



**Espedientea 1HI-012/20-P03-A
VITORIA-GASTEIZ**

Udalerriko HAPOari dagokion egiturazko aldaketa puntuala, "José Mardones" PERI 4an, UE4 garatzeko.

**Expediente: 1HI-012/20-P03-A
VITORIA-GASTEIZ**

Modificación Puntual Estructural del PGOU del municipio para desarrollar la UE 4, dentro del PERI 4 "José Mardones".

TOMÁS ORALLO QUIROGAK, EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOKO LURRALDE ANTOLAMENDURAKO BATZORDEAREN ARABAKO HIRIGINTZA PLANGINTZA ATALEKO IDAZKARIAK.

TOMÁS ORALLO QUIROGA, SECRETARIO DE LA SECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE ÁLAVA DE LA COMISIÓN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DEL PAÍS VASCO.

ZIURTATZEN DUT Arabako Hirigintza Plangintzaren Atalak azaroaren 20an izandako 5/2020 Osoko Bilkuran, besteak beste, honako erabaki hauek hartu zituztela, aho batez, kideen gehiengo osoa eratzen zuten bertaratutakoek:

CERTIFICO que en la Sesión 5/2020, de la Sección de Planeamiento Urbanístico de Álava celebrada el día 20 de noviembre, se adoptó, entre otros, por unanimidad de los asistentes que conformaban la mayoría absoluta de sus miembros, los siguientes acuerdos:

"I.- Lurralde-antolamenduaren arloan:

"I. En materia de Ordenación Territorial:

I. Aldeko txostena ematea Vitoria-Gasteizko udalerriko espediente honi: "Udalerriko HAPOari dagokion egiturazko aldaketa puntuala, "José Mardones" PERI-4an, UE-4 garatzeko", ondoko xedapen hauetan ezarritakoaren arabera: Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legea betetzen baitu eta ondorengo hauetara egokitzen baita: Euskal Herriko Lurralde Antolakuntzari buruzko 4/1990 Legeko lurralde antolamenduko tresnak, eta Autonomia Erkidegoko Erakunde Erkideen eta Lurralde Historikoetako Foru Erakundeen arteko Harremanen gaineko Legea aldatzen duen 5/1993 Legean adierazitako alderdiak.

I. Informar favorablemente el expediente de "Modificación Puntual Estructural del PGOU del municipio para desarrollar la UE-4, dentro del PERI-4 "José Mardones"", del municipio de Vitoria-Gasteiz, en lo que respecta al cumplimiento de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, a su adecuación a los instrumentos de Ordenación Territorial de la Ley 4/1990 de Ordenación del Territorio del País Vasco y a los aspectos señalados en la Ley 5/1993 de Modificación de la Ley de Relaciones entre las Instituciones Comunes de la Comunidad Autónoma y los órganos Forales de sus Territorios Históricos.

II. Kontuan hartu beharko da, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen Bigarren Xedapen Iragankorra eta hau aldatzen duen 2/2014 Legea betez, plan orokor eta arau subsidiario guztiak egokitu egin beharko zaizkie Lege hauen zehaztapenei.

II. Se deberá tener en cuenta que, en cumplimiento de lo establecido en la Disposición Transitoria Segunda de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo y de la Ley 2/2014 que la modifica, todos los Planes Generales de Ordenación Urbana y Normas Subsidiarias del Planeamiento deberán ser adaptados a las determinaciones de las Leyes mencionadas.



II. Espediente hau behin betiko onartzeko, eskumena duen organoari honako hauek egindako txostenak bidaltzea: Etxebizitza Sailburuordetza (I. eranskina) Kultura Ondarearen Zuzendaritza (II. eranskina) eta URA-Ur Agentzia (III. eranskina). Ziurtagiri honi erantsita doaz.”

Eta horrela jasota gera dadin, ziurtagiri hau egin eta sinatu dut, bilkuraren akta onetsi baino lehen. Vitoria-Gasteizen.



Tomás Orallo Quiroga
EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOKO LURRALDE ANTOLAMENDURAKO BATZORDEAREN IDAZKARIA
EI SECRETARIO DE LA COMISIÓN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DEL PAÍS VASCO

II. Remitir al órgano competente para la aprobación definitiva del expediente los informes emitidos por la Viceconsejería de Vivienda (Anexo I), por la Dirección de Patrimonio Cultural (Anexo II) y por URA-Agencia Vasca del Agua (Anexo III), que se acompañan a la presente certificación.”

Y para que así conste, expido y firmo, con anterioridad a la aprobación del acta correspondiente a esta Sesión, en Vitoria-Gasteiz.



LURRALDE PLANGINTZA,
ETXEBIZITZA
ETA GARRAIO SAILA
Etxebizitza Sailburuordetza

DEPARTAMENTO DE PLANIFICACIÓN
TERRITORIAL, VIVIENDA
Y TRANSPORTES
Viceconsejería de Vivienda

**TXOSTEN TEKNIKOA, ETXEBIZITZA
SAILBURUORDETZARENA, VITORIA-GASTEIZKO
UDALEKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN
OROKORRAREN ALDAKETA ZEHATZARI
BURUZKOA. ALDAKETAK EREMU HONI ERAGITEN
DIO: "JOSE MARDONES" 4. BEPBAREN BARRUAN
4. EGIKARITZE-UNITATEA.**

1HI-012/20-P03-A

VITORIA-GASTEIZKO UDALA (ARABA)

1.- XEDEA

Txosten honen xedea Vitoria-Gasteizko Udaleko Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren Aldaketa Zehatzaren espediente hau, "Jose Mardones" 4. BEPBaren 4. Egikaritze-Unitateari buruzkoa, etxebizitza arloko eskumenari dagokionez aztertzea da, Euskal Herriko Lurralde Antolaketaren Batzordeak txostena egin dezan.

2.- AURREKARIAK

2.1. Vitoria-Gasteizko Udaleko Hiri Antolamendurako Plan Orokorra 2000ko abenduaren 27an onartu zen behin betikoz eta Arabako Aldizkari Ofizialean argitaratu zen 2001eko urtarrilaren 19an.

2.2. Vitoria-Gasteizko Udaleko Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren xedapen-aldaketak, "Jose Mardones" 4. BEPBaren 4. Egikaritze-Unitateari buruzkoa, hasierako onepena jaso zuen 2020ko otsailaren 21ean egindako Udaleko Osoko bilkuran eta 2020ko martxoaren 4an argitaratu zen Arabako Aldizkari Ofizialean.

3.- ETXEBIZITZA ARLOKO ESKUMENARI DAGOKIONEZ AINTZAKOTZAT HARTU BEHAR DIRENAK

3.1. Ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeak, bere 82. artikuluan babes publikoko araubide bati atxikitako etxebizitzak egiteko erreserba beharra duten udalerriak zehazten ditu, hau da, 3.000 biztanle baino gehiago dituzten udalerriak nola hiri-lurzoru hirigune jarraituetan 2.000 biztanle baino gehiago biltzen dituzten udalerriak behartuta daude.

INFORME TÉCNICO DE LA VICECONSEJERÍA DE VIVIENDA RELATIVO A LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE VITORIA-GASTEIZ, REFERIDA A LA U.E.4 DENTRO DEL PERI 4 "JOSE MARDONES".

1HI-012/20-P03-A

AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ (ÁLAVA)

1.- OBJETO

El presente informe pretende analizar desde la competencia sectorial de vivienda el expediente de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Vitoria-Gasteiz referida a la U.E. 4 del PERI 4 "Jose Mardones", que debe ser objeto de informe en la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco.

2.- ANTECEDENTES

2.1. El Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Vitoria-Gasteiz se aprobó definitivamente el 27 de diciembre de 2000 y fue publicado en el Boletín Oficial de Álava el 19 de enero de 2001.

2.2. La Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Vitoria-Gasteiz, relativa a la U.E. 4 del PERI 4 "Jose Mardones", se aprobó inicialmente en sesión plenaria del Ayuntamiento el 21 de febrero de 2020 y fue publicada en el Boletín Oficial de Álava el 4 de marzo de 2020.

3.- CONSIDERACIONES REFERENTES A LA COMPETENCIA SECTORIAL DE VIVIENDA.

3.1. La Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, en su artículo 82, establece la obligación de reserva de suelo destinado a vivienda sometida a algún régimen de protección pública, a los municipios de más de 3.000 habitantes y a los municipios que cuenten con núcleos urbanos continuos en suelo urbano que alberguen una población superior a 2.000 habitantes.



Beraz, hori eta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legea garatzen duten premiazko neurriei buruzko ekainaren 3ko 105/2008 Dekretua ikusi ondoren, lurzoru gordetze eginbehar hori Vitoria-Gasteizko Udalari dagokio eta, horren ondorioz, babes publikoko araubide bati atxikitako etxebizitzak egiteko lurzoruaren kalifikazioa bete beharko dute. Erreserba horrek, gutxienez, 2/2006 Legeak bere 80. artikuluan zehazten dituen estandarrak eta zenbatekoak jasoko ditu, Etxebizitzari buruzko ekainaren 18ko 3/2015 Legearen azken xedapenetako zazpigarrenak eman dion idazketa berriaren arabera:

2.- Erabilera nagusia bizitegirakoa duen eta jarduketa integratuen bitartez egikaritzea aurreikusten den hiri-lurzoru finkatugabeko areetan, plan orokorren eta, halakorik baldin badago, plan berezien hirigintza-antolamenduak lursailen zati bat kalifikatu beharko du etxebizitzak babes publikoko araubideren bati atxikita eraikitzeko. Gutxienez, area bakoitzean, lehenago gauzatutakoaren aldean, bizitegirako ezartzen den hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntzaren % 40 gauzatzeko bezainbestekoak izango dira lursail horiek. Bizitegirako hirigintza-eraikigarritasuneko ehuneko horretatik, % 20, gutxienez, babes sozialeko etxebizitzak eraikitzeko izango da, eta % 40ra arteko gainerakoa, etxebizitza tasatuak eraikitzeko.

3.- Lehentasunezko erabilera bizitegirakoa duen lurzoru urbanizagarriko sektore bakoitzean, plan orokorren, sektorizatze-planen eta, halakorik baldin badago, plan partzialen hirigintza-antolamenduak lursailen zati bat etxebizitzak babes ofizialeko araubideren bati atxikita eraikitzeko kalifikatu beharko du. Gutxienez, sektore bakoitzean, lehenago gauzatutakoaren aldean, bizitegirako ezartzen den hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntzaren % 75 gauzatzeko bezainbestekoak izango dira lursail horiek. Bizitegirako hirigintza-eraikigarritasuneko ehuneko horretatik, % 55, gutxienez, babes sozialeko etxebizitzak eraikitzeko izango da, eta % 75era arteko gainerakoa, etxebizitza tasatuak eraikitzeko.

3.2. Ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeak, bere 81. artikuluan zuzkidurazko bizitokiak egiteko erreserba beharra duten udalerriak zehazten ditu, hots, 20.000 biztanle baino gehiago dituzten udalerriak behartuta daude.

Beraz, udalerriak 246.149 biztanle izanda (EUSTAT 2019), lurzoru gordetze hori Vitoria-Gasteizko Udalari dagokio eta lurzoruaren kalifikazioa bete beharko dute zuzkidurazko bizitokiaren estandarra betetzearren.

3.3. Aldi berean, aipatutako 2/2006 Legearen

Por tanto, visto el Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, esta obligación de reserva rige para el municipio de Vitoria-Gasteiz y, por lo tanto, deberán cumplimentar la calificación de suelo destinado a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, que, como mínimo, atenderá a los estándares y cuantías que se señalan en el artículo 80 de la Ley 2/2006, con la nueva redacción dada por la Disposición Final Séptima de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda:

2.- En aquellas áreas de suelo urbano no consolidado cuya ejecución se prevea mediante actuaciones integradas de uso predominantemente residencial, la ordenación urbanística de los planes generales y, en su caso, de los planes especiales deberá calificar con destino a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública los terrenos precisos para materializar como mínimo el 40% del incremento de edificabilidad urbanística de uso residencial, respecto de la previamente materializada, que se establezca en cada área. Este porcentaje se desglosa en un mínimo del 20% de la edificabilidad urbanística de uso residencial para la construcción de viviendas de protección social, y el restante porcentaje hasta alcanzar el 40% con destino a viviendas tasadas.

3.- En cada sector de suelo urbanizable de uso preferentemente residencial, la ordenación urbanística de los planes generales, de los planes de sectorización y, en su caso, de los planes parciales deberá calificar con destino a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública los terrenos precisos para materializar como mínimo el 75% del incremento de edificabilidad urbanística de uso residencial, respecto de la previamente materializada, que se establezca en cada sector. Este porcentaje se desglosa en un mínimo del 55% de la edificabilidad urbanística de uso residencial para la construcción de viviendas de protección social y el restante porcentaje hasta el 75%, con destino a viviendas tasadas.

3.2. La Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, en su artículo 81, establece la obligación de reserva de suelo destinado a alojamientos dotacionales a los municipios de más de 20.000 habitantes.

Por tanto, visto que la población del municipio es de 246.149 habitantes (EUSTAT 2019), esta obligación de reserva rige para el municipio de Vitoria-Gasteiz y se deberá cumplimentar la calificación de suelo a fin de cubrir el estándar de alojamientos dotacionales.

3.3. Al mismo tiempo, se debe recordar lo que



27. artikulua dioena gogoratu nahi da, azaroaren 28ko 11/2008 Legeak, hirigintza jardueraz sortutako gainbalioetan erkidegoak izan behar duen parte-hartzea aldatzekoa, eta Etxebizitzari buruzko ekainaren 18ko 3/2015 Legearen azken xedapenetako bosgarrenak eman dion idazketa berriaren arabera:

27.1. Herri-erakundeek hirigintzako ekintzan sortutako gainbalioetan erkidegoak parte har dezan, hiri-lurzoru finkatugabearen eta lurzoru urbanizagarriaren jabeek doan laga beharko diote udalari egikaritze-esparruko batez besteko hirigintza-eraikigarritasun haztatuaren %15ari dagokion lurzoria, urbanizazio-kostuetatik libre. Jarduketa integratuetan, egikaritze-esparrua egikaritze-unitatea da.

27.2. Eraikigarritasun haztatuaren gehitzeagatik finkatu gabeko hiri-lurzoruan, jabeek hirigintza-eraikigarritasun haztatuaren (aurreko hirigintza-antolamenduak esleitutakoaren) gaineko gehitzearen %15ari dagokion lurzoria laga behar diote dohainik udalari, hirigintza-kargetatik libre, non eta hirigintza-antolamendu horrek egikaritzea gauzatzeko ezarritako mugak gainditu ez diren, edo, halakorik ezarri ez bazuen, lege honetako 189. artikuluan ezarritakoak gainditu ez diren. Kasu horretan, gauzatutako eraikigarritasuna hartuko da kontuan.

27.3. Artikulu honetan arautzen den lagapena partzela eraikigarrietan gauzatu beharko da, eta partzela horiek Lurzoruaren Udal Ondareari atxiki beharko zaizkio beti.

27.4. Aurreko paragrafo horretan xedatutakoa gorabehera, barrutiaren birpartzelazioaren ondorioz, Toki Administrazioak, gutxienez, orube baten edo partzela eraikigarri baten jabetza betea eskuratzen ez duenean, artikulua honetan aurreikusitako eraikigarritasunaren lagapena dirutan ordaindu ahal izango da, dagokion balioaren arabera, osorik edo zati baten, betiere diru hori lurzoru-ondareari atxiki beharko zaiolarik, edo haren balioari dagozkion etxebizitzaren bidez ordaindu ahal izango da».

3.4. Aztertutako Etxebideko azken zerrenden arabera (2020ko urrikoak) babestutako etxebizitza eskuratzeko 9.571 eskakizun daude udalerrin honetan. Horietako %92k alokairuan eskatzen du. Hau da, etxebizitza alokairuan eskuratzeko eskaerak, 8.802 guztira, etxebizitza erosteko eskaerak gainditu dituzte. Etxebizitza erosteko 769 pertsonak eman dute izena.

Eskaera guztien artean, 8.482 Vitoria-Gasteizko udalerrian eroldatutako pertsonenak dira. Horietako 7.827 etxebizitza alokairuan eskuratzeko eskaerak dira.

dice el artículo 27 de la mencionada Ley 2/2006, modificado por la Ley 11/2008, de 28 de noviembre, por la que se modifica la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, con la nueva redacción dada por la Disposición Final Quinta de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda:

27.1. Para materializar la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos, los propietarios de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable tienen la obligación de ceder gratuitamente al ayuntamiento el suelo correspondiente al 15% de la edificabilidad ponderada, libre de cargas de urbanización, del ámbito de ejecución. En actuaciones integradas, el ámbito de ejecución es la unidad de ejecución.

27.2. En suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada, los propietarios tienen la obligación de ceder gratuitamente al ayuntamiento, libre de cargas de urbanización, el suelo correspondiente al 15% de dicho incremento sobre la edificabilidad urbanística ponderada atribuida por la ordenación urbanística anterior, salvo que hubiesen vencido los plazos de ejecución establecidos en la misma o, en su defecto, en el artículo 189 de esta ley, en cuyo caso se tendrá en cuenta la edificabilidad materializada.

27.3. La cesión regulada en este artículo se habrá de materializar en parcela o parcelas edificables que habrán de quedar en todo caso adscritas al Patrimonio Municipal de Suelo.

27.4. No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, cuando la reparcelación en el ámbito correspondiente no dé lugar a derecho de pleno dominio por la Administración Local de al menos un solar o parcela edificable, parte o toda la cesión de edificabilidad urbanística prevista en este artículo podrá sustituirse por el abono en metálico de su valor, importe que en todo caso quedará adscrito al correspondiente patrimonio público de suelo, o por las viviendas correspondientes a su valor.

3.4. Según los últimos listados contrastados de Etxebide, de octubre de 2020, hay una demanda de 9.571 solicitudes de vivienda protegida en este municipio, de las que el 92% son para acceder a una vivienda en alquiler. Esto es, las solicitudes para acceder a una vivienda en alquiler, 8.802 en total, superan a las solicitudes para la compra de vivienda, donde hay apuntadas 769 personas.

De todas las solicitudes, 8.482 son de personas empadronadas en Vitoria-Gasteiz, de las cuales 7.827 son para acceder a una vivienda en alquiler.



4.- ESPEDIENTEAREN DESKRIBAPENA

4.1. Aztertutako dokumentuaren xedea da Aramburu kalearen aurrealdean aurreikusitako eraikinak berrantolatzea, aurreikusitako familia bakarreko etxebizitzaren kopurua murriztuz eta haien eraikigarritasun haztatua hegoaldeko etxebizitza kolektiboko bizitegi-eraikinera eramanez.

Aldaketak eraikigarritasun haztatuari eusten dio, baina bizitegirako hirigintza-eraikigarritasuna pixka bat handitzea dakar, 162,03 m²t-koa.

Babes publikoko etxebizitzaren estandarra betetz, 64,81 m²t kalifikatu beharko dira, 2/2006 Legearen 80. artikulua araber.

Kontuan izanik hirigintzako estandarrei buruzko uztailaren 3ko 123/2012 Dekretuaren 14.4 artikulua:

14.4.– Egitura-antolamenduaren aldaketa puntualetan, transferentzia hori egiteko bermatu behar da alde aurretik edo aldi berean gauzatuko dela transferitutako estandarra, eta, bestela, Udal Administrazioak onetsi behar du –interesdunek eskatuta– Udal Lurzoru Ondarean sartzeari; horrenbestez, dagokion konpentsazioa jasoko du, osorik edo partzialki salbuetsitako eremuko eraikigarritasunaren zati bat eskuratuta, edo dagokion balio ekonomikoa jasoko du, dekretu honen 5. artikuluan xedatutakoaren arabera.

Hala ere, dokumentuan ez da jasotzen non beteko diren, ezta transferentziaren edo monetizazioaren xede izango den ere.

4.2. Zuzkidurazko bizitokien estandarra betetzearren, gutxienez 2,43 m² dituen lurzoru-azalera bat kalifikatu beharko da, 2/2006 Legearen 81. artikulua araber.

Kontuan izanik hirigintzako estandarrei buruzko uztailaren 3ko 123/2012 Dekretuaren 5.3. artikulua:

5.3.– Egitura-antolamenduaren aldaketa puntualean zehaztuko, kokatuko eta kalifikatuko dira, zehatz-mehatz, artikulua honetan adierazitako estandarrak betetzeko behar diren lursail-azalera, eta, aipatu aldaketaren kontura zuzenean ezin badira lortu, eta dekretu honen 20.4 artikuluan aurreikusitako soberakinekin ezin badira konpondu, erosketa egiteko kalkulaturako zenbatekoa finantzatuko da, haren ondorioz sortutako jarduketaren edo jarduketaren kontura.

4.- DESCRIPCIÓN DEL EXPEDIENTE

4.1. El documento analizado tiene como objeto reordenar los edificios previstos con frente a la calle Los Aramburu, reduciendo el número de viviendas unifamiliares previstas y trasladando su edificabilidad ponderada al edificio residencial de vivienda colectiva situado al sur.

La modificación mantiene la edificabilidad ponderada, pero conlleva un ligero aumento de la edificabilidad urbanística residencial de 162,03 m²t.

En cumplimiento del estándar de vivienda de protección pública, se deberán calificar 64,81 m²t, según el artículo 80 de la Ley 2/2006.

Considerando el artículo 14.4 del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos:

14.4. En las modificaciones puntuales de la ordenación estructural, la citada transferencia exigirá que se garantice la ejecución previa o simultánea del estándar objeto de la misma, o, en su defecto, que la Administración Municipal a instancia de los interesados, apruebe su incorporación al Patrimonio Municipal del Suelo, para su cumplimiento, recibiendo al efecto la pertinente compensación a su favor con la participación en edificabilidad en el ámbito total o parcialmente exonerado o con su equivalente económico en el modo previsto en el artículo 5 de este decreto.

Sin embargo, no se recoge en el documento donde se van a cumplir, si va a ser objeto de transferencia o de monetización.

4.2. En cumplimiento del estándar de alojamientos dotacionales, se deberá calificar una superficie mínima **de suelo** de 2,43 m²s, según el artículo 81 de la Ley 2/2006.

Considerando el artículo 5.3 del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos:

5.3. En las modificaciones puntuales de la ordenación estructural, se concretarán, ubicarán y calificarán con exactitud, las superficies de terreno precisas para el cumplimiento de los estándares contemplados en el presente artículo y, cuando no pudieran obtenerse de manera directa por cuenta de la citada modificación ni pudieran resolverse con los excesos existentes en los términos previstos en el artículo 20.4 de este Decreto, el importe estimado para su adquisición se financiará con cargo a la actuación o actuaciones derivadas de la misma.

Hala ere, dokumentuan ez da jasotzen non beteko diren, ezta transferentziaren edo monetizazioaren xede izango den ere.

Sin embargo, no se recoge en el documento donde se van a cumplir, si va a ser objeto de transferencia o de monetización.

5.- ONDORIOAK

5.1. Vitoria-Gasteizko Udaleko Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren Aldaketaren dokumentu honi buruzko **aldeko** txostena egiten da, babestutako etxebizitza arloko eskumenari buruz ezarritako zehaztapenei dagokionez, hurrengo kontsiderazioak aintzat hartuz:

- Dokumentuan berariaz jaso beharko da babes publikoko etxebizitzaren eta zuzkidura-bizitokien estandarra betetzeko modua.

5.- CONCLUSIONES

5.1. Se informa **favorablemente** el documento de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Vitoria-Gasteiz, en cuanto a las determinaciones establecidas en materia de vivienda protegida, con las siguientes consideraciones:

- Se deberá recoger expresamente en el documento la forma del cumplimiento del estándar de vivienda de protección pública y de alojamientos dotacionales.


Vitoria-Gasteizen, 2020ko azaroaren 3an

En Vitoria-Gasteiz, a 3 de noviembre de 2020

**ETXEBIZITZAKO SAILBURUORDEA
EL VICECONSEJERO DE VIVIENDA**

Fdo.: Pedro Javier Jauregui Fernández: Izta

2020 AZA. NOV. 16

SARRERA	IRTEERA	TXOSTEN TEKNIKOA / INFORME TÉCNICO
Zk. 	Zk. 421592	

Gaia / Asunto: GASTEIZKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN EGITURAZKO XEDAPEN-ALDAKETA 4. BARNE ERREFORMARAKO PLAN BEREZIAREN UE-4 GAUZATZE-UNITATEA GARATZEKO / MODIFICACIÓN PUNTUAL ESTRUCTURAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VITORIA-GASTEIZ

Udalerrria / Municipio: VITORIA-GASTEIZ

COTPVko espedientea / Expediente COTPV: 1HI-012/20-P03-A VITORIA-GASTEIZ

1. AURREKARIAK / ANTECEDENTES.

Kultura Ondarearen Zentroan ez dago egiturazko aldaketa puntual horri buruzko aurrekaririk. En el Centro de Patrimonio Cultural no constan antecedentes referidos a esta modificación puntual estructural.

2. DOKUMENTUAREN ANALISIA / ANÁLISIS DEL DOCUMENTO.

Dokumentua Konpentsazio Batzordeko presidentek sustatu du, eta 2020ko otsailaren 10eko osoko bilkuran aho batez onartu da. El documento está promovido por el presidente de la Junta de Compensación y, ha sido aprobado inicialmente por unanimidad en el pleno municipal del día 10 de febrero de 2020.

Hasierako onespeneraren ziurtagiriak aipatzen duenez, proposatutako aldaketak ez du eragin nabarmenik izango ingurumenean, eta, horregatik, ez da beharrezkoa aldaketaren ingurumen-ebaluazioa izapidetzea. El certificado de la aprobación inicial menciona que la modificación propuesta no causará efectos significativos en el medio ambiente y que por ello no es preciso tramitar la evaluación ambiental de la modificación.

Aldaketaren irismenak plan orokorrean aurreikusitako eraikuntza-bolumetria doitzea dakar, eta, beraz, hobeto banatutako antolamendua sortzen da. Antolamendu horretan honako hauek proposatzen dira: familia bakarreko etxebizitza atxikien segida bat, beheko solairuko profila eta goiko bi solairukoa, egikaritze-unitatearen erdialdean kokatuak; bizitegi- eta zuzkidura-bolumen bat, hiru sotoko profila duena, beheko solairua, lehen solairua, eta apartamentuen hiru solairu, gauzate-unitatearen iparraldeko alderdian; eta egoitza erabilera duen bolumena, sotoko hiru solairu, beheko solairua gehi lau, eta atikoko solairua dituen, gauzate-unitatearen egoaldeko alderdian kokatua. El alcance de la modificación supone un ajuste de la volumetría edificatoria prevista en el plan general, de forma que se genera una ordenación mejor repartida, en la que se proponen: una sucesión de viviendas unifamiliares adosadas, con perfil de planta baja y dos plantas altas, emplazadas en la parte central de la unidad de ejecución; un volumen residencial y dotacional con un perfil de tres sótanos, planta baja, primera y tres plantas de apartamentos, emplazado en la parte norte de la unidad de ejecución; y un volumen con uso residencial con perfil de tres plantas de sótano, planta baja, cuatro plantas altas y planta de ático, emplazado en la parte sur de la unidad de ejecución.



Aldaketaren ondorioz, arearen eraikigarritasun globala zertxobait aldatu behar da, 7.651,03 m² izango baititu, eta 7.489,00 m², berriz, planean sartuta daude. Horrek esan nahi du 162,03 m² gehiago izango direla.

La modificación implica modificar levemente la edificabilidad global del área que pasa a disponer de 7.651,03 m² frente a los 7.489,00 m² incluidos en el plan, lo que supone un incremento de 162,03 m².

Aldaketaren eremua Vitoria-Gasteizko Balizko Arkeologia Guneen izendapenaren eraginpean dago (1997ko maiatzaren 26ko Ebazpena, 1997ko uztailearen 8ko EHAA, asteartea) eta 212 zenbakidun elementuari eragiten dio. Hilerrit judutarra-Bolborategia.

El ámbito de la modificación está afectado por la declaración de Zonas de Presunción Arqueológica de Vitoria-Gasteiz (Resolución de 26 de mayo de 1997, BOPV martes 8 de julio de 1997) y afecta al elemento declarado nº 212. Cementerio judío-Polvorín.

TXOSTEN PROPOSAMENA / PROPUESTA DE INFORME:

1.- Loteslea / Vinculante.

1.1.- Dokumentuan jaso behar da bolumen berriak egitean Euskal Kultura Ondarearen 6/2019 Legean balizko arkeologia-eremutzat jotako eremuen kontrol arkeologikorako ezarritako esku hartzeko irizpideak beteko direla, lege horren 65. artikuluan ezarritakoaren arabera.

1.1.- El documento debe introducir 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.



Stua./Edo.: Mikel Aizpuru Murua
KULTURA ONDAREAREN ZUZENDARIA
DIRECTOR DE PATRIMONIO CULTURAL

Vitoria-Gasteizen, 2020ko azaroaren 16an / 16 de noviembre de 2020.

PROPUESTA DE INFORME DE LA AGENCIA VASCA DEL AGUA-URA SOBRE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL ESTRUCTURAL DEL PGOU DE VITORIA-GASTEIZ PARA DESARROLLAR LA UE 4, DENTRO DEL PERI 4 “JOSÉ MARDONES”

N/ Ref.: IAU-2020-0245

S/ Ref.: 1HI-012/20-P03-A

1. INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES

El 19 de octubre de 2020, esta Agencia Vasca del Agua-URA ha tenido conocimiento de la entrada en la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco (COTPV) de la documentación correspondiente a la aprobación provisional de la modificación puntual estructural del epígrafe.

El presente informe tiene por objeto el análisis de las posibles afecciones que dicho planeamiento puede producir sobre aspectos relativos a la competencia sectorial de la Agencia Vasca del Agua-URA.

Finalmente, en esta Agencia Vasca del Agua no constan antecedentes en relación con esta modificación puntual estructural del PGOU de Vitoria-Gasteiz.

2. ÁMBITO Y OBJETO

El ámbito en el que se desarrolla la presente modificación, “José Mardones”, afecta a la Unidad de Ejecución (U.E.) 4, incluida en el Plan Especial N^o 4. Se trata de un ámbito prácticamente consolidado en suelo urbano, y en donde la UE-4 es el único espacio pendiente de ordenación y desarrollo.

Con la presente modificación puntual estructural del PGOU de Vitoria-Gasteiz se pretende reordenar los edificios previstos con frente a la calle Los Aramburu, reduciendo el número de viviendas unifamiliares previstas y trasladando su edificabilidad ponderada al edificio residencial colectivo situado al sur.

La modificación mantiene la edificabilidad ponderada, pero conlleva un ligero aumento de la edificabilidad urbanística, lo que confiere carácter estructural a la modificación propuesta. Así se pasa del máximo de viviendas actual de 54, a un máximo de 60. Es decir, como máximo, 6 nuevas viviendas.

Del mismo modo, se aprovecha la oportunidad para corregir la ficha de ámbito y la documentación gráfica (afectando a la esquina suroeste del PERI, reduciendo el VL3, a favor de la RC5 y la RU 3) del PERI N^o 4 con el objeto de integrar la 3^a modificación del Plan Parcial (BOTH A 12-06-2017).





3. CONSIDERACIONES EN RELACIÓN CON LAS MATERIAS DE AGUA

Todo el ámbito se encuentra alejado de los cauces, fuera de sus zonas de protección y en zona no inundable.

La presente Unidad de Ejecución se encuentra calificada como suelo urbano no consolidado y rodeada de suelo urbano, teniendo acceso a las redes de abastecimiento y saneamiento. A este respecto la documentación presentada afirma que la conexión de estos servicios está asegurada mediante la aplicación del artículo 147 de la *Ley 2/2006 de 30 de junio de Suelo y Urbanismo*¹.

Las nuevas demandas respecto del PERI vigente, con un máximo de 6 nuevas viviendas (aproximadamente un 10% más de lo actual), se pueden considerar mínimas en relación con el ámbito urbano de referencia. En todo caso y si bien desde esta Agencia no se prevén problemas de déficit de garantía en relación con la disponibilidad de recursos hídricos, el abastecimiento de las actuales demandas y el respeto de los caudales mínimos ecológicos, se estará a lo dispuesto en el pronunciamiento que en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 25.4 del TRLA emita, en su caso, la Confederación Hidrográfica del Ebro.

4. PROPUESTA DE INFORME

Analizada la documentación presentada, esta Agencia no encuentra aspectos que afecten a materias de su competencia y, por lo tanto, no presenta objeción alguna. Por ello, a los efectos de la tramitación de este expediente, se ha de entender este informe como **favorable** a la “*Modificación Puntual Estructural del PGOU de Vitoria-Gasteiz para desarrollar la UE 4, dentro del PERI 4 "José Mardones"*”.

4. TXOSTEN-PROPOSAMENA

Aurkeztu den dokumentazioa aztertu ondoren, Uraren Euskal Agentziaren eskumenetan eragina izan dezakeen alderdirik ez da aurkitu; beraz, agentzia honek ez du eragozpenik jartzen. Hori guztia ikusita, espediente hau izapidetzeko xedez, “*Jose Mardones*” PERI 4an, UE 4 garatzeko Vitoria-Gasteizko Udalerriko Hiri Antolakuntzarako Plan Orokorraren egituraren aldakuntza puntuala”-ri dagokionez **aldeko** txosten-proposamena egiten du.

En Vitoria-Gasteiz a 16 de noviembre de 2020

Este documento ha sido firmado electrónicamente por:

Iker Fernández de Ortega Larruzea (*Ebaluazio eta Plangintza Teknikaria/Técnico de Evaluación y Planificación*)

Arantza Martínez de Lafuente de Fuentes (*Ebaluazio Arduraduna/Responsable de Evaluación*)

José M^a Sanz de Galdeano Equiza (*Plangintza eta Lanen Zuzendaria/Director de Planificación y Obras*)

¹ **3.11 Viabilidad económico financiera;** Cargas de urbanización y obras de infraestructuras.

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

1.- *Las cargas de urbanización que corren a cargo de los propietarios de los terrenos comprendidos en una unidad de ejecución son, entre otros;*

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*