

**II - ADMINISTRACIÓN LOCAL
DEL TERRITORIO HISTÓRICO DE ÁLAVA****AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ****DEPARTAMENTO DE TERRITORIO Y ACCIÓN POR EL CLIMA****Planeamiento y Ejecución de la Ordenación Urbanística****Aprobación definitiva de la primera modificación del Estudio de Detalle de la manzana RU-03 del sector 6 Mariturri en Vitoria-Gasteiz**

En sesión ordinaria celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el día 23 de octubre de 2020 se acordó:

Aprobación definitiva de la primera modificación del Estudio de Detalle de la manzana RU-03 del sector 6 Mariturri en Vitoria-Gasteiz**Propuesta de acuerdo**

A la vista de la primera modificación del Estudio de Detalle de la parcela RU-03 del sector 6 Mariturri de Vitoria-Gasteiz redactado por el arquitecto M. F. promovida por la empresa Abaigar Promoción y Construcción, SL, y presentada por M. F. el 25 de noviembre de 2019, se formulan las siguientes consideraciones:

Con fecha 25 de febrero de 2020 por el Servicio municipal de Planeamiento y Ejecución de la Ordenación Urbanística se emitió informe urbanístico favorable con el que se procedió a continuación a solicitar el oportuno informe preceptivo y vinculante a la Dirección General de Aviación Civil por encontrarse la parcela RU 3 dentro de la zona de servidumbres aeronáuticas del aeropuerto, que se recibió el 1 de junio de 2020.

Con fecha 8 de junio de 2020 se comunicó a M. F., en representación de Abaigar Promoción y Arquitectura SL, el informe de Aviación Civil en el cual se solicitaban correcciones al documento. El interesado el 30 de junio de 2020 registró un nuevo documento completo, sustituyendo el presentado, al objeto de adecuar a la documentación técnica el respeto a las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Vitoria-Gasteiz.

Tras el informe favorable por el Servicio de Planeamiento y Ejecución de la Ordenación Urbanística del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz de 9 de julio de 2020 la Junta de Gobierno Local en sesión ordinaria celebrada el 17 de julio de 2020 aprobó inicialmente la primera modificación del Estudio de Detalle de la manzana RU-03 del sector 6 Mariturri de Vitoria-Gasteiz.

En el mismo acuerdo de la Junta de Gobierno Local se acordó someter la primera modificación del Estudio de Detalle inicialmente aprobado a información pública durante veinte días para que pudiese ser examinado y se presentasen las alegaciones procedentes.

El citado acuerdo fue publicado en el BOTHA número 86 de 31 de julio de 2020 y en El Correo (edición Álava) y el Diario Noticias de Álava el 23 de julio de 2020, permaneciendo la documentación integrante de la modificación expuesta al público, sin que en el periodo de tiempo habilitado al efecto se haya presentado alegación alguna por entidad o persona interesada.

Según el Texto Refundido de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz, aprobado definitivamente y publicado en el BOTHA de 31 de marzo de 2003, la parcela objeto de este informe está situada en el ámbito sector 6 Mariturri, regulado por su correspondiente plan parcial, aprobado definitivamente y publicado en el BOTHA número 102 el 9 de septiembre de 2002 y sus posteriores modificaciones.

El objeto de la primera modificación del Estudio de Detalle es recoger lo admitido en la séptima modificación puntual del Plan Parcial del sector 6 para permitir un aumento de la ocupación sobre y bajo rasante y la flexibilización de las condiciones de volumetría y ordenación.

En el proyecto de la primera modificación del estudio de detalle presentado se establece su objeto, promotor, equipo redactor, antecedentes, descripción de la parcela, justificación de la solución adoptada y una lista de planos.

Con fecha 7 de septiembre de 2020 se ha emitido informe favorable por el Servicio de Planeamiento y Ejecución de la Ordenación Urbanística del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz sobre la primera modificación del Estudio de Detalle en cuestión.

La Ley del Parlamento Vasco 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, establece en su artículo 73 que los estudios de detalle tienen por objeto completar o adaptar las determinaciones de la ordenación pormenorizada en cualquier clase de suelo.

Los documentos en los que ha de formalizarse el contenido de los estudios de detalle se fijan en el artículo 74 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo y el procedimiento, de acuerdo con el artículo 33.1 del Decreto 46/2020, será el previsto en el artículo 98 de la citada Ley 2/2006.

Dicho artículo 98 dispone que los estudios de detalle, una vez aprobados inicialmente, deberán someterse a información pública durante veinte días para que puedan ser examinados y presentadas las alegaciones procedentes, mediante anuncio en el BOTHA y publicación en uno de los diarios de mayor circulación del mismo.

El Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz en el Capítulo 2 del Título II Desarrollo del Plan General regula los Instrumentos de Planeamiento estableciendo en el apartado 3 de la sección 1ª las determinaciones de los estudios de detalle y concretando en el artículo 2.02.06 el objeto y contenido de los mismos y en el artículo 2.02.07 las determinaciones y documentación que en cualquier caso deben contener.

De acuerdo con el artículo 375 del Decreto 46/2020 el plazo para la aprobación definitiva de un estudio de detalle formulado a instancia particular es de tres meses desde su aprobación inicial.

El artículo 123.1.i) de la Ley 7/1985 reguladora de las bases del Régimen Local, adicionado por la Ley 57/2003 de medidas para la modernización del Gobierno Local, atribuye al Pleno la aprobación que ponga fin a la tramitación municipal de los planes y demás instrumentos de ordenación previstos en la legislación urbanística.

De conformidad con la modificación del planeamiento propuesta, cuya conveniencia y oportunidad se justifican en los documentos urbanísticos que obran en el expediente, vista la regulación a la que se ha hecho referencia, esta Comisión de Territorio, en virtud de las competencias atribuidas en el artículo 122.4.a) de la Ley 7/1985 reguladora de las bases de Régimen Local, adicionado por la Ley 57/2003, de 16 de diciembre, de medidas para la modernización del Gobierno Local, eleva al Pleno de la Corporación el siguiente:

Acuerdo

1. Aprobar definitivamente la primera modificación del Estudio de Detalle de la manzana RU-03 del sector 6 Mariturri en Vitoria-Gasteiz.

2. Publicar el presente acuerdo en BOTHA en los términos previstos en el artículo 89.5 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

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

Normativa

Objeto del proyecto

El objeto del presente documento es la redacción de la primera modificación del Estudio de Detalle de la manzana RU-03 del MOA-2/28-Sector 6 Mariturri en Vitoria-Gasteiz. Mediante la presente modificación se pretende recoger lo admitido en la séptima modificación puntual del Plan Parcial del sector 6 que permite un aumento de la ocupación sobre y bajo rasante y flexibilizar las condiciones de volumetría y ordenación del estudio de detalle vigente que parecen adecuarse a un proyecto concreto.

Justificación de la solución adoptada

Según establece en el artículo 19 de la séptima modificación del Plan Parcial del sector 6 Mariturri, los estudios de detalle son instrumentos para completar o reajustar alineaciones interiores y rasantes, viniendo regulados por los artículos 60, 73 y 74 de la Ley 2/2006 y por los artículos 2.02.06 y 2.02.07 del Plan General vigente.

Así mismo el artículo 19 establece:

En el ámbito del sector número 6, se podrán redactar estudios de detalle, que propongan soluciones alternativas a la reflejada en el Plan Parcial, de manera que se permitan dentro del ámbito de cada parcela las modificaciones de los parámetros que se indican y con las limitaciones señaladas.

– El número de plantas (variación máxima de 2 plantas respecto a la solución tipo del Plan Parcial, y de una planta en las parcelas RU-1 a RU-5).

– Alturas de la edificación (3,10 m por cada planta de variación) respecto a la solución tipo del Plan Parcial.

– El fondo edificable; libre.

– La ocupación de parcela por la edificación bajo rasante: puede llegar al 100 por cien, salvo en las parcelas de tipología unifamiliar RU-1 a RU-5, que no sobrepasará el 75 por ciento.

– Ocupación máxima de parcela por edificación sobre rasante: RU-1 a RU-5, 50 por ciento.

– Deberá mantener coherencia, proporción y armonía con el entorno y la volumetría de las parcelas próximas.

Tal y como se muestra en lo expuesto anteriormente para la parcela RU-3 el artículo 19 de la séptima modificación del Plan Parcial mediante estudio de detalle permite liberar el fondo edificable y aumentar la ocupación bajo rasante al 75 por ciento y sobre rasante al 50 por ciento.

Definición de la geometría propuesta

Sobre rasante:

La primera modificación del Estudio de Detalle plantea la agrupación de las viviendas en cuatro bloques.

– Las viviendas y se agrupan en cuatro bloques, dos con 4 viviendas y dos con 5 viviendas, que se alinean enfrentados en torno al paso común obligatorio permitiendo un retranqueo mínimo de 2,00 m con respecto a dicho paso, con el fin de mejorar la privacidad de los elementos y el soleamiento de las fachadas.

– Los bloques de cuatro viviendas tendrán una longitud máxima de 26,30 m y una profundidad de 15,00 m, la ocupación máxima de cada bloque es de 394,50 m². La longitud máxima de los bloques de cinco viviendas será de 32,80 m y la profundidad de 15,00 m, con una ocupación máxima por bloque de 492,00 m². Lo que establece una ocupación máxima de 1.773,00 m².

– El número máximo de plantas será B+1 con una altura máxima de cornisa de 6,75 m.

– Se determina cubierta plana en toda la edificación con una pendiente máxima de 5 por ciento.

Bajo rasante:

El estacionamiento de los vehículos se resuelve en un sótano común, con un único acceso rodado fijado por el Plan Parcial a través de una rampa situada en la esquina noreste desde la calle Oyón.

– Se plantea la ocupación, en planta sótano, de la totalidad del espacio central común de planta baja, por ser necesario como calle de acceso de vehículos a las plazas de aparcamiento situadas bajo cada vivienda.

– Se establece una ocupación máxima bajo rasante de 2.315,00 m².

La modificación propuesta tiene dos objetos fundamentales:

– La ordenación de los volúmenes acorde a las soluciones adoptadas en el entorno con el fin de unificar la visión de conjunto. Para ello se propone volver a la solución inicial del Plan Parcial que agrupa las viviendas en bloques enfrentados con cuatro y cinco viviendas por pareja y el aumento de la ocupación en planta.

– La modificación de alineación obligatoria de las fachadas respecto del espacio longitudinal común de 6 metros. La finalidad de dicha modificación es aumentar la separación entre las viviendas a ambos lados de ese espacio central para mejorar la privacidad de las viviendas y el soleamiento de las fachadas.

Parámetros edificatorios

La normativa urbanística de la parcela viene recogida en las ordenanzas reguladoras del Plan Parcial del sector 6 Mariturri y en el Estudio de Detalle de la misma. En éstas se dispone que se deberán respetar las determinaciones señaladas en el presente Plan Parcial en cuanto a superficies construidas o aprovechamiento en los distintos usos.

La presente modificación del Estudio de Detalle vigente plantea aumentar:

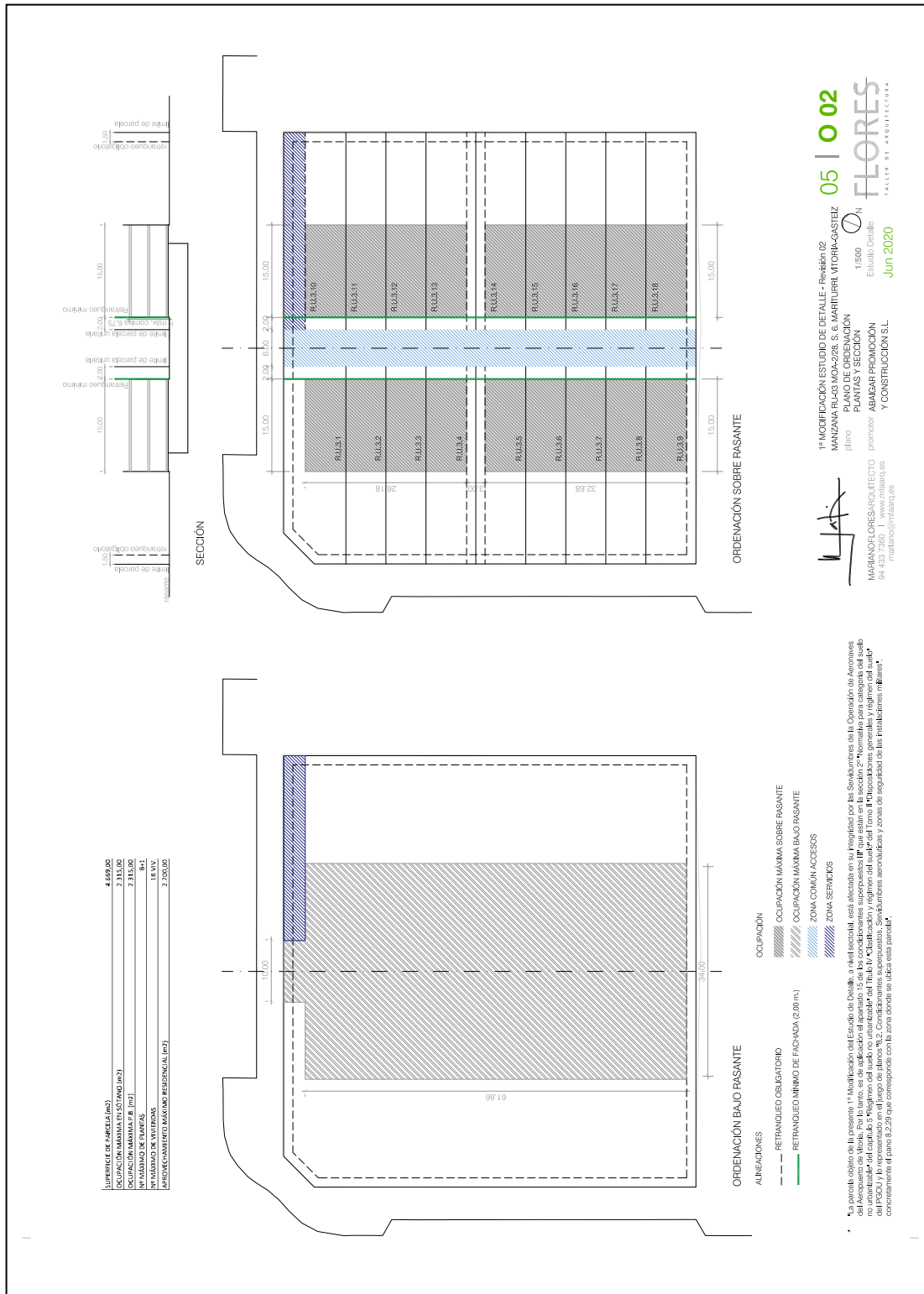
– La edificabilidad propuesta por el Plan Parcial, 2.700,00 m², que había sido limitada a 2.699,22 m²c en el Estudio de Detalle vigente.

– La ocupación máxima sobre y bajo rasante.

Los parámetros edificatorios regulados en la presente primera modificación del Estudio de Detalle quedan resumidos en la siguiente tabla y en la documentación gráfica adjunta:

PRIMERA MODIFICACIÓN	
ESTUDIO DE DETALLE	
Superficie total de la parcela	4.699,00 m ²
Ocupación máxima bajo rasante	2.315,00 m ²
Ocupación máxima en P.B.	1.773,00 m ²
Número máximo de plantas	B+1
Número máximo de viviendas	18
Aprovechamiento máximo	2.700,00 m ²





En Vitoria-Gasteiz, a 4 de noviembre de 2020

El Alcalde-Presidente
GORKA URTARAN AGIRRE