

G. RESUMEN EJECUTIVO

G.1 Objeto, ámbito, justificación y conveniencia

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 N° 4. Un ámbito prácticamente consolidado en suelo urbano, y en donde es la UE-4 el único espacio pendiente de ordenación y desarrollo.

El ámbito 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.

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.

Es necesario modificar el Plan Especial del ámbito del PERI-4, 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.

G.2 Ordenación propuesta

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, 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.

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.

Sus cuantificaciones quedan reflejadas en las fichas de ámbito vigentes del PERI N° 4 y la UE-4.

G.3. Suspensión de licencias y entrada en vigor del plan especial

En el punto 4º del Acuerdo de Aprobación Inicial del presente plan especial, publicado en el BOTHA n°31 de 3 de marzo de 2023, se establecía suspender, hasta la aprobación definitiva y en todo caso, por el plazo máximo de un año, el otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas en el ámbito de la Unidad de Ejecución U.E-4.

Así mismo, el plan general de ordenación urbana que está en proceso de revisión, fue aprobado inicialmente por Acuerdo Plenario de 7 de febrero de 2023 publicado en el BOTHA n° 16, de 8 de febrero de 2023. En el punto 5 de este acuerdo se establecía que el acuerdo de aprobación inicial determinaba la suspensión, por el plazo máximo de 2 años, del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias en los ámbitos en los que las nuevas determinaciones previstas supongan modificación del régimen urbanístico vigente.

El artículo único 85 de la Ley 18/2023, de 21 de diciembre, de modificación de la Ley 2/2006 de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo establece las condiciones de la suspensión de otorgamiento de licencias, aprobaciones y autorizaciones urbanísticas y dice en su apartado 2-El acuerdo de aprobación inicial de los planes urbanísticos determinará la suspensión, por el plazo máximo de dos años en el caso de que el acuerdo se refiera a planes generales y de un año en todos los restantes casos, del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias en los ámbitos o para usos determinados en los que las nuevas determinaciones previstas supongan modificación del régimen urbanístico vigente. Esta suspensión se extingue por el mero transcurso del plazo máximo para el que haya sido adoptada o, en su caso, con la publicación de la aprobación definitiva del plan urbanístico correspondiente.

Coincidiendo en este momento, la concurrencia de tramitaciones de estos dos instrumentos de ordenación urbanística sobre el mismo ámbito espacial, corresponde al ayuntamiento dictaminar sobre la adecuación de la ordenación y las determinaciones contenidas en la propuesta para la Aprobación Definitiva del documento de la 4ª Modificación del Plan Especial de Reforma Interior n°4 José Mardones en relación con las contenidas en el documento de la revisión del plan general aprobado inicialmente.

Respecto a la entrada en vigor de la regulación que se recoge en este documento, al no señalar con carácter general la legislación urbanística la fecha de entrada en vigor de la

normativa, se propone para esta modificación el día siguiente a la publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava.

Vitoria-Gasteiz, enero de 2024
Fernando Bajo Mtz. de Murguía