

**II - ADMINISTRACIÓN LOCAL
DEL TERRITORIO HISTÓRICO DE ÁLAVA****AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ****URBANISMO****Planeamiento y Ejecución de la Ordenación Urbanística****Aprobación definitiva de la primera modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana de la parcela sita en Portal de Betoño 23 (antiguo Convento Carmelitas Descalzas)**

En sesión ordinaria celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el día 22 de julio de 2016 se acordó:

Asunto: Aprobación definitiva de la primera modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana de la parcela sita en Portal de Betoño 23 (antiguo Convento Carmelitas Descalzas)

Propuesta de acuerdo

A la vista del proyecto de la primera modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana de la parcela sita en Portal de Betoño número 23 (antiguo Convento Carmelitas Descalzas) presentado por D. F. A. M., en nombre y representación de Caja de Ahorros de Vitoria y Álava.

Resultando que mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 29 de noviembre de 2006, se resolvió ejecutar el Protocolo de Intenciones de fecha 30 de diciembre de 2005, suscrito entre la Caja de Ahorros de Vitoria y Álava y el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, en lo relativo a la transmisión entre las Instituciones citadas y para la satisfacción de sus intereses sociales de las fincas conocidas como antiguo Convento Carmelitas Descalzas en Betoño, y Palacio Zulueta, mediante fórmula de permuta.

Resultando que, en el mismo acuerdo, la Junta de Gobierno Local resolvió transmitir a la Caja de Ahorros de Vitoria y Álava el conjunto conocido como antiguo Convento Carmelitas Descalzas, con la finalidad de albergar en los citados inmuebles el proyecto de la Entidad de reunir en un mismo espacio gran parte de las actividades de su Obra Social, incluida la futura nueva sede y las instalaciones de la Fundación Sancho el Sabio, en un plazo máximo de cinco años, debiendo mantener su destino durante los treinta años siguientes, revirtiendo en caso de no ser así al patrimonio del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz.

Resultando que el Plan Espacial de Ordenación Urbana de la parcela sita en Portal de Betoño número 23 (antiguo Convento Carmelitas Descalzas) fue aprobado con carácter definitivo mediante acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz el día 6 de mayo de 2008 (BOTHA número 69, de 18 de junio de 2008).

Resultando que por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 7 de marzo de 2014, se resolvió modificar el acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 29 de noviembre de 2006, de modo que el destino del antiguo Convento Carmelitas Descalzas pueda ser, dentro del plazo de treinta años, albergar, bien por la Caja de Ahorros de Vitoria y Álava o por otra entidad a quién ésta los transmita, alguna o varias de las áreas de actividades que conforman la Obra Social de la Caja: educación e investigación, asistencial social y sanitaria; cultural y tiempo libre; patrimonio y medio ambiente.

Resultando que el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 2 de Vitoria-Gasteiz, en su Sentencia número 13/2016 de fecha 25 de enero de 2016, estimó la demanda interpuesta por la representación procesal de D. E. F. de P. A. de A. contra la resolución de la Junta de

Gobierno Local del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz de fecha 4 de julio de 2014 por la que se acuerda desestimar el recurso de reposición interpuesto por el grupo municipal EH Bildu Gasteiz contra el acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 7 de marzo de 2014, anulándolo por no ser conforme a derecho.

Resultando que en virtud del acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 12 de febrero de 2016 se acordó modificar el acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 29 de noviembre de 2006, de modo que el destino del antiguo Convento Carmelitas Descalzas pueda ser, dentro del plazo de treinta años, albergar, bien por la Caja de Ahorros de Vitoria y Álava o por otra entidad a quién ésta los transmita, alguna o varias de las áreas de actividades que conforman la Obra Social de la Caja: educación e investigación, asistencial social y sanitaria; cultural y tiempo libre; patrimonio y medio ambiente.

Resultando que la presente primera modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana de la parcela sita en Portal de Betoño número 23 (antiguo Convento Carmelitas Descalzas) se formula en desarrollo del acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 12 de febrero de 2016.

Resultando que el objeto de la presente modificación es cambiar la calificación pormenorizada de la parte norte de la parcela (en la que se encuentra el antiguo Convento Carmelitas Descalzas con un volumen significativamente mayor producto de una ampliación) de equipamiento cultural a universitario, así como posibilitar la posterior división de la misma, a fin de obtener dos parcelas registrales independientes.

Resultando que tal modificación, según la Caja de Ahorros de Vitoria y Álava, posibilitaría el proyecto de instalar un centro educativo de carácter universitario, cuyos promotores han mostrado su interés en relación con la edificación principal de la parcela actual (antiguo Convento Carmelitas Descalzas), incardinado en el área de educación e investigación, que de llevarse a cabo, aportaría fondos a su obra social y permitiría a la ciudad contar con una universidad internacional de relevancia.

Resultando que en la documentación presentada con la modificación que se propone se hace constar el objeto y ámbito de la misma, la iniciativa, los antecedentes, la justificación de su conveniencia y oportunidad, la descripción de la propuesta, así como el planeamiento vigente y el modificado.

Resultando que con fecha 16 de mayo de 2016 se ha emitido informe técnico favorable a la modificación planteada.

Resultando que con fecha 20 de mayo de 2016 la Junta de Gobierno Local aprueba inicialmente la primera modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana de la parcela sita en la calle Portal de Betoño número 23 (antiguo Convento Carmelitas Descalzas) y acuerda la exposición al público del expediente para la presentación de alegaciones y observaciones que se estimen pertinentes.

Resultando que el citado acuerdo de aprobación inicial es publicado en el BOTHA número 62 de 1 de junio de 2016 y en el Diario de Noticias de Álava con fecha 25 de mayo de 2016, sin que en el periodo habilitado con tal objeto se haya formulado alegación u observación alguna frente al citado acuerdo de aprobación inicial de la primera modificación del Plan Especial.

Resultando que, asimismo, se notifica el acuerdo de aprobación inicial de la primera modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana de la parcela sita en Portal de Betoño número 23 a la Junta Administrativa de Betoño con fecha 2 de junio del 2016, con remisión de una copia completa del expediente para su informe, habiendo transcurrido el plazo de 20 días sin recibir contestación, por lo que se puede proseguir el trámite.

Resultando que el aludido acuerdo de aprobación inicial requiere al promotor de la modificación para que, con carácter previo a la aprobación definitiva de la presente modificación, fije los coeficientes de ponderación relativos al uso de equipamiento cultural y universitario,

así como categorice el suelo calificado pormenorizadamente como equipamiento universitario como urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada.

Resultando que, sin embargo, por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 8 de julio de 2016, se resuelve reestablecer el equilibrio en la permuta acordada por la Junta de Gobierno Local de 29 de noviembre de 2006 entre la Caja de Ahorros de Vitoria y Álava y el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz desequilibrado como consecuencia de la modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana, número 17 Convento Carmelitas, aprobado por el Pleno del Ayuntamiento el 30 de mayo de 2008 (BOTH A número 69, de 18 de junio de 2008), definiendo un nuevo uso pormenorizado a parte de la parcela, 7.621,45 metros cuadrados, de modo que pueda ser equipamiento universitario.

Resultando que, en el mismo acuerdo, se solicita a la Caja de Ahorros de Vitoria y Álava el importe económico en que se cifra el incremento de valor de la parte de la finca afectada por la recalificación y que recompondría el equilibrio en la permuta, que asciende a la cantidad de 320.710,62 euros.

Resultando que, por todo lo anterior, se considera innecesario cumplir con el requerimiento efectuado en el citado acuerdo de aprobación inicial de la presente modificación con el objetivo de obligar a la Caja de Ahorros de Vitoria y Álava a abonar en metálico al Ayuntamiento el valor correspondiente al 15 por ciento del incremento de la edificabilidad urbanística ponderada operada, dado que como consecuencia del reestablecimiento del equilibrio en la permuta acordada ya se solicita a la Caja de Ahorros de Vitoria y Álava el abono en metálico del valor correspondiente al 100 por cien de dicho incremento.

Considerando que los artículos 69 y 70 de la Ley del Parlamento Vasco 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo regulan el ámbito y contenido de los planes especiales así como la documentación en la que se formaliza su contenido.

Considerando que los artículos 95, 96 y 97 de la Ley del Parlamento Vasco 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo regula la tramitación y aprobación de planes parciales y especiales que desarrollan determinaciones del planeamiento general.

Considerando que 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 inicial del planeamiento general y 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 el planeamiento propuesto, 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 Urbanismo, 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 del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz el siguiente

Acuerdo

1. Aprobar definitivamente la primera modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana respecto a la parcela sita en Portal de Betoño número 23 (antiguo Convento Carmelitas Descalzas), de acuerdo con el documento que consta en el expediente presentado por D. F. A. M., en nombre y representación de Caja de Ahorros de Vitoria y Álava.
2. Publicar el presente acuerdo en el BOTH A y en uno de los diarios de mayor difusión, en los términos previstos en el artículo 89 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 que puede interponerse recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia del País Vasco en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente al de su publicación.

Normativa modificada

5.1. Condiciones de ocupación de la parcela

5.1.1. Retranqueos

Con el fin de posibilitar la materialización de la edificabilidad latente se modifican las áreas de movimiento especificadas para edificaciones futuras en el PEOU original. Los correspondientes retranqueos aplicables, acordes con lo ya existente, quedan especificados en el plano MOR.03. Las condiciones de ocupación y resto de parámetros quedarán fijados por el artículo 5.1.2. Porcentaje máximo de ocupación de parcela, para cada uno de los equipamientos señalados.

5.1.2. Porcentaje máximo de ocupación de parcela

En los planos OR01 y OR02 se localizan las ocupaciones máximas de la edificación. Se han realizado en base al parámetro del 60 por ciento de ocupación máxima.

Ámbito plan especial: 16.028,92 metros cuadrados.

Ocupación permitida 60 por ciento: 9.617,35 metros cuadrados

Ocupación zona 1: 5.044,48 metros cuadrados

Ocupación zona 2: 4.572,87 metros cuadrados

5.1.3. Cerramientos de la parcela

Todo el límite de la parcela con la calle Portal de Betoño permanecerá abierto. Se mantendrá el muro de mampostería de los límites norte y oeste. Se prevé la apertura parcial de huecos en el muro de mampostería que limita con el carril bici con el fin de posibilitar una comunicación física y visual con el mismo.

5.2. Condiciones de las edificaciones

5.2.1. Altura máxima de la edificación

Con el objeto de dar cabida a la edificación ya existente, así como permitir la materialización de la edificabilidad latente en la zona 1 se establecen los siguientes parámetros:

zona 1

Altura máxima cornisa: 15,00 m. planta baja + planta primera + planta segunda + entrecubierta

Sótano altura máxima: 6,00 m. Única planta de sótano

zona 2

En principio con su edificabilidad agotada, ya que su delimitación ha sido calculada según la edificabilidad total materializada según el documento final de obra del edificio KREA que obra en poder del ayuntamiento. En cualquier caso, y con el objeto de respetar la actuación ejecutada, se mantiene los parámetros que la ampararon dentro de la nueva zonificación.

zona 2.1

Altura máxima cornisa: 7,5 m. Planta baja

zona 2.2

Se delimita una zona comprendida dentro de la zona 2.1, de una anchura de 40 m, que se encuentra grafiada en plano OR 04.

Altura máxima cornisa 25 m. Esta altura se permitirá en una superficie máxima ocupable en planta de 400 metros cuadrados. Esta superficie se podrá maclar con la edificación del convento existente.

Convento

Altura máxima cornisa: 10,50 m. Planta baja + 1 + entrecubierta

Altura máxima cumbre: 14,00 m.

Capilla

Altura máxima: se conservarán las alturas de cornisa y cumbre actuales.

Sótano

Altura máxima de sotana: -12,50 m

5.2.2. Edificabilidad

Superficie edificabilidad máxima total parcela 16.028,92 metros cuadrados

Edificabilidad máxima total zona 1: 8.407,47 metros cuadrados

Edificabilidad máxima total zona 2: 7.621,45 metros cuadrados

Cálculo de la edificabilidad: los parámetros para cuantificar la superficie construida serán los contenidos en el Plan General de Vitoria-Gasteiz.

5.3. Condiciones de uso pormenorizado. El uso característico pormenorizado en todas las edificaciones de la zona 1 será el de equipamiento cultural, mientras que los ubicados en la zona 2 será el de equipamiento universitario. Incluyéndose los usos inherentes a los mismos que pudieran complementarlos, previa justificación adecuada a criterio de los servicios técnicos municipales.

Resto de usos prohibidos.

5.4. Ordenanzas de Protección. Como ya se ha indicado anteriormente, la capilla está catalogada como protección integral. Únicamente se podrán llevar a cabo obras de mantenimiento y conservación, consolidaciones estructurales -si fueran necesarias- y mejoras de instalaciones.

El convento, en general, está catalogado como de conservación estructural. Se mantendrán las características volumétricas en general, autorizándose variar ligeramente las alturas de cubierta:

Altura máxima de cornisa: 10,50 m

Altura máxima bajo cumbre: 14,00 m

Se autoriza el uso de la entrecubierta.

Se autoriza la cubierta del claustro central.

5.5. Aparcamientos. Se cumplirá la Ordenanza de Aparcamientos contenida en el Plan General. Las plazas de aparcamiento podrán situarse en la parcela al aire libre o en planta sótano.

5.6. Condiciones de segregación de la parcela

En la parcela se podrán hacer segregaciones atendiendo a la zonificación planteada, siempre y cuando se cumplan los parámetros reflejados en este PEOU y de forma supletoria en el PGOU vigente en cuanto a parcela mínima, retranqueos y resto de condiciones especificados en la ordenanza de referencia sin demérito de la edificabilidad ya reconocida $1\text{m}^2/\text{m}^2\text{s}$.

En Vitoria-Gasteiz, a 3 de agosto de 2016

El Alcalde-Presidente
GORKA URTARAN AGIRRE