de Calidad Ambiental y Economía Circular del Departamento de Desarrollo Económico, Sostenibilidad y Medio Ambiente del Gobierno Vasco. Según lo establecido en la siguiente normativa:

- Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi.*
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.*
- Decreto 211/2012, de 16 de octubre, por el que se regula el procedimiento de evaluación estratégica de planes y programas.*

2.- El capítulo A.12.8. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL INFORME DE IMPACTO DE GÉNERO O SU INNECESARIDAD se ha completado con el análisis y las conclusiones que forman parte del Informe de Verificación del Impacto de Género emitido el 17 de febrero de 2023 por el Servicio Municipal de Igualdad del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz. Normativa reguladora:

- Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo para la igualdad efectiva de mujeres y hombres.*
- Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.*
- Ley 3/2012, de 16 de febrero, por la que se modifica la Ley para la Igualdad de Mujeres y Hombres y la Ley sobre Creación de Emakunde-Instituto Vasco de la Mujer.*
- Resolución 40/2012, de 21 de agosto, por la que se dispone la publicación del Acuerdo adoptado por el Consejo de Gobierno «por el que se aprueban las*

Directrices sobre la realización de la evaluación previa del impacto en función del género y la incorporación de medidas para eliminar desigualdades y promover la igualdad de mujeres y hombres».

3.- En el capítulo A.12.9. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ESTUDIO DE IMPACTO SOCIOLINGÜÍSTICO se han añadido las determinaciones del Informe Relativo al Impacto Sociolingüístico emitido el 17 de febrero de 2023 por el Servicio Municipal de Euskera del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz. Normativa reguladora:

-Ley 2/2016, de 7 de abril, de Instituciones Locales de Euskadi.

-Decreto 179/2019, de 19 de noviembre, sobre normalización del uso institucional y administrativo de las lenguas oficiales en las instituciones locales de Euskadi.

4.- Al capítulo A.12.10. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS CONDICIONANTES SECTORIALES y en concreto, en el apartado de Aeropuertos, se le han añadido las consideraciones generales y conclusiones finales extraídas del Informe Preceptivo Favorable emitido con fecha 5 de Mayo de 2023 por la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. Normativa aplicable:

-Servidumbres aeronáuticas establecidas conforme a la Ley 48/1960, de 21 de julio, sobre Navegación Aérea y Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas, en su actual redacción.

-Real Decreto 1031/2020, de 17 de noviembre, por el que se modifican las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Vitoria.

-Propuesta de servidumbres aeronáuticas contenidas en el Plan Director del Aeropuerto de Vitoria por Orden del Ministerio de Fomento de 17 de julio de 2001, definidas en base al Decreto de Servidumbres aeronáuticas y los criterios vigentes de la Organización de Aviación Civil Internacional.

Por otro lado, también se ha completado el apartado de Presunción Arqueológica, con el extracto de la comunicación incluida en el Informe emitido el día 27 de marzo de 2023, por la Dirección de Patrimonio Cultural del Departamento de Cultura y Política Lingüística del Gobierno Vasco. Normativa reguladora:

-Ley 6/2019 de Patrimonio Cultural Vasco para el control arqueológico de las zonas declaradas de presunción arqueológica

-Declaración de Zonas de Presunción Arqueológica de Vitoria-Gasteiz y afecta al elemento declarado nº212. Cementerio judío-Polvorín

5.- Se ha completado el capítulo A.12.12 JUSTIFICACIÓN DEL DECRETO DE HABITABILIDAD.

-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

A.4. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

El ámbito para el que se redacta el presente documento es la Unidad de Ejecución U.E.- 4, dentro del Plan Especial N° 4 del PGOU de Vitoria-Gasteiz y se encuentra situado en un 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. Se trata por lo tanto de suelo urbano.

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.

El ámbito conserva íntegramente su superficie total, sin necesitar de cesión alguna ni reajustes en algún límite del mismo, estando ya urbanizado y recibido por el Ayuntamiento. En cuanto a las infraestructuras, se considera que las redes existentes de saneamiento (separativo), abastecimiento de agua (incluidas bocas de riego e hidrantes), gas, telefonía, electricidad y alumbrado público, son perfectamente válidas para dar servicio al conjunto de actuaciones edificatorias que contempla la modificación del presente documento.

A.5. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

- Plan General de Ordenación Urbana del Término Municipal de Vitoria-Gasteiz. Tramitado y aprobado debidamente, regula el ámbito de la Unidad de Ejecución "José Mardones", incluida en los ámbitos de gestión en el que se contempla tanto el Plan Especial de Reforma Interior PERI. 4, como la Unidad de Ejecución U.E-4 que nos ocupa. (ANEXO I TOMO II). Su ficha de

ámbito contiene las determinaciones generales del Plan Especial; parámetros urbanísticos y todo el resto de directrices, aprovechamientos, grado de vinculación de las determinaciones...

- Plan especial original denominado en su día como PERI 11 (actualmente PERI 4), con la delimitación de la unidad de ejecución UE-4. Fue redactado en 1998 por el Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística del Ayto. de Vitoria-Gasteiz

Cabe citar a las diferentes modificaciones y propuestas de modificación presentadas que ha sufrido el planeamiento especial PERI 4 (antiguo PERI 11) con el objeto de poder materializar los diferentes pormenores en él reflejados:

- Modificación PERI 4 BOTHA 27-12-2006

Su objeto fue el de modificar la regulación de los garajes de la RU-1. Permitiendo excepcionalmente para los mismos unas medidas mínimas menores a las reflejadas en el PGOU con el objeto de posibilitar unos estacionamientos que de otro modo eran imposibles de ubicar debido al fondo insuficiente de la pastilla residencial unifamiliar.

- Modificación PERI 4 BOTHA 27-03-2009

Que modificaba la ordenación de las parcelas RC-1 y RC-2 con el objeto de poder materializar toda la edificabilidad a ellas adscrita. De la manera en la que estaban inicialmente trazadas, así como con sus condiciones particulares de ordenación, era imposible dar cabida al techo edificable adscrito; que por otro lado y para el caso concreto de la RU-1 había sido objeto de concurso-subasta.

- Modificación PERI 4 BOTHA 12-06-2017

Redactada con la intención de adaptar a la realidad física la delimitación entre el espacio libre VL-3, y las parcelas residenciales colindantes (RU3 y RC-5), en el extremo sur del ámbito. Además, se aprovechó esta modificación para la actualización de las coordenadas de los vértices de parcelas y áreas edificatorias al DATUM ETRS 89 (sistema terrestre europeo 1989).

Todas ellas de alguna manera incapaces de desarrollar de forma definitiva la Unidad de Ejecución (UE-4), y que definitivamente han desembocado en la propuesta de modificación del Planeamiento de rango superior que tiene por objeto amparar la cuarta (y definitiva) modificación del planeamiento particular del citado ámbito:

- Modificación Puntual Estructural del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz, para desarrollar la UE-4, dentro del PERI 4 "José Mardones". Aprobación definitiva 26-03-2021. BOTHA 05-05-2021

A.6. CONDICIONANTES URBANÍSTICOS

Ley del Suelo y Urbanismo 2/2006 de 30 de junio. Y en concreto el articulado referido a los Planes Especiales, tanto de ordenación urbana como de reforma interior (*Art. 69. y siguientes*).

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 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". El PGOU es el documento urbanístico de mayor rango y en el que se contempla tanto el Plan Especial de Reforma Interior P.E.R.I. 4, como la Unidad de Ejecución U.E-4 que nos ocupan "José Mardones". (ANEXO I TOMO II)

Por ello, el Plan Especial modificado deberá cumplir con las determinaciones urbanísticas introducidas por la modificación del Plan General de Ordenación Urbana para el ámbito y que se reflejan en la Ficha de Ámbito del PERI 4 y más específicamente para la Unidad de Ejecución en la Ficha de la UE4 contenidas en la modificación aprobada e incorporada al PGOU vigente.

Del mismo modo, el PGOU también regula el ámbito de la Unidad de Ejecución 4 "José Mardones", incluida en los ámbitos de gestión. Su ficha de ámbito contiene las determinaciones generales del Plan Especial; parámetros urbanísticos y todo el resto de directrices, aprovechamientos, grado de vinculación de las determinaciones, etc.

A.7. CONDICIONANTES SECTORIALES

No existen condicionantes de infraestructuras de transporte como ferrocarriles o carreteras. No se conocen servidumbres de aguas.

Aeropuertos

El término municipal de Vitoria-Gasteiz y por tanto el ámbito de aplicación de esta modificación se ve afectado por las siguientes áreas de servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Foronda, recogidas en los planos normativos de Servidumbres Aeronáuticas de la memoria de la Modificación Puntual Estructural del Plan General de Vitoria-Gasteiz para desarrollar la UE - 4 (Plano de Servidumbres Aeronáuticas 1 (RD 377/2011) y Plano de Servidumbres Aeronáuticas 2 (Orden del Ministerio de Fomento 17/7/01):

- Servidumbres de aeródromo y radioeléctrica

- Servidumbres de la operación de aeronaves
- Servidumbres acústicas del aeropuerto
- Los planos normativos de Servidumbres Aeronáuticas vigentes son los correspondientes al Real Decreto 377/2011 de 11 de marzo, por el que se actualizan las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Vitoria y los que recogen el Desarrollo Previsible del aeropuerto de Vitoria, de la Orden del Ministerio de Fomento, de 17 de julio de 2001, por la que se aprueba el Plan Director del Aeropuerto de Vitoria, publicada en el BOE de 7 agosto de 2001.

Presunción arqueológica

El ámbito está afectado por la Declaración de Zonas de Presunción Arqueológica de Vitoria-Gasteiz (Resolución de 26 de mayo de 1997, por la que se emite Declaración de Zonas de Presunción Arqueológica de Vitoria-Gasteiz, BOPV martes 8 de julio de 1997) y afecta al elemento declarado nº212. Cementerio judío-Polvorín.

A.8. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

Es necesario modificar el Plan Especial del ámbito del PERI-4 José Mardones, instrumento de ordenación pormenorizada del mismo, para completar la ordenación pormenorizada conforme a la Ficha de Ámbito y a la Ficha Específica de la Unidad de Ejecución UE-4 contenida y aprobada en la modificación estructural del PGOU, como paso previo a la gestión para la definición de las parcelas definitivas y la solicitud de las licencias para la ejecución de las edificaciones residenciales.

El contenido de la modificación contempla el proceso de desarrollo en la totalidad del ámbito, y puede resumirse de acuerdo con los siguientes dos aspectos respecto se su formalización y gestión:

-Ordenación integrada del ámbito de la unidad de ejecución UE-4 según un eje construido a base de un número menor al actual de viviendas unifamiliares en hilera, y dos bloques impuestos residenciales en altura, cuyo acompañamiento en ambos extremos articula volumétricamente la transición con el resto del tejido construido.

-Materialización de las edificabilidades adscritas a la unidad en dichos bloques según su propiedad diferenciada, naturaleza y usos; residencial unifamiliar (que se reduce) residencial colectivo libre (que aumenta a costa de la anterior), y terciario comercial.

A.9. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

Relación de parcelas afectadas.

PARCELA	FINCA REGISTRAL Nº	REF PROPIETARIO ACTUAL	SUPERFICIE m2	PROPORCIÓN RESPECTO TOTAL ÁMBITO %	SUPERFICIE EDIFICABILIDAD PONDERADA m2	PROPORCIÓN RESPECTO TOTAL EDIF. PONDERADA %
RC-1	24383	Propietario 1	1.396,19	25,69	2.919,14	43,00
RC-2	24384	Propietario 2	362,72	6,67	1.227,80	18,09
RU-1.1	24385	Propietario 3	77,20	1,42	188,72	2,78
RU-1.2	24386	Propietario 2	77,20	1,42	188,72	2,78
RU-1.3	24387	Propietario 2	77,20	1,42	188,72	2,78
RU-1.4	24388	Propietario 4	77,20	1,42	188,72	2,78
RU-1.5	24389	Propietario 2	77,20	1,42	188,72	2,78
RU-1.6	24390	Propietario 5	77,20	1,42	188,72	2,78
RU-1.7	24391	Propietario 6 Propietario 7	77,20	1,42	188,72	2,78
RU-1.8	24392	Propietario 2	77,20	1,42	188,72	2,78
RU-1.9	24393	Propietario 2	77,20	1,42	188,72	2,78
RU-1.10	24394	Propietario 2	77,20	1,42	188,72	2,78
RU-1.11	24395	Propietario 2	77,20	1,42	188,72	2,78
RU-1.12	24396	Propietario 8 Propietario 2	77,20	1,42	188,72	2,78
RU-1.13	24397	Propietario 2	77,20	1,42	188,72	2,78
RU-1.14	24398	Propietario 2	77,20	1,42	188,72	2,78
VL-1	24399	Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz	2.595,66	47,76	0,00	0,00
TOTAL			5.435,36	100,00	6.789,02	100,00

En un anexo independiente al presente documento se presenta la misma relación de parcelas afectadas indicando los datos completos de cada propietario, de forma que se puedan identificar claramente.

A.10. ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS

Entre las diferentes soluciones alternativas que pueden considerarse para el desarrollo del ámbito que nos ocupa podemos enumerar las siguientes:

En el caso que nos ocupa, la **Alternativa 0** (no redacción del presente documento) considerada por el Guion para la elaboración del Plan Parcial o Plan Especial (desarrollado conjuntamente entre el Servicio de Planeamiento del Ayuntamiento y el Colegio de Arquitectos) no tendría sentido, debido a que la presente 4º modificación del PERI-4 responde a la adaptación de la Modificación del Plan General redactada y aprobada ;

Alternativa 1; La solución que pasa por reducir ligeramente el número de viviendas unifamiliares en hilera RU-1, con el objeto de esponjar su disposición, facilitando de este modo su implantación de acuerdo con los parámetros del PGOU vigente. Para ello es necesario el traslado de la edificabilidad no materializada como residencial unifamiliar a alguno de los bloques RC1 o RC2, como edificabilidad residencial en altura añadida a la ya adscrita sin alterar la edificabilidad ponderada total. Esta solución se muestra como la opción más equilibrada pues mantiene el espíritu de redacción inicial del PERI 4, respeta a las edificaciones existentes en cuanto a sus sombreados y visuales, y permite la materialización física de la Unidad de Ejecución UE-4 pendiente.

Por ello se elige esta última como la más adecuada, no solo para el conjunto de los diferentes agentes intervinientes y afectados, sino para la trama urbana de la ciudad en general.

A.11. PROCESO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA (DECRETO 46/2020)

Conforme al artículo 32.6 del Decreto 46/2020, en la tramitación de los planes especiales de regeneración urbana que afectan a barrios consolidados y que incidan sobre la población afectada, el acuerdo municipal de inicio de formulación deberá estar acompañado de un programa de participación ciudadana.

Debido a que la tramitación de la presente modificación de Plan Especial está resultando un proceso dilatado en el tiempo (requirió la previa modificación puntual del PGOU de Vitoria-Gasteiz), con anterioridad a la aprobación del mencionado Decreto, ya se había llevado a cabo el oportuno proceso de participación ciudadana, según los establecido en la ley anterior vigente en aquel momento, de conformidad con lo previsto en el artículo 32 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

En Octubre de 2018 fue redactado un programa de participación ciudadana para la MODIFICACIÓN ESTRUCTURAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VITORIA-GASTEIZ PARA DESARROLLAR LA UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E.-4, DENTRO DEL PLAN ESPECIAL 4 (ANTIGUO PERI 11) UBICADA EN EL ÁMBITO DENOMINADO

"JOSÉ MARDONES" que obra en el expediente de tramitación alojado en la página web del Ayto. de Vitoria.

https://www.vitoria-gasteiz.org/wb021/was/contenidoAction.do?idioma=es&uid=u4dca531f_168e54ffe6f_7ed6

Derivado del mismo, y tras el periodo de consulta pública Desde el 29 de enero hasta el 14 de febrero de 2019, se ha recabado tan solo una aportación por parte de la Comunidad de Propietarios del inmueble situado en Avda. de Judizmendi 18, que solicita:

1. El reconocimiento de la condición de INTERESADA de la citada Comunidad de Propietarios, a los efectos previstos en el artículo 53 de la misma Ley 39/2015.
2. Que el Consistorio resuelva el problema de inundaciones en su inmueble, en periodos de intensas lluvias, conectando su saneamiento con el colector general que discurre por la Avda. Judizmendi y garantizando su futura conexión con el colector de la C/ los Aramburu.

Respecto de esta aportación, es necesario aclarar que la presente modificación no afecta ni prevé modificar la red de saneamiento ya existente, cuyo trazado tampoco es objeto del Plan General de Ordenación Urbana.

A.12. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN ADOPTADA

A.12.1 DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN ADOPTADA

El principal objetivo de este nuevo Plan Especial es el de compatibilizar las ordenaciones de viviendas colectivas en bloque, con las composiciones de viviendas unifamiliares en hilera.

La existencia de un vacío sin uso actual alguno y que sufre un deterioro constante dentro de la trama urbana, supone una auténtica 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. Se trata de un espacio en la ciudad que representa una de las escasas áreas que aún falta por ordenar a pesar de haberse desarrollado desde el año 1998 diferentes determinaciones que por otras tantas razones han resultado incapaces de viabilizar de forma completa la operación urbanística.

Enclavada entre suelos destinados a diversas tipologías residenciales: viviendas unifamiliares adosadas de los años veinte, bloques de viviendas colectivas de los años cuarenta y cincuenta, y el volumen dotacional del Centro Cívico "Judimendi", los criterios que justifican la presente propuesta son los siguientes:

- Hacer posible la materialización de las edificabilidades reflejadas en la correspondiente ficha de ámbito, sin menoscabo de las condiciones propias de cada tipo de edificación previsto.

- Eliminación del efecto barrera que supone el vacío urbano actualmente existente. En relación con la pretendida conexión entre partes de la ciudad, tanto a nivel peatonal como rodada.

- Relacionar y conexionar urbanísticamente las diferentes tipologías edificatorias entre sí, compatibilizándolas tanto en el interior del ámbito como con el entorno. Estableciendo un rango de volumetrías escalonado, respetuoso y coherente con las diferentes situaciones circundantes.

- Ordenar de forma global el frente Este de la calle Los Aramburu en el que han de edificarse diferentes tipologías residenciales previstas. Las cuales sirven como pantalla de acompañamiento de la calle Los Aramburu en continuidad de José Mardones, enmascarando las traseras de la pastilla con frente principal al Parque de Judimendi. Actualmente se aprecian traseras de volumetrías edificatorias dispares, espacios traseros residuales, medianeras sin tratamiento, falta de continuidad urbana, etc.

- Plantear soluciones arquitectónicas de calidad e interés, dotando de unidad al conjunto de las diferentes edificaciones previstas para Unidad de Ejecución.

- Mantenimiento exacto de la superficie del dominio público (viajeros y zonas libres) y del techo edificatorio lucrativo, permitiendo su regularización homogeneizada y la flexibilidad de las unidades residenciales.

- Compatibilidad funcional entre las soluciones de edificaciones compactas en bloque y unifamiliares. Permitiendo su ejecución de forma independiente bajo unos parámetros de conjunción de alturas y alineaciones.

- Conservación de la posibilidad de acceso rodado hacia la pastilla residencial con frente principal al Parque de Judimendi, atravesando la parte central de la Unidad de Ejecución sin interferir con la proyección de las edificaciones, establecida como servidumbre que sirve al conjunto de bloques de viviendas con frente al parque de Judimendi, y que de este modo podrían en un futuro todavía lejano consolidar un garaje subterráneo.

- Intentando por otro lado minimizar el número de vados necesarios de acuerdo con los deseos y recomendaciones del Servicio Municipal de Vía Pública.

Estos motivos justifican el fundamento del documento, que afecta en concreto a aquellas edificaciones incluidas y propuestas dentro de la Unidad de Ejecución UE4. La descripción del modelo perseguido es la siguiente:

Tomando como partida la calle de los Aramburu, se propone una nueva ordenación más esponjada de las viviendas unifamiliares en hilera, que da como resultado ocho viviendas unifamiliares adosadas, en un frente total de 90,11m. (incluyendo los dos pasos rodados hacia las viviendas posteriores, ubicados ahora en los extremos Norte y Sur de dicho

conjunto), compuestas por una sucesión continua y paralela a la calle de garajes en planta baja con servidumbre de paso entre ellas, y constituyendo viviendas independientes resueltas en dos plantas de pisos sobre el portal de acceso inferior.

Al Norte de la pieza residencial unifamiliar, y en continuidad con el edificio dotacional existente, se ordena una volumetría colectiva en alineación obligada RC1, de manera que con hasta tres plantas de sótano de garaje, planta baja más tres y ático residencial, posibilitan el aprovechamiento previsto (tanto residencial como dotacional de ampliación del centro cívico).

Al Sur de esta pieza unifamiliar, otro edificio residencial también plurifamiliar como bloque colectivo de remate RC2, que macla las diferentes volumetrías existentes a base de hasta tres plantas de sótano, planta baja, y cuatro plantas de pisos además de un ático retranqueado o no, según la alineación y la cercanía de otras edificaciones.

La reducción del número de unidades unifamiliares a 8 viviendas RU1 más esponjadas, requiere que su edificabilidad no materializada sea trasladada al bloque RC2 que remata escalonadamente la Unidad de Ejecución en el frente Sur. La presente propuesta de modificación mantiene inalterable la delimitación de la UE-4 (y por tanto del PERI 4), necesitando para ello, de una nueva configuración que se traduce en un leve incremento de la edificabilidad global, que no de la ponderada ya adscrita (homogeneizando edificabilidades residenciales unifamiliares y colectivas).

En realidad, y fundamentalmente se plantea una redistribución puntual de éstas últimas de acuerdo con los coeficientes de homogeneización reflejados en la ficha de ámbito para hacer posible la materialización final del conjunto. Articulando de este modo las diferentes volumetrías colindantes de forma respetuosa y equilibrada.

En resumen, se busca el tratamiento conjunto del frente de todas las edificaciones todavía por materializar (bloque residencial – unifamiliares - bloque residencial), que deberá superar las deficiencias enunciadas y presentar un aspecto global homogéneo y equilibrado, mediante una actuación consensuada cuyo resultado demuestra el orden urbanístico que esta parte de la ciudad esconde ya en su presente realidad. Y en conclusión, hacer por fin posible el desarrollo definitivo del ámbito.

Los parámetros urbanísticos aplicados en la presente propuesta de Modificación se corresponden a los ya reflejados en el texto normativo, por lo que son aplicados en todos los trámites urbanísticos actuales que están bajo el mismo paraguas normativo.

Los coeficientes considerados también corresponden a los utilizados en operaciones de conversión y traslado de edificabilidades reflejados en la propia ficha, y en este caso

particular y por su escasa cuantía no afectan de forma apreciable tanto a las reservas de vivienda protegida como a los estándares dotacionales derivados de la Ley 2/2006 de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, y pormenorizados en el Decreto 123/2012, de 3 de julio. Un hecho que, por considerarse de forma global para todo el municipio, incide además en la sostenibilidad de la política urbanística de una ciudad sensible a un mejor y más intenso uso del suelo a través de actuaciones de regeneración urbana.

A.12.2. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS CONDICIONANTES URBANÍSTICOS DE ORDENACIÓN.

Los condicionantes urbanísticos de ordenación se establecen en las fichas de ámbito modificadas e incorporadas tras la aprobación de la Modificación del PGOU. La presente modificación del Plan Especial justifica, completa, detalla y regula los parámetros edificatorios necesarios para la ejecución de los volúmenes edificatorios.

A.12.3. ANÁLISIS DE LA POSIBILIDAD DE EJECUTAR LA EDIFICABILIDAD MÁXIMA Y EL NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS ASIGNADOS POR EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

Tal y como se indica en el epígrafe A.11.3. del guion para la elaboración de Plan Parcial o Plan Especial desarrollado conjuntamente entre el Servicio de Planeamiento del Ayuntamiento y el Colegio de Arquitectos, para la presente propuesta de modificación se ha realizado una documentación gráfica en la que se incluyen distribuciones orientativas que justifica que entran dichos parámetros con la nueva ordenación establecida. Consultar apartado F. Documentación Gráfica.

A.12.4. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL CTE DB-S15

En el caso que nos ocupa, las condiciones de aproximación de los bomberos y entorno de los edificios dependen mayormente de la urbanización consolidada del entorno de la Unidad Ejecución y de los viales existentes, que son los que son y que por otro lado no se ven alterados sustancialmente por la Modificación Puntual del PERI.

Aproximación a los edificios

La calle Los Arámburu tiene un ancho de rodadura de más de 4m, superior a los 3,5m mínimos exigidos y altura mínima libre o gálibo superior a 4,5m, ya que no hay ningún obstáculo ni paso que acote la altura libre en dicho tramo. La capacidad portante del vial

cumple con los 20 kN/m² exigidos. La calle es ligeramente curvada asimilable a recta, siempre con radios muchísimo mayores que los mínimos indicados en esta sección.

Entorno de los edificios

Los edificios residenciales colectivos RC1 y RC2 tienen una altura de evacuación descendente mayor que 9 m y ambos disponen de un espacio de maniobra para los bomberos que cumple las siguientes condiciones a lo largo de las fachadas en las que se sitúan sus accesos:

Ambos disponen de una anchura libre superior a 5 m, altura libre total equivalente a la del edificio, con separación máxima del vehículo de bomberos a la fachada del edificio siempre inferior a los 10m. La distancia máxima hasta los accesos a los edificios es menor a 30m en todos los casos y la pendiente existente en el vial es menor al 10%. La resistencia al punzonamiento del suelo es de 100 kN sobre 20 cm ϕ .

A.12.5. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA DE ACCESIBILIDAD

No procede la justificación del cumplimiento de la normativa de accesibilidad, por tratarse de una urbanización realizada y recibida hace ya tiempo y que se encuentra en perfecto estado para su utilización, cuyas aceras cumplen con los requisitos exigidos para que se consideren como itinerarios peatonales accesibles: anchura mínima de paso siempre mayor que 2,00m, altura libre de paso mayor que 2,20m, pendiente longitudinal de la calle Los Arámburu inferior al 1,5%, señalización de los desniveles de los rebajes para pasos de peatones mediante franjas señalizadoras de pavimento con textura y coloración diferentes, desniveles que se salvan mediante vados peatonales, etc.

A.12.6. JUSTIFICACIÓN DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL

La normativa en materia de evaluación ambiental estratégica se encuentra recogida en la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi, en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental y en el Decreto 211/2012, de 16 de octubre, por el que se regula el procedimiento de evaluación estratégica de planes y programas.

Junto a la Modificación Puntual Estructural del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz, para desarrollar la UE-4, dentro del PERI 4 "José Mardones" (aprobada definitivamente el pasado 26-03-2021), se desarrolló de forma paralela el pertinente Documento Ambiental Estratégico (Procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica

Simplificada), debiendo las medidas correctoras que del citado documento se desprendían ser incorporadas en el documento urbanístico en su fase de tramitación.

La tramitación de dicho documento debe realizarse por el procedimiento simplificado tal y como se detalla en la Sección 2.ª Procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada para la emisión del informe ambiental estratégico, artículos 29 a 32, de la Ley 21/2013 de 9 de diciembre de evaluación ambiental.

La Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, actualmente en vigor, establece en su artículo 6 que:

Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica ordinaria los planes y programas, así como sus modificaciones, que se adopten o aprueben por una Administración pública y cuya elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consejo de Ministros o del Consejo de Gobierno de una comunidad autónoma, cuando:

a) Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental y se refieran a la agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo; o bien,

b) Requieran una evaluación por afectar a espacios Red Natura 2000 en los términos previstos en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

c) Los comprendidos en el apartado 2 cuando así lo decida caso por caso el órgano ambiental en el informe ambiental estratégico de acuerdo con los criterios del anexo V.

d) Los planes y programas incluidos en el apartado 2, cuando así lo determine el órgano ambiental, a solicitud del promotor.

Este mismo artículo, en el punto 2, también indica que:

Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica (EAE) simplificada:

a) Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado anterior.

b) Los planes y programas mencionados en el apartado anterior que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.

c) Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado anterior.

La modificación puntual del PGOU de Vitoria-Gasteiz para el ámbito "José Mardones" establece el marco para ordenación de proyectos constructivos de viviendas y reurbanización en una superficie de 5.436 m², cuya futura autorización no estaría sometida a evaluación de impacto ambiental (según el punto 21 del Anexo IB de la Ley 3/1998, de 27 de febrero, sólo los proyectos de urbanización de zonas residenciales y comerciales con una superficie igual o superior a 1 hectárea que se sitúen en todo o en parte en zonas ambientalmente sensibles estarían sometidos a evaluación de impacto ambiental).

Además, no afecta a espacios Red Natura 2000 en los términos previstos en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad y no afecta a

espacios con algún régimen de protección ambiental derivado de convenios internacionales o disposiciones normativas de carácter general dictadas en aplicación de la legislación básica sobre patrimonio natural y biodiversidad o de la legislación sobre conservación de la naturaleza de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

De lo anterior se deduce que la Modificación Puntual del PGOU de Vitoria-Gasteiz para el ámbito "José Mardones" analizada no cumple con ninguno de los criterios de sometimiento a Evaluación Ambiental Estratégica ordinaria (EAEO) establecidos en el artículo 6 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre.

Por otro lado, el Decreto 211/2012, de 16 de octubre, en su disposición final primera modifica el apartado A del anexo I de la Ley 3/1998, de 27 de febrero, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, que queda redactado como sigue:

A) Lista de planes y programas sometidos al procedimiento de evaluación ambiental estratégica:

- 1. Directrices de Ordenación del Territorio.*
- 2. Planes Territoriales Parciales.*
- 3. Planes Territoriales Sectoriales.*
- 4. Planes Generales de Ordenación Urbana.*
- 5. Planes de Sectorización.*
- 6. Planes de Compatibilización del planeamiento general, Planes Parciales de ordenación urbana y Planes Especiales de ordenación urbana que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente.*
- 7. Modificaciones de los planes anteriores que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente.*
- 8. Aquellos otros planes o programas que cumplan los siguientes requisitos:*
 - a) Que se elaboren o aprueben por una administración pública.*
 - b) Que su elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consejo de Ministros o del Consejo de Gobierno de una comunidad autónoma.*
 - c) Que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente.*
 - d) Que tengan relación con alguna de las siguientes materias: agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación de los dominios públicos marítimo terrestre o hidráulico, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo.*
- 9. Se someterán a evaluación ambiental estratégica, por decisión motivada y pública del órgano ambiental, los siguientes planes y programas, cuando se determine que pueden tener efectos significativos sobre el medio ambiente y cumplan los requisitos establecidos en los apartados a) y b) del punto anterior:*
 - a) Los planes y programas que establezcan el uso de zonas de reducido ámbito territorial.*
 - b) Las modificaciones menores de planes y programas.*
 - c) Los planes y programas, y sus revisiones o modificaciones, en materias distintas a las señaladas en el apartado 8.d).*

Según esa misma disposición final, se entenderá que en los siguientes supuestos se dan circunstancias o características que suponen la necesidad de su sometimiento a evaluación ambiental estratégica, por inferirse efectos significativos sobre el medio ambiente:

a) Cuando establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental. Se entiende que un plan o programa establece el marco para la autorización en el futuro de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental, cuando contenga criterios o condicionantes, con respecto, entre otros, a la ubicación, las características, las dimensiones, o el funcionamiento de los proyectos o que establezcan de forma específica e identificable cómo se van a conceder las autorizaciones de los proyectos que pertenezcan a alguna de las categorías enumerados en la legislación sobre evaluación de impacto ambiental de proyectos o en la legislación general de protección del medio ambiente del País Vasco.

b) Cuando, puedan afectar directa o indirectamente de forma apreciable a un espacio de la Red Natura 2000, requiriendo por tanto una evaluación conforme a su normativa reguladora, establecida en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

c) Cuando afecten a espacios con algún régimen de protección ambiental derivado de convenios internacionales o disposiciones normativas de carácter general dictadas en aplicación de la legislación básica sobre patrimonio natural y biodiversidad o de la legislación sobre conservación de la naturaleza de la Comunidad Autónoma del País Vasco.»

La modificación del PGOU de Vitoria-Gasteiz para el ámbito "José Mardones" podría considerarse incluida en el apartado 9b) del Anejo IA de la Ley 3/1998, de 27 de febrero. Teniendo en cuenta todo ello el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, como órgano sustantivo, decidió solicitar el inicio del trámite de Evaluación Ambiental Estratégica simplificada de la Modificación puntual del PGOU de Vitoria-Gasteiz para el ámbito "José Mardones" referida a la Unidad de Ejecución U.E.-4.

En la Documentación Complementaria (Apartado H.1.) se adjunta documento de Evaluación Ambiental Estratégica (Procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada establecido en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental) específico redactado a tal efecto por técnicos competentes.

Con fecha 10 de mayo de 2023, el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz completa ante la Dirección de Calidad Ambiental y Economía Circular del Departamento de Desarrollo Económico, Sostenibilidad y Medio Ambiente del Gobierno Vasco la solicitud del inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada de la 4ª Modificación del PERI nº 4 "José Mardones" de Vitoria-Gasteiz. La solicitud se acompaña de diversos documentos entre los cuales se encuentra el borrador del Plan y el Documento Ambiental Estratégico, con el contenido establecido en los artículos 16 y 29 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Con fecha 25 de agosto de 2023, la Dirección de Calidad Ambiental y Economía Circular del Departamento de Desarrollo Económico, Sostenibilidad y Medio Ambiente del Gobierno Vasco emite Resolución por la que se formula el Informe Ambiental Estratégico de la 4ª Modificación del PERI nº 4 "José Mardones" de Vitoria-Gasteiz.

Según los términos establecidos en dicho informe, no se prevé que la 4ª Modificación del PERI nº 4 "José Mardones" de Vitoria-Gasteiz vaya a producir efectos

adversos significativos sobre el medio ambiente y, por tanto, no debe someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria, siempre y cuando se adopten las medidas protectoras y correctoras establecidas en la Resolución emitida (además de las planteadas en el Documento Ambiental Estratégico, siempre y cuando no se opongan a las anteriores) y que son las que se transcriben a continuación:

«3. En la presente Resolución se establecen las siguientes medidas protectoras y correctoras en orden a evitar que el Plan pueda tener efectos adversos significativos sobre el medio ambiente y no sea necesario que la "4ª Modificación del PERI nº 4 José Mardones" de Vitoria-Gasteiz, siempre y cuando se incorporen al mismo las medidas protectoras y correctoras establecidas.

Las medidas protectoras y correctoras se ejecutaran de acuerdo con la normativa vigente, con lo establecido en la presente Resolución y, en lo que no se oponga a lo anterior, de acuerdo con lo recogido en el documento ambiental estratégico y en el propio Plan.

Se deberán incorporar al Plan las medidas a aplicar, entre las que destacan las que se derivan de los proyectos y actuaciones para el desarrollo del Plan, relativas tanto a la fase de obras como a la fase de funcionamiento de la actividad.

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 nº 129, 08-07-1997) 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. Deberán incorporarse a las determinaciones que finalmente adopte el Plan. 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 publico, 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 Fallopija japónica, 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) 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.»*

A.12.7. JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO O SU INNECESARIDAD

La zonificación acústica del término municipal se basa en la delimitación de áreas acústicas atendiendo a usos actuales y previstos del suelo, según establece la Ley 37/2003 del ruido, el Real Decreto 1367/2007 que la desarrolla y el Decreto 213/2012 de la CAPV.

Los objetivos de calidad acústica vigentes para el ambiente exterior y el interior de los edificios, en las diferentes áreas acústicas y con los distintos usos de los edificios están establecidos en el Decreto 213/2012 de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco. Además dicho decreto establece en el art. 37 que las áreas acústicas en las que se prevea un futuro nuevo desarrollo urbanístico, incluidos los cambios de calificación urbanística, deberán incorporar, para su tramitación urbanística y ambiental, un Estudio de Impacto Acústico que incluya la elaboración de mapas de ruido y evaluaciones acústicas que permitan prever el impacto acústico global de la zona. Y la zonificación acústica del término municipal se recoge en el plano 8.3, Condicionantes

superpuestos. Zonificación y Servidumbres Acústicas, del vigente Plan General, que incorpora las zonas de servidumbre acústica de las principales infraestructuras supramunicipales, las reservas de sonido de origen natural, y los Objetivos de Calidad Acústica vigentes para el espacio exterior, a dos metros de altura, en fachadas.

La Justificación del impacto acústico se aporta en el documento de evaluación ambiental estratégica redactado.

A.12.8. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL INFORME DE IMPACTO DE GÉNERO O SU INNECESARIDAD

Se adjunta Informe justificativo de la ausencia de relevancia desde el punto de vista del género (Anexo II de la R.40/2012) en el apartado de Documentación Complementaria. Al tratarse de una Modificación Puntual de un Plan Especial de Reforma Interior vigente, no supone en ningún caso de una modificación sustancial en lo que respecta a la situación de desigualdad entre mujeres y hombres. Carece totalmente de relevancia desde el punto de vista del género, siendo su incidencia en la situación de mujeres y hombres nula, debido a que la modificación no afecta a los derechos e intereses legítimos de las ciudadanas y ciudadanos.

Se hace referencia expresa a las medidas a adoptar en fase de ejecución de los proyectos de obras y a los requisitos a exigir a las empresas encargadas de la ejecución de tales obras respecto de la igualdad de género. Aspecto que ya se ha tenido en cuenta desde la redacción de esta modificación, y que se extenderá a todos los procesos y servicios técnicos posteriores necesarios para la total realización de los trabajos propuestos.

Con fecha 17 de febrero de 2023 se emite Informe de Verificación del Impacto en Función del Género de la 4ª Modificación del Plan Especial de Reforma Interior N° 4 "José Mardones, por el Servicio Municipal de Igualdad del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz.

En el punto "5.2. Análisis desde el punto de vista de la seguridad", dice lo siguiente:

«Se estima que desde el punto de vista de la seguridad el plan recoge una propuesta con una incidencia positiva, ya que la edificación de los solares que se propiciaría por aprobación del plan, supone que la calle los Aramburu se transforme en una calle con más vida urbana, ya que actualmente solo existen edificios en uno de sus lados.

A la hora de diseñar los nuevos edificios tanto de vivienda colectiva como unifamiliares, debería tenerse en cuenta el diseño de las plantas bajas y de los pasos que se

facilitan hacia los patios traseros de las viviendas que dan frente al parque Judimendi, de tal forma que no se construyan recovecos innecesarios que resten seguridad al espacio exterior, con la premisa de ver y ser vistos, oír y ser oídos. Además esas zonas de paso interiores deberían estar dotadas de iluminación adecuada, que incremente la sensación de seguridad de todas las personas, especialmente las mujeres.»

En el punto "6. Conclusión" se determina lo siguiente:

«La propuesta no implica una actuación de urbanización, no crea nuevos barrios, ni equipamientos, que deban analizarse desde el punto de vista del impacto de género, y en particular desde el objetivo de perseguir la igualdad entre mujeres y hombres y posibilitar el acceso de aquellas a los servicios y equipamientos en igualdad de condiciones (becas, puestos de trabajo, composición de comisiones, etc.). No obstante, sí da lugar a la edificación de dos bloques de viviendas colectivas y una serie de 8 viviendas unifamiliares entre ellas, sobre los solares existentes en la calle los Aramburu. La edificación de dichas parcelas vacías debería suponer un impacto positivo desde el punto de vista del impacto de género por las razones expuestas en los puntos anteriores.»

A.12.9. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ESTUDIO DE IMPACTO SOCIOLINGÜÍSTICO

La Ley 2/2016, de 7 de abril, de Instituciones Locales de Euskadi, establece, en su artículo 7.7 la obligación a todos los ayuntamientos de la CAPV de realizar la Evaluación de Impacto Lingüístico (en adelante ELE). Por su parte, el Decreto 179/2019, de 19 de noviembre, sobre normalización del uso institucional y administrativo de las lenguas oficiales en las entidades locales de Euskadi, fue publicado el 22 de noviembre de 2019. En dicho Decreto se desarrollaron, entre otros aspectos, los términos de la elaboración de la lengua, y en el artículo 50 del capítulo VI se especifican los planes y proyectos, así como sus modificaciones sustanciales, que deben ser evaluados.

Teniendo en cuenta que la modificación propuesta no trae como consecuencia un incremento de población respecto de la población prevista por la ordenación anterior, ni del número de visitantes del ámbito, ni ninguna afección de otro tipo en la situación sociolingüística del mismo, se ha concluido que no se produce ningún impacto lingüístico relevante y por tanto no es necesaria la realización del estudio de Impacto Lingüístico.

Con fecha 17 de febrero de 2023 se emite Informe Relativo al Impacto Sociolingüístico de la 4ª Modificación del Plan Especial de Reforma Interior Nº 4 "José Mardones, por el Servicio Municipal de Euskera del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz.

En dicho informe, se establecen entre otras, las determinaciones que se transcriben más abajo:

«la modificación de planeamiento propuesta simplemente incrementa en 6 unidades el número de viviendas totales en la unidad de ejecución. Siendo el tamaño medio familiar de 2,4 según el "Informe de Población 2018 Movimientos demográficos 2017 Vitoria-Gasteiz", habría un incremento de 14,4 personas, respecto a las que se podrían prever si no se hubiese realizado esta adaptación del plan especial, siendo no obstante inferior al número de personas que habrían habitado los nuevos edificios si se hubiesen construido en 1998 cuando los planificó el plan especial, cuando el número de personas por hogar era superior al actual.

Por tanto el plan analizado, no se encuentra entre los supuestos de obligatoriedad de realización del ELE que establece el Decreto 179/2019 en su artículo 50 ya que tomando en consideración los indicadores del artículo 53 la variación en el número de habitantes es inapreciable, el número de visitantes del ámbito no va a sufrir ninguna afección y tampoco es previsible que se produzca ninguna afección de otro tipo en la situación sociolingüística.

Por tanto, una vez concluido que no se produce ningún impacto lingüístico relevante, se informa de que no es necesaria la realización del estudio de impacto lingüístico.»

A.12.10. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS CONDICIONANTES SECTORIALES

Aeropuertos

Es de aplicación el Real Decreto 1031/2020, de 17 de noviembre de 2020 (BOE Nº 335, de 24 de diciembre de 2020) por el que se modifican las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Vitoria.

Conforme a dicho Real Decreto, en la presente modificación puntual del PERI 4 "José Mardones" deben aportarse los planos correspondientes a la actualización de las servidumbres aeronáuticas correspondientes, que se pueden encontrar en la colección de planos de condicionantes superpuestos del plan general vigente: apartado 15 Normas para las Áreas de afección por servidumbres Aeronáuticas (AI-SA). Condicionante superpuesto III: Afecciones por infraestructuras, de los "Condicionantes superpuestos III" (sección 2ª Capítulo 5 Título IV "Clasificación y régimen del suelo" del Tomo II "Disposiciones generales y régimen del suelo", siendo las servidumbres las que se recogen en los planos 8.2.08 Condicionantes Superpuestos III y IV, y 8.2.30 Condicionantes Superpuestos Servidumbres Aeronáuticas y Zonas de Seguridad de las Instalaciones Militares.

Las determinaciones establecidas en esta modificación están sujetas a la legislación vigente en materia de servidumbres aeronáuticas, por lo que, en el área de servidumbres aeronáuticas, serán de aplicación las limitaciones que se desarrollan a continuación:

- 1. El plano de Servidumbres de Operación y Radioeléctricas determina las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, carteles, etc.) así como el gálibo de los vehículos.
- 2. La ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores, incluidas las palas, medios necesarios para la construcción, incluidas las grúas de construcción y similares) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA).
- 3. Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aún no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización conforme lo previsto en el Artículo 16 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas.
- 4. El área de servidumbres aeronáuticas queda sujeto a una servidumbre de limitación de actividades, en cuya virtud la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) podrá prohibir, limitar o condicionar actividades que se ubiquen dentro de la misma y puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas. Dicha posibilidad se extenderá a los usos del suelo que faculden para la implantación o ejercicio de dichas actividades, y abarcarán entre otras:
 - a) Las actividades que supongan o lleven aparejada la construcción de obstáculos del tal índole que puedan inducir turbulencias.
 - b) El uso de luces, incluidos proyectores o emisores láser que puedan crear peligros o inducir a confusión o error.
 - c) Las actividades que impliquen el uso de superficies grandes y muy reflectantes que puedan dar lugar a deslumbramiento.
 - d) Las actuaciones que puedan estimular la actividad de la fauna en el entorno de la zona de movimientos del aeródromo.
 - e) Las actividades que den lugar a la implantación o funcionamiento de fuentes de radiación no visible o la presencia de objetos fijos o móviles que puedan interferir el funcionamiento de los sistemas de comunicación, navegación y vigilancia aeronáuticas o afectarlos negativamente.
 - f) Las actividades que faciliten o lleven aparejada la implantación o funcionamiento de instalaciones que produzcan humo, nieblas o cualquier otro fenómeno que suponga un riesgo para las aeronaves.
 - g) El uso de medios de propulsión o sustentación aéreos para la realización de actividades deportivas, o de cualquier otra índole.
- 5. En la zona definida por la proyección ortogonal sobre el terreno de la superficie horizontal interna del área de Servidumbres de Aeródromo y Radioeléctricas, no podrán ubicarse instalaciones que produzcan humo, nieblas o cualquier otro fenómeno que suponga un riesgo para las aeronaves, incluidas las instalaciones utilizadas como refugio de aves en régimen de libertad.

Con fecha 24 de febrero de 2023 tiene entrada en la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana la solicitud por parte del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, para que esta emita informe preceptivo sobre la «4ª Modificación del Plan Especial de Reforma Interior N° 4 "José Mardones"», en el término

municipal de Vitoria-Gasteiz (Araba/Álava), conforme a lo establecido en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 en su actual redacción.

Con fecha 5 de mayo de 2023 la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana emite informe preceptivo favorable sobre la «4ª Modificación del Plan Especial de Reforma Interior N° 4 "José Mardones"», en el término municipal de Vitoria-Gasteiz (Araba/Álava).

En el mismo, se citan los siguientes criterios de referencia y la normativa aplicable:

«Servidumbres aeronáuticas establecidas conforme a la Ley 48/60, de 21 de julio (B.O.E. n° 176, de 23 de julio) sobre Navegación Aérea, y Decreto 584/72, de 24 de febrero (B.O.E. n° 69, de 21 de marzo) de servidumbres aeronáuticas, en su actual redacción.

Real Decreto 1031/2020, de 17 de noviembre, por el que se modifican las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Vitoria (B.O.E. n° 335, de 24 de diciembre de 2020).

Propuesta de servidumbres aeronáuticas contenidas en el Plan Director del Aeropuerto de Vitoria aprobado por orden del Ministerio de Fomento de 17 de julio de 2001 (B.O.E. n° 188, de 7 de agosto), definidas en base al Decreto de servidumbres aeronáuticas y los criterios vigentes de la Organización de Aviación Civil Internacional (O.A.C.I.)»

Además se realizan las siguientes consideraciones generales sobre las servidumbres aeronáuticas, y sus afecciones sobre el territorio:

«El ámbito de estudio se encuentra incluido en las zonas de Servidumbres Aeronáuticas y/o en las zonas de la propuesta de Servidumbres Aeronáuticas contenida en el Plan Director del Aeropuerto de Vitoria. Las líneas de nivel de las superficies limitadoras de dichas servidumbres determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea.»

«Asimismo, el planeamiento deberá incorporar entre sus planos con carácter normativo, las Servidumbres Aeronáuticas y/o la propuesta de Servidumbres Aeronáuticas contenida en el Plan Director del Aeropuerto de Vitoria que afecten al ámbito de estudio, las cuales figuran en la página web del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana»

«Teniendo en cuenta las cotas del terreno, según cartografía disponible, y las cotas de las servidumbres aeronáuticas, y dado que en el ámbito de estudio el margen mínimo entre ambas es superior a 200 metros, se considera que hay cota, en principio, suficiente

para que las servidumbres aeronáuticas no sean sobrepasadas por las construcciones o instalaciones que pudieran permitirse a través del planeamiento, las cuales, en cualquier caso, deberán quedar por debajo de dichas servidumbres, incluidos todos sus elementos (como: antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.) incluidas las grúas de construcción y similares.»

Y se determina la siguiente conclusión:

«En consecuencia con todo lo anteriormente expuesto, este Centro Directivo informa favorablemente la «4ª Modificación del Plan Especial de Reforma Interior Nº 4 "José Mardones"», en el término municipal de Vitoria-Gasteiz (Araba/Álava), en lo que a servidumbres aeronáuticas se refiere, siempre y cuando las construcciones propuestas u objetos fijos (postes, antenas, carteles, etc.) no vulneren las servidumbres aeronáuticas y sin perjuicio, en su caso, de las competencias del Ministerio de Defensa.»

Presunción arqueológica

Tal y como se menciona en el punto A.7 de la presente memoria, el ámbito se encuentra afectado por la Declaración de Zonas de Presunción Arqueológica de Vitoria-Gasteiz y afecta al elemento declarado nº212. Cementerio judío-Polvorín. Es por eso que en la ejecución de los nuevos volúmenes se cumplirán los criterios de intervención establecidos en la Ley 6/2019 de Patrimonio Cultural Vasco para el control arqueológico de las zonas declaradas de presunción arqueológica, según lo establecido en el artículo 65 de la mencionada Ley:

- 1. En las zonas, solares o edificaciones en que se presuma la existencia de restos arqueológicos, la persona propietaria o promotora de las obras que se pretendan realizar deberá aportar, con carácter previo al otorgamiento de la licencia urbanística, un estudio referente al valor arqueológico del solar o edificación y la incidencia que pueda tener el proyecto de obras. Las diputaciones forales regularán los supuestos en los que no sea necesaria la presentación de dicho estudio para la realización del proyecto arqueológico
- 2. Una vez realizado, en su caso, el estudio, la diputación foral determinará la necesidad del proyecto arqueológico, y a la vista de todo ello otorgará la autorización previa a la licencia de obras. En cuanto a la redacción y ejecución del proyecto arqueológico, se estará a lo dispuesto en el régimen de ayudas previsto en el artículo 67 de la presente ley.
- 3. Con base en la información obtenida, se determinará la procedencia de su protección mediante la declaración de bien de interés cultural de protección especial o media, o bien se constará que carece de valores culturales merecedores de protección de conformidad con esta ley, por lo que no se le otorgará ninguna protección.

Con fecha 27 de marzo de 2023 se emite Informe referente la 4ª Modificación del Plan Especial de Reforma Interior Nº 4 "José Mardones, por la Dirección de Patrimonio Cultural del Departamento de Cultura y Política Lingüística del Gobierno Vasco.

En el mismo se comunica que la modificación del plan es correcta en lo relativo a la protección del Patrimonio Cultural, tal y como se refleja en la transcripción del mismo:

«Ha tenido entrada en este Departamento escrito remitido por Uds. Sobre el asunto referido, en el que se ponen a disposición de esta Dirección los documentos del expediente, con el fin de hacerles llegar las observaciones que consideramos oportunas en relación al Patrimonio Cultural.»

Revisada la documentación, le comunicamos que la Modificación es correcta en lo relativo a la protección de Patrimonio Cultural.»

A.12.11. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA SUFICIENCIA DE LAS REDES DE SERVICIOS EXISTENTES

En este caso, tampoco procede la justificación del cumplimiento de la suficiencia de las redes de servicios existentes, por tratarse de una urbanización realizada y recibida hace ya tiempo, cuyas redes se encuentra en perfecto estado para su utilización.

A continuación se enumeran los servicios existentes en el ámbito de la UE - 4:

Abastecimiento de agua

Conexiónada con las tuberías que discurren bajo la calle Federico Baraibar, y bajo el primer tramo de la calle Los Arámburu.

Saneamiento

Bajo la calle Los Arámburu se esquematizan sendos tramos de colectores, uno con dirección Norte que llega a unirse con el existente localizado en la alineación del edificio dotacional, el otro con dirección Sur, conectado al colector situado en la calle Federico baraibar.

El sistema de recogidas pluviales viene funcionando sin problema alguno desde el día de su ejecución en cuanto a su suficiencia y dimensionado.

Gas

Completando anillos y apoyada en las tuberías que discurren bajo las calles José Lejarreta, Federico Baraibar y Avenida de Judizmendi, se desarrolla la red bajo la calle Los Arámburu.

Telefonía

Con el carácter de canalización en subterráneo, la red parte de la existente bajo la calle Federico Baraibar para desdoblarse en dos ramales; el primero se prolonga siguiendo la alineación de las edificaciones frente al parque de Judimendi, y el segundo discurre

continuando las alineaciones de los futuros bloques residenciales localizados en la Unidad de Ejecución que nos ocupa.

Electricidad

Las canalizaciones subterráneas de baja tensión están planteadas también cerrando anillos de manera que los ramales existentes, bajo la Avenida de Judimendi, bajo la calle Los Arámburu y bajo la calle José Lejarreta, se juntan a la altura de la calle Federico Baraibar.

Alumbrado

En continuación con el resto de la red de alumbrado público existente, las canalizaciones discurren bajo las aceras de la calle Los Arámburu y llevan años en funcionamiento alumbrando dicho espacio urbano.

A.12.12. JUSTIFICACIÓN DEL DECRETO DE HABITABILIDAD

Está en vigor el 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, que implica nuevos condicionantes en el diseño de las viviendas, y por consiguiente en el diseño de los edificios que las albergan.

En su Disposición Transitoria primera establece que:

- 1.- Todos los instrumentos de planeamiento urbanístico y ordenanzas que se aprueben inicialmente con posterioridad a la entrada en vigor de este Decreto deberán adecuarse a los requerimientos mínimos de habitabilidad establecidos en el mismo.

En el artículo 6 del mismo Decreto de Habitabilidad se dice:

- 1.- Las condiciones mínimas de habitabilidad contempladas en el presente Decreto son de cumplimiento obligatorio para los instrumentos de planeamiento que aprueben otras administraciones públicas y sus correspondientes ordenanzas municipales de urbanización y edificación.
- 4.- En el caso de áreas en las que sea obligatoria la aprobación de Planes Especiales serán estos los que incluyan las condiciones mínimas de habitabilidad aplicables conforme a las previsiones contempladas en esta norma.
- 5.- Al objeto de favorecer la habitabilidad de las viviendas, en los edificios de uso predominantemente residencial, el volumen y el perfil edificado o edificable

establecido en el planeamiento urbanístico, incluirá los espacios exteriores abiertos tales como balcones, logias, terrazas o tendederos, de tal forma que no tendrán consideración a efectos de cómputo de edificabilidad la superficie útil o construida correspondiente hasta un máximo de 10 m² por vivienda o alojamiento.

- 6.– El cumplimiento o justificación de las condiciones señaladas en la presente norma se recogerá en los procedimientos de aprobación de los instrumentos de planeamiento general y de desarrollo contempladas en este artículo.

El Decreto de Habitabilidad, en su "Anexo I Condiciones Mínimas de habitabilidad en viviendas y alojamientos dotacionales" introduce una serie de nuevas condiciones para los edificios y las viviendas, que afectan al planeamiento y que se deberán cumplir. A continuación se citan de forma resumida algunas de ellas, que a posteriori 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:

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 m 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 se que 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.

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% 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.

La ordenación en principio permite que las futuras viviendas puedan disponerse de forma que por lo menos uno de los espacios de áreas de convivencia y privacidad pueda orientarse al Este, Sur y Oeste, y que cumplan por tanto con las condiciones de soleamiento establecidas en el Decreto.

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.

Condiciones de acceso y accesibilidad.

El ámbito está debidamente urbanizado desde hace tiempo, por lo que todas las parcelas tienen acceso mediante un itinerario accesible desde la vía pública, según criterios de accesibilidad universal, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 68/2000, de 11 de abril y el CTE-DB SUA-9.

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.

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)

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.

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.

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:

Condiciones espaciales de las viviendas.

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 m y una superficie mínima de 4 m², además ésta deja de computarse como superficie útil de la vivienda. Tanto los retranqueos permitidos en la zona RC-1, como la posibilidad de vuelo de hasta 1,5 m y retranqueos en ático permitidos en la zona RC-2, (todo ello en función del bloque impuesto reflejado en la documentación gráfica), además de la posibilidad de acceso y utilización de las cubiertas en la zona RU-1 a modo de azotea, favorecen la posibilidad de formación de dichos espacios exteriores.

Según esta condición, la altura libre mínima entre suelo y techo acabados en el interior de la vivienda será de 2,5 m. En las ordenanzas de la presente modificación del Plan Especial se establecen alturas libres mínimas m de 2,60 m, que resultan más holgadas y por tanto cumplen con las mínimas establecidas en el Decreto.

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

A.13. DETERMINACIONES ESPECÍFICAS EN INICIATIVA PARTICULAR

Se entiende que al tratarse de suelo urbano que ya está urbanizado (aunque no está consolidado por la edificación), no es necesaria la elaboración de un programa de actuación urbanística.

A.14. MODIFICACIONES REALIZADAS EN EL PLAN ESPECIAL

La presente propuesta de modificación mantiene inalterable la delimitación de los ámbitos tanto del PERI como de la UE, así como las edificabilidades máximas adscritas. En realidad, tan solo se plantea una redistribución puntual de éstas últimas de acuerdo con los coeficientes de homogeneización reflejados en la ficha de ámbito para hacer posible la materialización final del conjunto.

De 14 unidades unifamiliares se pasa a 8, y su edificabilidad se traslada al bloque RC2 que remata escalonadamente la Unidad de Ejecución en el frente Sur. Articulando las diferentes volumetrías colindantes de forma respetuosa y equilibrada.

A.14.1. NORMAS URBANÍSTICAS MODIFICADAS DEL PERI 4

A continuación se destaca aquella documentación del PERI 4 modificada;

Capítulo 1.8.8. CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA 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.

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 **RC (residencial colectivo)** con frentes a los tramos Norte de las calles José Lejarreta y prolongación de José Mardones, **C/ Los Aramburu**: Al igual que con todos los bloques ordenados, se fijan alineaciones, plantas, cotas, vuelos, **volumetrías, etc. a modo de áreas de movimiento en la documentación gráfica anexa**. El número de plantas **sobre rasante es el de Baja más tres, más ático retranqueado para la RC-1 y de Baja más cuatro, más ático parcialmente retranqueado para la RC-2**, pero con la especial regulación de retranqueos de la superior de forma que se integre más adecuadamente con la volumetría contigua. 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 **RU (residencial unifamiliar)** 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. **Para las que dan frente a C/ Los Aramburu cuya secuencia ubicada dentro de la UE-4 se regula de forma particular y específica mediante las condiciones de conjunto reflejadas en la documentación gráfica adjunta**, 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:

Superficies de parcelas	MOD. P. GRAL.	PLAN ESPECIAL
Residencial colectivo RC-1	1.397,93 m ² s	1.440,95 m²s
Residencial colectivo RC-2	352,16 m ² s	559,74 m²s
Residenciales unifamiliares RU-1	1.080,00 m ² s	761,04 m²s
EL-A		40,67 m²s
EL-B		37,60 m²s
Viarío local VL	2.603,24 m ² s	2.595,66 m ² s
Superficie total de la U. Ejecución	5.434,12 m ² s	5.435,36 m ² s
Edificabilidades		
Residencial colectivo RC-1	3.985,00 m ² c	3.985,00 m ² c
Residencial colectivo RC-2	1.240,00 m ² c	2.372,32 m²c
Residenciales unifamiliares RU-1	2.264,00 m ² c	1.293,71 m²c
Edificabilidad total de la U. Ejecución	7.489,00 m ² c	7.651,03 m²c
Edificabilidad media Bruta U. Ejec.	1,376 m ² c/m ² s	1,408 m²c/m²s

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 planta Baja / SSS + 3 plantas + 4 piso retranqueado 3m respecto del fondo máximo**, siendo la baja y primera destinadas a equipamiento (2.136,00 m²c) y el resto residencial (1.849,00 m²c). en dicho edificio no se permitirán los usos productivos ni terciarios.

El bloque central, como adosamiento de **ocho viviendas unifamiliares independientes se conforma a base de una planta baja, destinada a garajes, portales y trasteros**, y dos plantas residenciales.

El bloque residencial **RC-2, de B/SSS + IV + Ático parcialmente retranqueado** 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 consecuencia de la ordenación adecuada de los diferentes volúmenes previstos en la Unidad.

- 2.- Aprovechamiento: Se cumplimenta toda vez que las viviendas proyectadas distribuyen sus aprovechamientos exactamente igual que lo enunciado en la ficha **teniendo en cuenta su valor materializable de: 7.651,03 m²c totales, de los cuales 4.221,32 m²c son residenciales colectivos, 1.293,71 m²c residenciales unifamiliares y 2.136 m²c 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. SÍNTESIS: RESUMEN DE LAS CARACTERÍSTICAS DE SUPERFICIES, USOS, EDIFICABILIDADES Y APROVECHAMIENTOS

1.9.1. RESUMEN DE SUPERFICIES Y CALIFICACIONES

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

Superficie total del Plan Especial 15.971,55 m²s

Superficies según calificaciones globales y pormenorizadas

Sistema General de Espacios Libres 747,44 m²s

SG.EL-1 (ZV-1) 214,07 m²s

SG.EL-2 (ZV-2) 533,37 m²s

Residencial 15.224,11 m²s

Residencial colectiva RC-1 **1.440,95 m²s**

Residencial colectiva RC-2 **559,74 m²s**

Residencial colectiva RC-3 2.903,24 m²s

Residencial colectiva RC-4 1.538,87 m²s

Residencial colectiva RC-5 561,52 m²s

Residencial unifamiliar RU-1 **761,04 m²s**

Residencial unifamiliar RU-2 3.252,83 m²s

Residencial unifamiliar RU-3 467,14 m²s

Viario Local VL-1	2.595,66 m ² s
Viario Local VL-2	634,61 m ² s
Viario Local VL-3	6,87 m ² s
Espacio Libre EL-1	164,56 m ² s
Espacio Libre EL-2	259,06 m ² s
Espacio Libre EL-A.....	40,67m²s
Espacio Libre EL-B.....	37,60 m²s

Porcentajes según calificaciones globales y pormenorizadas.

Sistema General de Espacios Libres	747,44 m ² s	4,68%
Residencial.....	15.224,11 m ² s	95,32%
Residencial colectiva	7.004,32 m²s	43,85%
Residencial unifamiliar	4.481,01 m²s	28,06%
Viario local.....	3.2367,14m²s	20,27%
Espacio Libre	501,89 m²s	3,14%

b) *Ámbito de la Unidad de Ejecución:*

Superficie total de la Unidad de Ejecución..... 5.435,36 m²s

Superficies según calificaciones pormenorizadas

Residencial colectiva RC-1	1.440,95 m²s
Residencial colectiva RC-2.....	559,74 m²s
Residencial unifamiliar RU-1	761,04 m²s
Espacio Libre EL-A	40,67 m²s
Espacio Libre EL-B	37,60 m²s
Viario Local VL-1	2.595,66 m ² s

Porcentajes según calificaciones pormenorizadas.

Residencial colectiva	2.000,69 m²s	36,80%
Residencial unifamiliar.....	761,04 m²s	14,00%
Espacio Libre EL.....	78,27 m²s	1,44%
Viario local	2.595,66 m ² s	47,76%

1.9.2. RESUMEN DE USOS

Edificios en RC-1

- P. **sótanos (hasta 3)**..... aparcamientos, trasteros e instalaciones.
 - P. baja y primera
 - P. pisos
- viviendas y compatibilidad OR-3, a excepción de los usos productivos y terciarios.

Edificios en RC-2

- P. sótanos (hasta 3)..... aparcamientos, trasteros e instalaciones.*
*P. baja y semisótano..... **terciario comercial**, 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 excep-
 ción de los usos productivos.*

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. baja..... aparcamientos, trasteros y portales.
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 ² s	Aprovechamiento total m ² c	Edificabilidad media m ² c/m ² s
RC-1	1.440,95	3.985,00 (1)	2,765
RC-2	559,74	2.372,323 (2)	4,238
RC-3	2.903,24	8.056,11	2,775
RC-4	1.538,87	5.680,22	3,691
RC-5	561,52	1.588,47	2,829
RU-1	761,04	1.293,712	1,699
RU-2	3.252,83	2.439,62	0,750
RU-3	467,14	346,84	0,742

(1) Del total, 3.985,00 m²c, corresponderán a equipamiento 2.136 m²c y residencial 1.849,00 m²c

(2) Del total, 2.372,323 m²c, corresponden a los iniciales 1.240 m²c + los m²c del trasvase de 6 uds. unifamiliares que una vez homogeneizados suponen 1.132,324 m²c (970,286 x 1,167) Haciendo un total de 2.372,324 m²c.

Total superficie del plan Especial.....	15.971,55 m ² s
Superficie máxima construida P. Especial.....	25.762,30 m²c
Edificabilidad media máxima.....	1,613 m²c/m²s
Total superficie de la Unidad de Ejecución.....	5.435,36 m ² s
Superficie máxima construida Unidad de Ejecución.....	7.651,03 m²c
Superficie homogeneizada máxima construida Unidad de Ejecución (anterior y actual)	6.801,22 m²c
Edificabilidad media máxima Unidad de Ejecución.....	1,4076 m²c/m²s

Datos que se justifican según el siguiente cuadro pormenorizado de la ejecución de planeamiento de la ficha de ámbito por colmar en la U.E.-4:

EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

PARCELA	SUPERFICIE M2S	APROVECHAMIENTO BAJO RASANTE	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO M2C				USO	COEFL. HOMOGENEIZ.	APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO
			RESIDENCIAL COLECTIVA	EQUIPAMIENTO PRIVADO	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	APROVECHAMIENTO MATERIALIZABLE			
RC-1	1.440,950	4.322,850	1.849,000	2.136,000		3.985,000	RESIDENCIAL COLECTIVA EQUIPAMIENTO	1,000 0,501	1.849,000 1.070,136
RC-2	559,740	1.679,220	2.372,324			2.372,324 (1)	RESIDENCIAL COLECTIVA TERCARIO COMERCIAL	1,000 0,895	2.372,324
RU-ELA	40,670	-					SERVIDUMBRE PASO	0,000	0,000
RU-1.1	95,130	-			161,714	161,714	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	1,167	188,721
RU-1.2	95,130	-			161,714	161,714	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	1,167	188,721
RU-1.3	95,130	-			161,714	161,714	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	1,167	188,721
RU-1.4	95,130	-			161,714	161,714	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	1,167	188,721
RU-1.5	95,130	-			161,714	161,714	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	1,167	188,721
RU-1.6	95,130	-			161,714	161,714	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	1,167	188,721
RU-1.7	95,130	-			161,714	161,714	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	1,167	188,721
RU-1.8	95,130	-			161,714	161,714	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	1,167	188,721
RU-ELB	37,600	-					SERVIDUMBRE PASO	0,000	0,000
VL-1	2.596,000	-					VIARIO LOCAL	0,000	0,000
TOTALES	5.436,000	6.002,070	4.221,324	2.136,000	1.293,714	7.651,038			6.801,22

(2)

(1) 1.240 m²c de la ficha anterior más los m²c del trasvase de 6 uds. unifamiliares que homogeneizados suponen 1.132,324 m²c (970,286 x 1,167)

(2) aprovechamiento homogeneizado de la ficha anterior en Unidades de Valor:

$$(RC1= 1849+1070,136) + (RC2= 1.240) + (RU1= 14x161,714x1,167) = 6.801,22$$

A.14.2. - FICHA DE ÁMBITO VIGENTE

A continuación se adjuntan del PGOU vigente:

- Ficha de ámbito vigente del PERI 4
- Ficha de ámbito vigente de la UE-4

**FICHA DE ÁMBITO
SUELO URBANO. P.E.R.I.-4**

P.E.R.I.-4. JOSÉ MARDONES



CALIF. GLOBALES.....	SGEL 4,68%, Residencial 95,32%
CALIF. REPRESENTATIVA.....	Residencial Colectivo y Unifamiliar
CLASE DE SUELO	Suelo Urbano
SUPERFICIE TOTAL	15.972 m ² s
EDIFICABILIDAD BRUTA.....	1,613 m ² c/m ² s
APROVECHAMIENTO TIPO	1,6926 m ² ch/m ² s
INSTRUMENTO DESARROLLO	Plan Especial, Proy. Urbanización y Proy. Compensación
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación (U.E.) y Actuación Directa
INICIATIVA	Privada
PLAZO	Dos años

SUELO URBANO: PLANES ESPECIALES

FICHA DE ÁMBITO.
SUELO URBANO P.E.R.I. 4

P.E.R.I. 4 – JOSÉ MARDONES

CLASIFICACIÓN / CALIFICACIÓN DEL SUELO					ORDENANZA / APROVECHAMIENTO DEL SUELO			
CLASE DE SUELO	CALIFICACIÓN GLOBAL	SUPERFICIE m ²	CALIFICACIÓN PORMENORIZADA	CUANTIFI- CACIÓN m ²	⁽²⁾ ORDENANZA DE APLICACIÓN / (REFERENCIA)	EDIFICA- BILIDAD m ² /m ²	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO TOTAL m ² c	Nº MAX VIVIENDAS uds
Suelo Urbano	Sist.Gral.Espacio Libre Sist.Gral.Espacio Libre	214 533	Esp. Libre Esp. Libre y Z. Verde	214 533				
Suelo Urbano	Residencial	9.789	R. Colectivo R. Unifamiliar Espacio Libre Viario Local	5.004 3.720 424 641	Regulada por el Plan Especial Regulada por el Plan Especial		15.325 2.787	103 16
Suelo Urbano	Residencial (UE-4 José Mardones) ⁽¹⁾	5.436	R. Colectivo (RC-1) R. Colectivo (RC-2) R. Unifamiliar (RU-1) EL-A Privado EL-B Privado Viario Local	1.441 559,74 761,04 40,67 37,60 2.596	Regulada por el Plan Especial Regulada por el Plan Especial Regulada por el Plan Especial		3.985 ⁽⁴⁾ 2.372,32 1.293,71	28 24 8
TOTAL		15.972					25.763	179

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO TOTAL: 25.763 m²c

EDIFICABILIDAD BRUTA: 1,613 m²c/m²s

EDIFICABILIDAD NETA: 1,692 m²c/m²s ⁽³⁾

DENSIDAD BRUTA: 115 viv/ha

DENSIDAD NETA GLOBAL: 120 viv/ha ⁽³⁾

APROVECHAMIENTO TIPO P.E.R.I.-4 (6): 1,6929 m²ch/m²s

COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN:

Uso y tipología característico:	Residencial Colectiva libre:	1
	Residencial Unifamiliar libre en hilera:	1.167
	Equipamiento Privado:	0,501
	Comercial planta baja ⁽⁵⁾	0,895

(1) Ver ficha de ámbito UE-4 José Mardones.

(2) Aplicación vinculante, o de referencia tipológica cuando esté entre paréntesis.

(3) Excluyendo los Sistemas Generales.

(4) 2.136 m²c como equipamiento lucrativo.

(5) Se estima que puede haber 1.298 m²c comerciales en planta baja de entre los m²c residenciales colectivos.

(6) Terrenos afectos a dotaciones públicas preexistentes: 1.059 m²s.

FICHA DE ÁMBITO

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR 4.**José Mardones**

DENOMINACIÓN

José Mardones.

OBJETO

Ordenar la zona correspondiente con el antiguo trazado del ferrocarril y el tejido urbano inmediato.

Adecuar las volumetrías de los suelos calificados como residenciales existentes dotándolas de una normativa apropiada.

Remodelar el frente este de la c/ José Mardones y los espacios públicos que la determinen, mediante el desarrollo de la Unidad de Ejecución nº 4.

DIRECTRICES DE ORDENACIÓN

-Determinar un contexto normativo más adecuado que el actual para algunas zonas del tejido urbano (frente al parque de Judimendi y parte norte y sur de la c José Lejarreta).

Definir las volumetrías con los oportunos parámetros urbanísticos para estas zonas.

Legalizar en lo posible las edificaciones mencionadas.

Las ordenanzas de referencia serán la OR 3.2 para los tramos de edificaciones colectiva y la OR 8.1 para las viviendas unifamiliares. En cualquier caso, debido a la complejidad del ámbito, y con el objeto de hacer posible la materialización del conjunto, será necesario realizar un estudio pormenorizado de cada uno de los tramos edificatorios, estableciendo unas condiciones geométricas capaces de adaptarse a las volumetrías existentes de forma respetuosa y eficaz.

GRADO DE VINCULACIÓN

Régimen general de vinculaciones de ámbito.

CESIONES OBLIGATORIAS

Las que aparecen vinculadas en la ficha de ámbito y en cualquier caso las derivadas del artículo 14 Ley 6/1998, de 13 de Abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

CARGAS DE URBANIZACIÓN

Ejecución de la Urbanización de todo el viario, zonas verdes y espacios libres de carácter general y local. En su caso, respetando las dimensiones de las zonas vinculantes.

FICHA DE ÁMBITO
UNIDAD DE EJECUCIÓN. U.E.-4

U.E.-4. JOSÉ MARDONES



CALIF. GLOBALES.....	Residencial 100,00%
CALIF. REPRESENTATIVA.....	Residencial Colectivo y Unifamiliar
CLASE DE SUELO	Suelo Urbano
SUPERFICIE TOTAL.....	5.436 m ² s
EDIFICABILIDAD BRUTA.....	1,408 m ² c/m ² s
APROVECHAMIENTO TIPO	1,2489 m ² ch/m ² s
INSTRUMENTO DESARROLLO	Plan Especial, Proy. Urbanización y Proy. Compensación
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación
INICIATIVA	Privada
PLAZO	Dos años

SUELO URBANO: UNIDADES DE EJECUCIÓN

FICHA DE ÁMBITO.
SUELO URBANO U.E.-4.

U.E.-4 JOSÉ MARDONES

CLASIFICACIÓN / CALIFICACIÓN DEL SUELO				ORDENANZA / APROVECHAMIENTO DEL SUELO				
CLASE DE SUELO	CALIFICACIÓN GLOBAL	SUPERFICIE m ²	CALIFICACIÓN PORMENORIZADA	CUANTIFI- CACIÓN m ²	(2) ORDENANZA DE APLICACIÓN / (REFERENCIA)	EDIFICA- BILIDAD m ² /m ²	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO TOTAL m ² c	Nº MAX VIVIENDAS uds
Suelo Urbano	Residencial	5.436	R. Colectivo (RC-1) R. Colectivo (RC-2) R. Unifamiliar (RU-1) EL-A Privado EL-B Privado Vialto Local	1.441 559,74 761,04 40,67 37,60 2.596	Regulada en el Plan Especial Regulada en el Plan Especial Regulada en el Plan Especial		3.985 ⁽¹⁾ 2.372,32 1.293,71	28 24 8
TOTAL		5.436					7.651	60

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO TOTAL: 7.651 m² c
 EDIFICABILIDAD BRUTA: 1.408 m² c/m²
 EDIFICABILIDAD NETA: 1.4087 m² c/m² s⁽³⁾
 DENSIDAD BRUTA: 117,73 viv/ha.⁽³⁾
 DENSIDAD NETA GLOBAL: 117,73 viv/ha.⁽³⁾

APROVECHAMIENTO TIPO U.E.-4 (5):

1.2489 m² ch/m² s

COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN:

Uso y tipología característico: Residencial Colectiva libre: 1
 Residencial Unifamiliar libre en hilera: 1,167
 Equipamiento Privado: 0,501
 Comercial planta baja (4): 0,895

- (1) 1.849 m² c corresponden a aprovechamiento residencial y 2.136 m² c a equipamiento lucrativo.
- (2) Aplicación vinculante, o de referencia tipológica cuando esté entre paréntesis.
- (3) Excluyendo los Sistemas Generales.
- (4) Se estima que puede haber 117m² c comerciales en planta baja entre los m² c residenciales colectivos.
- (5) Terrenos afectos a dotaciones públicas preexistentes: 0 m² c

FICHA DE ÁMBITO

UNIDAD DE EJECUCIÓN 4

José Mardones

DENOMINACIÓN

José Mardones.

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 y la c/ Federico Baráibar.

DIRECTRICES DE ORDENACIÓN

La volumetría residencial será la que establezca tras la última modificación del P.E.R.I. no 4 José Mardones. En cualquier caso, deberá ajustarse a las siguientes directrices:

-Bloque en altura en la parte Norte de la c/ José Mardones, adosado al actual centro cívico. Hasta tres sótanos, planta baja y primera de equipamiento (Ampliación del Centro Cívico y Club de Jubilados) y tres plantas de apartamentos.

Los usos característicos serán Residencial y Equipamientos, no produciéndose usos productivos ni terciarios.

-En la parte central, una serie de viviendas unifamiliares adosadas, con planta baja de estacionamiento y acceso y dos plantas cada una, con un casetón de acceso superior a la cubierta practicable. El único uso permitido será el de Residencial.

-En la parte sur, un bloque residencial de 3S+B+4+Ático parcialmente retranqueado como remate de la manzana hacia el parque. El uso característico será el de residencial con compatibilidad de usos por defecto según la ordenanza OR 3 excepto los usos productivos, que estarán prohibidos.

-La anchura de la prolongación de la calle José Mardones será de 17 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.

APROVECHAMIENTO

El número máximo de viviendas es de 60 y el aprovechamiento máximo vinculante 7.651,04 m²c.

GRADO DE VINCULACIÓN

Régimen general de vinculaciones de ámbito.

CESIONES OBLIGATORIAS

Viario local: (2.596 m²).

CARGAS DE URBANIZACIÓN

Ejecución de remates de la urbanización existente y rebajes de aceras (42,55 m²).

A.14.3. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA MODIFICADA DEL PERI 4

NÚMERO PLANO	TÍTULO PLANO	VERSIÓN
P-1	ESTADO PROYECTO. ZONIFICACIÓN CALIFICACIÓN GLOBAL Y PORMENORIZADA	PERI ORIGINAL
	ESTADO PROYECTO. ZONIFICACIÓN CALIFICACIÓN GLOBAL Y PORMENORIZADA	MODIFICACIÓN
P-2	ESTADO PROYECTO. ALINEACIONES Y RASANTES	PERI ORIGINAL
	ESTADO PROYECTO. ALINEACIONES Y RASANTES	MODIFICACIÓN
P-3	ESTADO PROYECTO. ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN	PERI ORIGINAL
	ESTADO PROYECTO. ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN	MODIFICACIÓN
P-3.1	ESTADO PROYECTO. SECCIONES	PERI ORIGINAL
	ESTADO PROYECTO. SECCIONES	MODIFICACIÓN
P-3.2	ESTADO PROYECTO. DISTRIBUCIONES ORIENTATIVAS. PLANTAS RU-1 / RC-2 Y SÓTANOS RC-1 / RC-2 / RC-3 / RU-1	PERI ORIGINAL
	ESTADO PROYECTO. DISTRIBUCIONES ORIENTATIVAS. PLANTAS.	MODIFICACIÓN
P-3.3	*NO EXISTE EN EL PERI ORIGINAL	PERI ORIGINAL
	ESTADO PROYECTO. LÍNEAS GENERALES DE COMPOSICIÓN PARA EL CONJUNTO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADO RU-1	MODIFICACIÓN
P-4	ESTADO PROYECTO. ORDENACIÓN RED VIARIA	PERI ORIGINAL
	ESTADO PROYECTO. ORDENACIÓN RED VIARIA	MODIFICACIÓN
P-6	ESTADO PROYECTO. SUPERPOSICIÓN	PERI ORIGINAL
	ESTADO PROYECTO. SUPERPOSICIÓN	MODIFICACIÓN
8.2.08	*NO EXISTE EN EL PERI ORIGINAL	PERI ORIGINAL
	CONDICIONANTES SUPERPUESTOS III Y IV	MODIFICACIÓN
8.2.30	*NO EXISTE EN EL PERI ORIGINAL	PERI ORIGINAL
	CONDICIONANTES SUPERPUESTOS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS Y ZONAS DE SEGURIDAD DE LAS INSTALACIONES MILITARES	MODIFICACIÓN
6.1.1	*NO EXISTE EN EL PERI ORIGINAL	PERI ORIGINAL
	SERVIDUMBRES AERÓDROMO Y RADIOELÉCTRICAS. PLAN DIRECTOR DEL AEROPUERTO DE VITORIA	MODIFICACIÓN
6.1.2	*NO EXISTE EN EL PERI ORIGINAL	PERI ORIGINAL
	SERVIDUMBRES DE LA OPERACIÓN DE AERONAVES. PLAN DIRECTOR DEL AEROPUERTO DE VITORIA	MODIFICACIÓN
6.1.3	*NO EXISTE EN EL PERI ORIGINAL	PERI ORIGINAL
	SERVIDUMBRES DE LA OPERACIÓN DE AERONAVES (PAPI). PLAN DIRECTOR DEL AEROPUERTO DE VITORIA	MODIFICACIÓN

B. NORMAS URBANÍSTICAS (ORDENANZAS REGULADORAS DEL PLAN ESPECIAL)

En lo que se refiere a la Unidad de Ejecución UE-4, las ordenanzas escritas expresadas en el PERI original quedan modificadas por las que se proponen más abajo, que además reflejan la definición geométrica expresada en la documentación gráfica adjunta al presente documento. Dicha documentación gráfica ha sido elaborada con el consenso de los Servicios Técnicos Municipales de cara a una integración correcta con la volumetría del entorno, y explicada a los representantes políticos en la correspondiente comisión, así como a todos los propietarios afectados en las diferentes reuniones celebradas. En cualquier caso, la ordenanza de referencia para aquellos parámetros no especificados en el presente documento será la OR-3 para los bloques RC1 y RC2, y la OR8 en su grado 1 para el caso de las unifamiliares.

Se mantienen las ordenanzas del PERI-4 para el resto del ámbito que queda fuera de la Unidad de Ejecución UE-4.

Del mismo modo se mantienen los derechos de luces y vistas establecidos según la documentación anterior a la hora de poder abrir huecos en la fachada posterior de las edificaciones dentro de las áreas de movimiento y alineaciones vinculantes. Según cita textualmente el artículo 38º de las ordenanzas reguladoras vigentes para los edificios en la zona colindante calificada como RC-3, "las parcelas incluidas en la zona RC-3 tendrán la consideración de predios sirvientes en cuanto a las servidumbres de luces y vistas generadas por las viviendas unifamiliares proyectadas en la zona RU-1."

A continuación se transcriben aquellos artículos pertenecientes a las Ordenanzas del PERI 4 que se contemplan modificar (corresponden al Documento nº 4.- ORDENANZAS REGULADORAS), en los que se destacan en rojo las partes que se consideran sustituir:

Art. 44º.- 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 entre medianerías*, con o sin patio de luces pero con el oportuno patio de parcela.

Su ámbito de aplicación es el definido por la *prolongación de la calle José Mardones*, en el tramo delimitado por el actual Centro Cívico y la zona calificada como 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 los planos P-3 "Estado de Proyecto: Ordenación de la Edificación". Tienen la consideración de obligatorias según los grados de vinculación.
- c) Retranqueos: No se permiten los retranqueos en relación con la fachada principal, ni la conformación de patios abiertos a dicha fachada.
- 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 de Proyecto del documento nº 3 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: planta sótano, planta baja y tres pisos y cuarto piso retranqueado 3 m respecto al fondo máximo.

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 m. 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 m. 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 **de hasta 1,00 m. de anchura y que podrán desarrollarse en toda la longitud de la fachada excepto en los 3 metros junto a cada uno de los linderos norte y sur de la fachada.**

Sobre la alineación determinada por el fondo máximo no se permite la realización de cuerpo volado alguno.

f) Aprovechamiento: El aprovechamiento total máximo de la parcela es de 3.985 m²c, de los cuales 1.849 m²c se destinarán como máximo al uso residencial colectivo (plantas 2^a, 3^a y 4^a) y 2.136 m²c al uso de equipamiento (plantas **sótano**, 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 **la planta sótano**.

La accesibilidad se resolverá a través de la calle **prolongación de José Mardones**.

Deberá disponer de un acceso, mancomunado **o no**, que conecte con una de las plantas de aparcamiento localizada en la zona RC-3. A tal efecto se constituirá la oportuna servidumbre.

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 **medianería** 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, trasteros y equipamientos.
- plantas baja y 1ª: equipamientos.
- plantas 2ª, 3ª y 4ª viviendas y compatibilidades de la OR-3, a excepción de los usos productivos y terciarios que se consideran prohibidos.

Art. 45º.- 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 parcela.

Su ámbito de aplicación es el definido por la alineación de la Avenida de Judimendi, prolongación de la calle José Mardones 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 los planos P-3 "Estado de Proyecto: Ordenación de la Edificación". Tienen la consideración de obligatorias según los grados de vinculación.
- c) Retranqueos: No se permiten los retranqueos en relación con la fachada principal, ni la conformación de patios abiertos a dicha fachada.
- 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 de Proyecto del documento nº 3 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: planta sótano, planta baja/semisótano, tres plantas de pisos y bajo cubierta (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: En el tramo de fachada que dando a la Avenida de Judimendi afecte hasta la prolongación de la alineación Sur de la zona RU-1 se podrá realizar una tipología de cubierta asimilable en continuidad a la definida para la zona RC-3. En el resto del edificio la cubierta podrá ser plana o con pendientes mínimas de manera que su punto de cumbrera no supere los 1,20 m. respecto a la cota del forjado de techo del piso cuarto; entendiendo este último nivel como ático retranqueado 3 m. respecto de la vía pública al menos a lo largo del 30% de toda su longitud.
- d) Alturas libres: Las alturas libres mínimas de las plantas residenciales se fija en 2,60 m. Para el resto de las plantas se estará a lo regulado por los planos respecto a las cotas.
- e) Cuerpos volados: Los únicos vuelos permitidos son los que se puedan localizar (considerando que la altura mínima del cuerpo volado sobre la rasante de la acera será de 3,20 m.) en las fachadas principales de las edificaciones (en el frente a la Avenida de Judimendi). Dichos vuelos no podrán sobrepasar los 1,00 m. y su desarrollo longitudinal un máximo del 60% de la fachada.
- f) Aprovechamiento: El aprovechamiento máximo de la parcela es de 1.240 m²c. Su cómputo se efectuará siguiendo los criterios del Texto Refundido del Plan General.

El número máximo de viviendas es el de 12.

4. GARAJES

Los garajes obligatorios deberán localizarse en la planta sótano.

La accesibilidad se resolverá desde la zona residencial unifamiliar adosada RU-1.

La planta de garaje deberá crear la oportuna servidumbre de paso con relación a la planta de garaje a localizar en la zona RC-3.

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 la medianería Norte, que la separará con la zona RU-1, 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.
- plantas baja y semisótano: trasteros y compatibilidades de la OR-3, a excepción de los usos productivos, los cuales quedan prohibidos.
- plantas pisos y posible bajo cubierta en la zona permitida: viviendas y compatibilidades de la OR-3, a excepción de los usos productivos, los cuales quedan prohibidos.

Art. 46º.- 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 catorce viviendas con fachada principal a la calle prolongación de José Mardones, en la zona denominada en el plan como RU-1.

Las catorce 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 del presente Plan Especial, no permitiéndose modificación alguna.
- b) Alineaciones: Las alineaciones exteriores así como el fondo obligatorio quedan reflejados, 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 y fondos, delimitadores de la zona.
- d) Ocupación de la parcela: La ocupación de la parcela, en todas sus plantas, se corresponde con la superficie calificada como RU-1.

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, fondos, número de plantas y cuerpos volados permitidos.

Con carácter previo, y antes de otorgar cualquier licencia de edificación, deberá presentarse el proyecto de composición general de toda la zona en el que se regulen todos los aspectos que trasciendan desde la vía pública. Dicho proyecto podrá ser presentado por al menos los propietarios de ocho de las viviendas y su tramitación será la misma que como si de un Estudio de Detalle se tratara, a excepción de que todos los propietarios estuvieran de acuerdo, en cuyo caso se tramitará como si fuera un Proyecto de Edificación.

- b) Dimensiones de la edificación: Las dimensiones de las edificaciones quedan definidas por las alineaciones y fondos 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 cubrición la cual obligatoriamente ha de ser plana.

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

- d) Alturas libres: Según lo establecido en los planos de secciones del presente Plan Especial.

- e) Cuerpos volados: Los únicos vuelos permitidos son los localizados en la planta superior de la alineación exterior a la calle prolongación de José Mardones. Su anchura máxima será de 0,70 m. y su desarrollo longitudinal libre; siempre ha de computarse a los efectos de la edificabilidad.

- f) Aprovechamiento: El aprovechamiento máximo para toda la zona RU-1 es de 2.264 m²c, cuyo cómputo se efectuará atendiendo a lo normado por el Texto Refundido del Plan General.

El número máximo de viviendas es el de 14.

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 extremos Norte y Sur, respectivamente, de la volumetría total.

Dicho garaje mancomunado establecerá las oportunas servidumbres de paso, con relación a las zonas residenciales colectivas RC-2 y RC-3. Al menos se plantearán dos con respecto a la zona RC-3 y una a la zona RC-2. 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-8.1º del Texto Refundido del Plan General vigente.

7. RÉGIMEN DE USOS

Los usos pormenorizados autorizados son:

- plantas semisótano: garajes, instalaciones y trasteros.
- plantas de pisos: vivienda unifamiliar

A continuación se destacan en azul los cambios propuestos en los artículos que se pretenden modificar:

Art. 44º.- 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 Arámbaru**, 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 m. 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 m. 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 m.).**

f) Aprovechamiento: El aprovechamiento total máximo de la parcela es de 3.985 m²c, de los cuales 1.849 m²c se destinarán como máximo al uso residencial colectivo (plantas 2ª, 3ª y **ático**) y 2.136 m²c 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 Arámburu.**

Deberá disponer de un acceso mancomunado, que conecte **la calle Los Arámburu,** 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 1ª: equipamientos.
- plantas 2ª, 3ª **y ático**: viviendas y compatibilidades de la OR-3, a excepción de los usos productivos y terciarios que se consideran prohibidos.

Art. 45º.- 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 Arámbruru** y chaflán 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 m. 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 m). Dichos vuelos no podrán sobrepasar los **1,50 m**.
- f) Aprovechamiento: El aprovechamiento máximo de la parcela es de **2.372,32 m²c**. 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 Arámburu**.

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 **1ª, 2ª, 3ª, 4ª y ático**: viviendas y compatibilidades de la OR-3, a excepción de los usos productivos, los cuales quedan prohibidos.

Art. 46º.- 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 Arámbaru** 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 cubrición 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** m²c, 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-8.1º 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

Art. 47º 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 m 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% 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 m y una superficie mínima de 4 m², 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.

Art. 47º 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 nº 129, 08-07-1997) 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 proyectarán 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 localizarán 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 Fallopija japónica, 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) 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.»

C. DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN

El sistema de actuación previsto para la Unidad de Ejecución que queda por desarrollar es el de Concertación. Hasta el momento se ha mantenido la Junta de Concertación creada en su día (que está configurada y en activo, con la participación institucional del Ayuntamiento a través de su representante legal), con la que se prevé tramitar el presente documento.

Asimismo, deberá realizarse el correspondiente proyecto de reparcelación bajo el paraguas del documento de compensación a la hora de adjudicar las parcelas incluidas en la **Unidad de Ejecución** conforme a lo establecido en los artículos 39 a 41 de la Ley 2/2006 de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

Una vez tramitada la reparcelación correspondiente, y sean adjudicadas cada una de las parcelas de forma definitiva de dicha Unidad de Ejecución, la Junta precederá a su disolución definitiva una vez haya satisfecho todos sus deberes y obligaciones correspondientes (por ejemplo, cesión y urbanización de la superficie recalificada como viario).

El resto de actuaciones son simplemente la construcción de las tres pastillas edificatorias que configuran el conjunto.

D. SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Obras públicas necesarias

Los leves ajustes en la urbanización, 42,55m²s de nuevo pavimentado, formación de dos rebajes para todos los accesos rodados previstos, así como la regularización del aparcamiento en batería con el fin de garantizar la continuidad del ancho de acera, no suponen inversiones capaces de desequilibrar la sostenibilidad económica de la propuesta.

Mantenimiento de los espacios públicos

Del mismo modo, y como se ha detallado con anterioridad, la tasa de espacio público se mantiene inalterable, por lo que su mantenimiento no ha de sufrir tampoco variación alguna.

Ingresos por tasas e impuestos: ICYO e IBI

No se prevé variación significativa alguna en los ingresos derivados de tasas e impuestos en virtud del cambio descrito.

Suficiencia de suelos productivos

En cualquier caso, la modificación propuesta no afecta a las haciendas públicas ni detrae suelo destinado a usos productivos.

E. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA

Costes de monetización para el cumplimiento de estándares.

Cargas de urbanización y obras de infraestructuras.

Respecto de la monetización necesaria para lograr el cumplimiento de estándares especificados (SGZV 32,41m2s / Alojamientos Dotacionales 2,43m2s / VPP 64,81m2c) y debido a su discreta magnitud, se puede considerar que éstos no tienen una incidencia significativa en la viabilidad de la actuación.

Respecto a las cargas de urbanización, cabe señalar la Ley 2/2006 de 30 de junio de Suelo y Urbanismo, establece en su artículo 147 que:

1.- Las cargas de urbanización que corren a cargo de los propietarios de los terrenos comprendidos en una unidad de ejecución son todas las correspondientes a los siguientes conceptos:

- **a)** *Obras de vialidad, que comprenden en todo caso las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, las de construcción y encintado de aceras, incluyendo las obras precisas para facilitar su accesibilidad a las personas de movilidad reducida, y las de construcción de las canalizaciones para servicios en el subsuelo de las vías o de las aceras.*
- **b)** *Obras de saneamiento, que comprenden las de construcción de colectores generales y parciales, acometidas, alcantarillas, sumideros para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que corresponda a la unidad de ejecución.*
- **c)** *Obras para la instalación y funcionamiento de los servicios públicos de suministro de agua, que incluyen las de distribución domiciliar de agua potable y de riego e hidrantes contra incendios, y las de suministro de energía, que comprenden la conducción, la transformación para su distribución y la distribución, así como el alumbrado público, las telecomunicaciones y cualesquiera otras que estuvieran previstas por la ordenación.*
- **d)** *Obras de ajardinamiento y arbolado, así como de amueblamiento urbano, de parques y jardines y vías públicas.*
- **e)** *Redacción de proyectos técnicos y publicación de anuncios preceptivos en la tramitación administrativa de los diferentes instrumentos de planeamiento de desarrollo precisos para la ordenación detallada y de los proyectos de urbanización y de reparcelación.*
- **f)** *Gastos de promoción y gestión de la actuación urbanizadora, incluido, en su caso, el beneficio empresarial del urbanizador en la cuantía determinada en el [artículo 150.a](#) de esta ley.*
- **g)** *Indemnizaciones y gastos de realojo de vivienda y reinstalación de actividades que procedan, conforme a esta ley, a favor de propietarios o titulares de derechos, incluidos los de arrendamiento, de edificios y construcciones que deban ser demolidos con motivo de la ejecución de la ordenación, así como de plantaciones, obras e instalaciones que deban desaparecer por resultar incompatibles con ésta.*
- **h)** *Cuando así se prevea expresamente en la ordenación urbanística a ejecutar o en el programa de actuación, además, **las obras de infraestructura y servicios exteriores a la unidad de ejecución que sean***

precisas tanto para la conexión adecuada de las redes de la unidad a las generales municipales o supramunicipales, como para el mantenimiento de la funcionalidad de éstas, así como cualesquiera otras cargas suplementarias que se impongan a los terrenos.

- *j) Los gastos de conservación de la urbanización que corresponden al agente urbanizador y a los propietarios de los solares resultantes hasta la recepción por la administración de las obras realizadas.*

De la modificación propuesta se desprende que el dominio público conserva íntegramente su superficie total, sin necesitar de cesión alguna, estando ya urbanizado y recibido por el Ayto. No se prevén nuevas infraestructuras, teniendo en cuenta que las redes de servicios más importantes existentes son perfectamente válidas para el conjunto de actuaciones edificatorias que contempla la modificación del presente Plan General. En principio no existen más que mínimas afecciones de regularización y remate al viario público existente, la calle Los Aramburu, si bien su superficie total no queda alterada. Las actuaciones previstas son las siguientes:

-Traslado de la ocupación de 42,55m²s del bloque Norte al bloque Sur, lo que conllevará un pavimento en continuidad de dicha superficie.

-Tramo Central; formación de dos rebajes para todos los accesos rodados previstos, así como una sub base de todo-uno en el nivel inferior de toda la RU-1 con el fin de garantizar el acceso rodado a cada unidad, independientemente del momento de su ejecución, y desde cada uno de los dos extremos.

-Tramo Sur y tras la recuperación de la alineación definida desde el tramo Norte, regularización del aparcamiento en batería con el fin de garantizar la continuidad del ancho de acera.

La superficie afectada por estas regularizaciones no afecta al total de la superficie actual de la vía pública, que será urbanizada sin solución de continuidad y cedida al municipio.

Plan de inversiones

No se hace necesario un plan de inversiones para sufragar los costes de las leves intervenciones puntuales anteriormente descritas.

Financiación

La financiación de las mismas correrá a cargo de la Junta de Concertación de "José Mardones".

Previsión de ingresos

Del mismo modo, los ingresos devengados de las cuotas periódicas o derramas giradas por la Junta de Concertación a cada uno de los integrantes de la misma habrá de satisfacer las inversiones descritas.