

**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 manzana OR-9-21 (parcelas 7, 8, 9, 10, 11) del sector 19 Arechavaleta-Gardelegui de Vitoria-Gasteiz**

En sesión ordinaria celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el día 26 de enero de 2021, se adoptó el siguiente acuerdo:

Asunto: Aprobación definitiva del estudio de detalle de la manzana OR-9-21 (parcelas 7, 8, 9, 10, 11) del sector 19 Arechavaleta-Gardelegui de Vitoria-Gasteiz.

Propuesta de acuerdo

A la vista del estudio de detalle de la manzana or-9-21 del sector 19 Arechavaleta-Gardelegui de Vitoria-Gasteiz redactado por la sociedad profesional E. A. y R. S. S. L. y presentada por A. E. R. el 8 de julio de 2020, a iniciativa de Inversiones Conba SL, se formulan las siguientes consideraciones:

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 19 Arechavaleta – Gardelegui, regulado por su correspondiente plan parcial, aprobado definitivamente y publicado en el BOTHA número 97 del 31 de agosto de 2005 y su última modificación publicada en el BOTHA número 144 de 16 de diciembre de 2009.

Con fecha 13 de julio de 2020 por el Servicio de Planeamiento y Ejecución de la Ordenación Urbanística se emitió informe urbanístico favorable, solicitándose el informe preceptivo y vinculante el 15 de julio de 2020 a la Dirección General de Aviación Civil por encontrarse la parcela OR-9-21 dentro de la zona de servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Vitoria. El informe técnico favorable sobre el ajuste del estudio de detalle al PGOU de Vitoria-Gasteiz y al vigente plan parcial del ámbito, en síntesis, informaba:

– El objeto del estudio de detalle es la agrupación de 5 parcelas (OR-9-21 7, 8, 9, 10 y 11) del sector 19 Arechavaleta-Gardelegui adoptando la tipología OR-7, en lugar de OR-9, con la finalidad de incrementar el número de viviendas posibles 1,40 veces, resultando en el presente caso 7 viviendas. Se plantea la construcción de tres edificios de viviendas, acogiéndose a lo establecido en el artículo 20 de las ordenanzas del plan parcial, manteniendo en la parcela resultante el uso predominantemente residencial, tanto unifamiliar como colectivo.

– La agrupación de las cinco parcelas da como resultado una nueva parcela, de 1.874,42 m² de superficie total, con una ocupación y edificabilidad resultante de la suma de los valores propios de las parcelas afectadas. La ocupación máxima de la parcela en planta sótano y planta baja y el aprovechamiento máximo residencial es inferior al máximo permitido.

– La ordenación planteada propone la agrupación de viviendas en tres bloques independientes, dos de ellos (extremos) para viviendas bifamiliares y uno de ellos (central) para un bloque de tres viviendas. El retranqueo previsto para los linderos longitudinales de norte y sur es de 4,50 ml mientras que en relación a los linderos laterales hacia las demás parcelas

residenciales OR-9 de la misma manzana es de 3,50 ml. De acuerdo con el artículo 20 del plan parcial S-19 Arechavaleta-Gardelegui en las parcelas en las que la geometría de la parcela no permitiera llegar a una solución razonable a criterio de los servicios técnicos del Ayuntamiento se podrán modificar los retranqueos dependiendo de los condicionantes y previa presentación de estudio de detalle. En este caso, a criterio técnico, se admite el retranqueo en los linderos laterales de 3,50 ml dado que mantiene la coherencia organizativa con el resto de las parcelas de la manzana. Las 7 viviendas previstas se han agrupado en tres bloques independientes cumpliendo tanto con la separación mínima como con la longitud máxima del bloque establecida en el plan parcial.

– Se ha justificado la viabilidad de la propuesta mediante el ajuste de la edificabilidad global total dentro de los volúmenes planteados.

– El cierre perimetral de la parcela planteado, quedando delimitado con respecto a otras parcelas y al espacio de uso y dominio público, se ajusta al artículo 28 del plan parcial del sector 19. El cierre deberá ser definido en el correspondiente proyecto edificatorio y deberá ajustarse al apartado 3 del artículo 6.07.04 de la ordenanza OR-7.

– La propuesta cumple con la exigencia de ajardinar el espacio libre en el interior de la parcela que será común a todos los propietarios de la parcela sin que se realicen cierres que la dividan o sectoricen. Esa zona podrá ocuparse parcialmente por accesos rodados o peatonales.

– La altura máxima de las edificaciones planteadas en este estudio de detalle es de B+1 (6,00 ml a cornisa), inferior a B+1+e (6,50 ml a cornisa). Las alturas libres interiores son acordes al artículo 28 del plan parcial.

– Según la documentación gráfica que se aporta, se mantienen, en términos generales, las rasantes establecidas en el proyecto de urbanización del ámbito.

– Las determinaciones previstas en el estudio de detalle analizado no suponen la alteración de la edificabilidad o del número de viviendas que requieran de nuevas necesidades de abastecimiento, suministro o servicio.

– En el anexo D01 del estudio detalle se ha incluido un estudio de impacto acústico elaborado por el arquitecto A. E. El estudio presentado justifica que la parcela y los cálculos en las fachadas de los edificios previstos cumplen con los objetivos de calidad acústica (OCA) regulados en el Decreto 213/2012 y, por lo tanto, no son necesarias medidas correctoras para reducir los niveles de ruido en el exterior de los futuros edificios. Solo se deberá prever el aislamiento acústico en el proyecto técnico edificatorio de forma que se cumplan los objetivos de calidad acústica en el interior.

Tras el informe favorable del Servicio de Planeamiento y Ejecución de la Ordenación Urbánística del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y la correspondiente petición de informe sectorial a la Dirección General de Aviación Civil, la Junta de Gobierno Local en sesión ordinaria celebrada el 31 de julio de 2020 aprobó inicialmente el estudio de detalle de la manzana OR-9-21 del sector 19 Arechavaleta-Gardelegui de Vitoria-Gasteiz.

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 93 de 19 de agosto de 2020 y en El Correo (edición Álava) y El Diario Noticias de Álava el 14 de agosto de 2020. No obstante, al no haber sido posible la notificación de la aprobación inicial a la empresa Esparza Arquitectura y Rehabilitación SL. y a la Junta de Concertación del Sector 19 Aretxabaleta-Gardelegi, la notificación fue publicada el BOE número 266 de 8 de octubre 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.

Con fecha 30 de noviembre de 2020 ha tenido entrada en el registro electrónico del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz el informe favorable de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana para este estudio de detalle.

Con fecha 2 de diciembre de 2020 por el Servicio de Planeamiento y Ejecución de la Ordenación Urbanística se ha emitido informe proponiendo la aprobación definitiva del estudio de detalle de la manzana OR-9-21 por el Pleno de la Corporación Municipal.

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.

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, de 24 de marzo, de regulación de los procedimientos de aprobación de los planes de ordenación del territorio y de los instrumentos de ordenación urbanística, 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.

Tal y como establece el artículo 6.2 del Decreto 46/2020 los estudios de detalle en cuanto que no constituyen planes de acuerdo a la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco, no se hallarán sometidos al procedimiento de evaluación ambiental estratégica que resulta, además, innecesaria dada la escasa entidad y la nula capacidad innovadora de los mismos desde el punto de vista de la ordenación urbanística.

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 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.

Según lo dispuesto por el artículo 29.2 del Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas, para la aprobación definitiva de los estudios de detalle se requiere el pronunciamiento favorable de la Dirección General de Aviación Civil sobre el mismo.

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 el estudio de detalle de la manzana manzana OR-9-21 del sector 19 Arechavaleta-Gardelegui de Vitoria-Gasteiz redactado por la sociedad profesional E. A. y R. S. S. L. y presentada por A. E. R.

2. Publicar el presente acuerdo en el BOTHA en los términos previstos en el artículo 7 del Decreto 46/2020 y 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.

El acceso a la documentación técnica del expediente está disponible en el siguiente enlace: www.vitoria-gasteiz.org/s19-edor921.

