

**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 del estudio de detalle de la parcela 414 polígono 53 del sector 9 Santo Tomás en Vitoria-Gasteiz**

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

**Aprobación definitiva del estudio de detalle de la parcela 414  
polígono 53 del sector 9 Santo Tomás en Vitoria-Gasteiz**

## Propuesta de acuerdo

A la vista del estudio de detalle de la parcela 414 del polígono 53 del sector 9 Santo Tomás redactada por los arquitectos Á. L. B. B. y J. A. B. A, y el abogado T. E. A., presentada el 19 de mayo de 2020 por el último en representación de Maceauto Automoción SL, se formulan las siguientes consideraciones:

La Junta de Gobierno Local en sesión ordinaria celebrada el 12 de junio de 2020 aprobó inicialmente el estudio de detalle de la parcela 414 polígono 53 del sector 9 de Salburua con la condición de que, antes de la aprobación definitiva se recibiese el informe favorable sobre las servidumbres aeronáuticas por parte de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

El 7 de septiembre de 2020 ha tenido entrada, en el Servicio municipal de Planeamiento y Ejecución de la Ordenación Urbanística, el informe favorable de la Dirección General de Aviación Civil en lo que a servidumbres se refiere, siempre y cuando las construcciones propuestas u objetos fijos no vulneren las servidumbres aeronáuticas.

En el mismo acuerdo de la Junta de Gobierno Local se acordó someter el 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 70 de 22 de junio de 2020 y en El Correo (Edición Álava) y el Diario Noticias de Álava el 19 de junio 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 sector 9 Santo Tomás de Salburua. Este sector está regulado por el correspondiente plan parcial, aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el 17 de mayo de 2002 y publicado en el BOTHA número 64 de 7 de junio de 2002 y sus posteriores modificaciones.

El objeto del estudio de detalle en cuestión es segregar la parcela en cuatro partes y ordenar los volúmenes que en cada una de ellas se pueda construir redefiniendo las alineaciones, rasantes, altura y ocupación del edificio. Se plantea una ordenación cumpliendo el porcentaje máximo de ocupación de las parcelas (65 por ciento), la altura máxima edificable (B+1, 10 m) y la edificabilidad máxima de 1m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.

En el proyecto de 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 de este Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz sobre el estudio de detalle en cuestión, en el que se señala que se ha recibido el informe favorable sobre servidumbres aeronáuticas de Aviación Civil, por lo que procede su aprobación definitiva.

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.

Según lo dispuesto en el artículo 29.2 del Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas, para la aprobación definitiva del estudio de detalle es preceptivo el informe favorable de la Dirección General de Aviación Civil.

De acuerdo con el artículo 37.5 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

1º. Aprobar definitivamente el estudio de detalle de la parcela 414 del polígono 53 del sector 9 Santo Tomás.

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

3º. 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

#### 1. Descripción de la ordenación adoptada.

Se crean cuatro parcelas independientes, con las siguientes superficies:

Parcela	Superficie
1	2.319,63
2	2.228,52
3	5.722,31
4	4.033,28
	<b>14.303,74</b>

Las parcelas números 3 y 4 dan frente a la Avenida de Budapest, por donde tendrán su acceso peatonal y rodado.

La parcela número 2 da frente a Portal de Elorriaga, por donde tendrá su acceso peatonal y rodado.

Y la parcela número 1 da frente a la Avenida de Budapest y a Portal de Elorriaga, determinándose sus accesos en función del proyecto constructivo final.

#### A) Descripción de las parcelas resultantes:

##### Parcela número 1.

Parcela de 2.319,63 m<sup>2</sup>s, que linda: al norte, en una extensión de 44,31 ml., con Portal de Elorriaga; al sur, en una extensión de 60,65 ml, con parcela número 3; al este, en una extensión de 43,81 ml., con parcela número 2; y oeste, en una extensión de 46,69 ml, con Avenida de Budapest.

Le corresponde una edificabilidad de máxima de 2.319,62 m<sup>2</sup>c.

Deberá respetar las alineaciones establecidas al norte y oeste del área edificable, conforme a la ficha de parcela.

##### Parcela número 2.

Parcela de 2.228,52 m<sup>2</sup>s, que linda: al norte, en una extensión de 50,80 ml, con Portal de Elorriaga; al sur, en una extensión de 50,80 ml, con parcela número 3; al este, en una extensión de 43,93 ml, con parcela EQ17; y al oeste, en una extensión de 41,81 ml, con parcela número 1.

Le corresponde una edificabilidad de máxima de 2.228,52 m<sup>2</sup>c.

Deberá respetar las alineaciones establecidas al norte y este del área edificable, conforme a la ficha de parcela.

##### Parcela número 3.

Parcela de 5.722,31 m<sup>2</sup>s, que linda: al norte, en una extensión de 111,45 ml, con Portal de Elorriaga; al sur, en una extensión de 50,80 ml, con parcela RD-12, y en una extensión de 68,26 ml, con parcela número 4; al este, en una extensión de 81,11 ml, con parcela EQ17 y RD-12; y al oeste, en una extensión de 31,41 ml, con Avenida de Budapest, y en una extensión de 51,11 ml, con parcela número 4.

Le corresponde una edificabilidad de máxima de 5.722,31 m<sup>2</sup>c.

Deberá respetar las alineaciones establecidas al este y sur del área edificable, conforme a la ficha de parcela.

## Parcela número 4.

Parcela de 4.033,28 m<sup>2</sup>s, que linda: al norte, en una extensión de 68,26 ml, con parcela número 3; al sur, en una extensión de 75,06 ml, con parcela RD-12; al este, en una extensión de 51,11 ml, con parcela número 3; y al oeste, en una extensión de 51,60 ml, con parcela Avenida de Budapest.

Le corresponde una edificabilidad de máxima de 4.033,28 m<sup>2</sup>c.

Deberá respetar las alineaciones establecidas al sur y oeste del área edificable, conforme a la ficha de parcela.

B) Cuadro Comparativo de distribución de aprovechamiento urbanístico en las nuevas parcelas respecto de la parcela original:

	PARCELA MATRIZ SUPERFICIE M <sup>2</sup> S	ORDENANZA DE APLICACIÓN	EDIFICABILIDAD	EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA M <sup>2</sup> C	ÁREA EDIFICABLE (M <sup>2</sup> S)	PARCELA MÍNIMA (M <sup>2</sup> S)	FRENTE MÍNIMO DE PARCELA (M)	FONDO MÍNIMO DE PARCELA (M)	SEPARACIÓN		ALTURA MÁXIMA
									A FRENTE DE PARCELA	A LINDEROS	
Plan parcial Sector 9	14.303,74	OR-13	1 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	14,303,74		2.000,00	25	40	8	6	B+1 (10 m)
Estudio Detalle parcela 1	2.319,63	OR-13	1 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	2.319,63	1.160,00	2.319,63	91	43,81	8	6	B+1 (10 m)
Estudio Detalle parcela 2	2.228,52	OR-13	1 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	2.228,52	1.158,91	2.228,52	50,8	43,81	8	6	B+1 (10 m)
Estudio Detalle parcela 3	5.722,31	OR-13	1 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	5.722,31	3.203,55	5.722,31	25,85	111,45	8	6	B+1 (10 m)
Estudio Detalle parcela 4	4.033,28	OR-13	1 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	4.033,28	2.555,82	4.033,28	56,72	67,18	8	6	B+1 (10 m)
Estudio Detalle total parcelas	14.303,74			14303,74							

La totalidad de la edificabilidad urbanística de las nuevas parcelas (1, 2, 3 y 4) del Estudio de Detalle, tiene cabida en las superficies del área edificable de cada una de ellas, con la altura permitida de B+1.

## 2 Justificación de parámetros urbanísticos.

— Referidos a la ordenanza OR13 PGOU:

Conforme consta en las fichas de parcela individuales:

a) Todas las parcelas superan la dimensión mínima de 2.000 m<sup>2</sup>.

b) Todas las parcelas cumplen el frente mínimo a vía pública de 25 m.

c) Todas las parcelas cumplen el fondo mínimo de 40 ml.

d) Todas las parcelas cumplen el retranqueo mínimo de 8 ml al frente de parcela. Conforme a lo dispuesto en el artículo 6.13.04.1 de la OR-13, el espacio libre que determina al frente de la parcela el retranqueo obligatorio, deberá quedar exento de toda instalación fija distinta al aparcamiento de vehículos en superficie, y al menos una banda de 3 ml en contacto con la alineación oficial deberá ajardinarse y arbolarse. Junto a los linderos laterales y fondo podrán ubicarse áreas de aparcamiento (con o sin marquesina) y torres de energía eléctrica siempre y cuando las bandas continuas resultado de los retranqueos enunciados en los párrafos anteriores queden debidamente asegurados.

— Referidos al artículo 39b) del Plan Parcial del Sector 9, en relación al artículo 15b):

Conforme consta en las fichas de parcela individuales, todas las parcelas cumplen el retranqueo mínimo a linderos de la edificación de 6,00 m libre de obstáculos, urbanizado de manera que permita el paso del servicio de protección contra incendios.

– Alineaciones obligatorias:

A los efectos previstos en el artículo 73.2 de la LSU, se establecen alineaciones obligatorias en las parcelas para asegurar una composición adecuada al frente de Portal de Elorriaga y de la Avenida de Budapest, y una ocupación ordenada del conjunto.

– Áreas edificables:

Se establecen igualmente las áreas edificables de cada una de las parcelas, asegurándose que en las mismas puede desarrollarse la totalidad del aprovechamiento edificable.

La nueva ordenación que se propone no altera el planeamiento vigente en el Sector 9 Santo Tomás. El impacto de las determinaciones planteadas en este Estudio de Detalle es mínimo y no afecta a la composición volumétrica del entorno, a los accesos a parcelas del entorno, ni a las condiciones de los viales de aproximación a los edificios para los vehículos de bomberos.

En Vitoria-Gasteiz, a 12 de noviembre de 2020

*El Alcalde-Presidente*  
**GORKA URTARAN AGIRRE**



