

II - ADMINISTRACIÓN LOCAL DEL TERRITORIO HISTÓRICO DE ÁLAVA

AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ

URBANISMO

Planeamiento y Ejecución de la Ordenación Urbanística

Aprobación inicial de un convenio entre este Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y la representación de ISGA Inmuebles, SA respecto al solar ubicado en la calle Florida número 53 de Vitoria-Gasteiz

En sesión ordinaria celebrada por la Junta de Gobierno Local el día 13 de enero de 2017 se acordó:

1. Aprobar inicialmente el convenio entre este Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y la representación de ISGA Inmuebles, SA, para la tramitación de una modificación puntual de la calificación pormenorizada atribuida por el Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz a la parcela sita en la calle Florida número 53 de Vitoria-Gasteiz, así como para el abono de la cantidad calculada en concepto de participación en las plusvalías del incremento de edificabilidad ponderada, todo ello con arreglo a las estipulaciones que se hacen constar en el documento de convenio que obra en el expediente.

2. Proceder a la apertura de un periodo de información pública por plazo mínimo de veinte días en el que se expondrá el contenido íntegro del convenio en el BOTHA y en el que se podrán presentar alegaciones.

Texto del convenio

En Vitoria-Gasteiz, a de diciembre de 2016

Reunidos

De una parte, G. U. A., en su calidad de alcalde-presidente del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz.

Y de otra, A. M. L., mayor de edad, provisto de DNI número 30692145W, con domicilio a los presentes efectos en Mondragón (Guipúzcoa), Paseo Arizmendiarrreta número 4.

Intervienen

El primero, G. U. A., en nombre y representación legal del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, representación que le está conferida en virtud de lo dispuesto en el artículo 124.4.a) de la Ley 7/1985, adicionado por la Ley 57/2003 de Medidas para la Modernización del Gobierno Local, asistido por la titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local, M. V. I. M. P., expresamente facultada para este acto en virtud de acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha de de 2016.

El segundo, A. M. L., en nombre y representación de la compañía mercantil ISGA Inmuebles, SAU, domiciliada en Mondragón (Guipúzcoa), Paseo Arizmendiarrreta número 4, provista de CIF A75088773. Lo hace en su calidad de apoderado de la misma, con facultades bastantes para este acto según resulta de la escritura pública autorizada por el notario de Mondragón, I. I. V. el 14 de mayo de 2013, con el número 418 de protocolo, y que consta inscrita en el Registro Mercantil de Gipuzkoa, en el tomo 2604, folio 94, inscripción 2 y hoja SS-35390. De ahora en adelante, ISGA.

Exponen

I. La compañía mercantil ISGA, empresa participada íntegramente por Laboral Kutxa, es propietaria del solar urbano sito en la calle Florida número 53 de Vitoria-Gasteiz, correspondiente a la finca registral número 28.249, del Registro de la Propiedad número 5 de Vitoria-Gasteiz, tomo 4.510, libro 762, folio 108, y con referencia catastral número 59-2505-568-16-1-1.

II. La citada parcela se encuentra clasificada en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz como suelo urbano y calificada pormenorizadamente como equipamiento genérico, pudiendo destinarse a los fines previstos para tales usos en el artículo 5.03.24.12 del mismo, y el resto de usos compatibles conforme a dicho Plan General. La calificación pormenorizada del solar deviene de su anterior uso, ya desaparecido, de equipamiento religioso.

III. La señalada finca actualmente se encuentra vacante, sin edificación alguna, pues el edificio existente sobre la misma fue derribado en 2006-2007, contando para ello con la correspondiente licencia municipal, y habiéndose solicitado y concedido en 2008 la oportuna licencia municipal para la promoción sobre la misma de un complejo de 26 apartamentos tutelados de tercera edad y otros anejos, en cuanto uso acorde con su calificación urbanística.

IV. No obstante lo anterior, como consecuencia de modificaciones legislativas sobrevenidas dicha iniciativa decayó, permaneciendo desde entonces la parcela vacante y cerrada en su frente a vía pública, siendo claramente perceptibles las medianeras de los colindantes y las traseras al patio interior de manzana, lo que perjudica a la imagen y estética de una zona tan céntrica como la señalada.

V. La imagen que transmite el solar vacante y el vacío urbano que provoca en una situación tan céntrica definen un contexto imperfecto por inconcluso que parece debe ser remediado. Sin embargo, la calificación urbanística actual no es la más flexible para dar cabida a iniciativas que puedan prosperar para llenar el actual vacío existente, y eliminar esos espacios que perturban una ordenación tan delineada como la del ámbito de aplicación de la ordenanza reguladora OR-2, Primer Ensanche de siglo XIX, en cuyo espacio se subsume la parcela en cuestión.

VI. El Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz tiene entre sus objetivos mantener el protagonismo del centro urbano de la ciudad como un espacio para ser disfrutado por toda la ciudadanía, patrimonio tanto de los residentes en el mismo como de los visitantes de todos los rincones de la ciudad, y debe procederse a la evaluación de cualquier propuesta que se realice, en términos de ciudad urbanísticamente hablando, al objeto de coser y colmatar los espacios vacantes existentes en el interior de la misma, dotando de homogeneidad y continuidad a la estructura urbana y a las construcciones, y más aún en zonas como la que nos ocupa, en el centro del casco urbano y en las que resulta de aplicación la ordenanza OR-2.

VIII. Que por parte de ISGA, en cuanto propietaria del solar referido, se ha solicitado al Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz conocer el parecer municipal y, en su caso, las condiciones que se fijarían, respecto de la posibilidad de promover una modificación del planeamiento actual vigente, de forma que su actual adscripción al uso de equipamiento genérico se mute al de residencial colectivo con aplicación de la ordenanza reguladora número 2, por entender esta la más procedente y acorde con el entorno en que se ubica la parcela.

IX. La parcela sita en la calle Florida número 53 de esta ciudad tiene una superficie de 622,48 metros cuadrados y la misma consiste en un solar vacante al haber derribado el edificio existente sobre la misma en el año 2006-2007, contando con licencia para la construcción de un complejo de 26 apartamentos tutelados para la tercera edad, encontrándose clasificada como suelo urbano y calificada como equipamiento genérico. Se trata de una parcela incluida en el ámbito de la ordenanza reguladora OR-2, entre medianeras, y siendo edificable por alineación a vial al que da frente.

X. Con fecha 14 de noviembre de 2016 se emite informe por la Jefatura del Servicio de Planeamiento y Ejecución de la Ordenación Urbanística del Departamento Municipal de Urbanismo en el que se analiza la posibilidad de proceder a la modificación de la calificación urbanística pormenorizada del solar, desde su actual uso de equipamiento genérico al de residencial, y aplicando al mismo la ordenanza reguladora OR-2: Primer Ensanche siglo XIX, sin incrementar la edificabilidad urbanística.

XI. Este informe técnico se hace eco de determinadas circunstancias como que la imagen de abandono de un solar tan céntrico en el centro de la ciudad no es conveniente ni para el vecindario ni para los visitantes, y que desde el punto de vista del paisaje y escena urbana, convendría completar la manzana con la misma tipología y uso que tiene el resto, cerrándola. El desarrollo edificatorio y el uso del solar, además de tener un valor urbanístico intrínseco, supondría también una aportación positiva en cuanto a la dinamización y refuerzo de la actividad urbana ligada al uso residencial en esta zona: comercio de proximidad, servicios, aparcamiento, actividad urbana en general, etc.

XII. El cambio de calificación pormenorizada implica un incremento del aprovechamiento urbanístico ponderado que queda analizado de forma extensa en el informe de valoración emitido con fecha 11 de noviembre de 2016 por los servicios técnicos del Servicio de Planeamiento y Ejecución de la Ordenación Urbanística de este Departamento de Urbanismo en el que se concluye que la valoración del incremento del aprovechamiento urbanístico que se produciría en la parcela de referencia catastral 59-2505-568-16-1-1, ubicada en el número 53 de la calle Florida de Vitoria-Gasteiz, una vez que la propiedad del solar materialice la modificación puntual del Plan General aludida, otorgaría a la administración el derecho a la participación en un 15 por ciento de las plusvalías, cantidad que ascendería a trescientos un mil ciento cuarenta y nueve euros con seis céntimos (301.149,06 euros).

Con estos antecedentes las partes han acordado suscribir un convenio con arreglo a las siguientes:

Estipulaciones

Primera. La compañía mercantil ISGA se compromete a la redacción del proyecto de la modificación del planeamiento consistente en una modificación puntual de la calificación pormenorizada atribuida por el Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz a la parcela descrita en el expositivo I del presente convenio, por la que se modifique la actual calificación de la misma como equipamiento genérico pasando la misma a residencial, e incluyendo la misma en la ordenanza reguladora OR-2: Primer Ensanche siglo XIX, sin incrementar la edificabilidad de la misma.

Dicho proyecto de modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana se formalizará, con carácter mínimo, en similares documentos que los previstos para el Plan General, si bien referidos exclusivamente al ámbito de la modificación, y todo ello, de conformidad con lo previsto en el apartado 2.6 del informe emitido con fecha 14 de noviembre de 2016 por la Jefatura del Servicio de Planeamiento y Ejecución de la Ordenación Urbanística del Departamento municipal de Urbanismo, y al que se ha hecho referencia en el expositivo X anterior.

Por su parte, el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, una vez analizada la propuesta de modificación puntual presentada por ISGA, procederá a elevar, a través del concejal delegado del Departamento de Urbanismo, la misma ante la Junta de Gobierno Local para la tramitación de dicho proyecto y para la subsiguiente tramitación de la modificación del Plan General, comprometiéndose el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz a impulsar y tramitar la misma, elevando el expediente a la comisión informativa de Urbanismo para, en su caso, su posterior aprobación por el Pleno.

La modificación puntual que es objeto del presente convenio afecta a determinaciones de la ordenación urbanística estructural del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz, por lo que, en consecuencia, la misma debe llevarse a efecto en el modo previsto por el artículo 90 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, y concordantes.

Este convenio no garantiza que las previsiones de ordenación que figuran en él lleguen a convertirse en normas jurídicas. En el caso de que la modificación de planeamiento no llegue finalmente a ser aprobada, por la irracionalidad, inadecuación o ilicitud de la ordenación pactada, incluso cuando el ayuntamiento debió percibirlo o constatarlo al comprometerse, éste deberá resolver separándose de lo pactado sin incurrir en ningún tipo de responsabilidad.

Segunda. ISGA Inmuebles, SAU, o su causahabiente, se compromete al abono de la cantidad referida en el exponendo XII de este convenio en concepto de participación en las plusvalías del incremento de edificabilidad ponderada, señalando que el abono de esta cantidad se producirá con ocasión del otorgamiento de la licencia de edificación sobre la parcela para materializar la edificabilidad atribuida por la modificación de planeamiento, con carácter previo a su otorgamiento.

En el plazo de 6 meses a contar desde la entrada en vigor de la modificación de planeamiento, se deberá solicitar al ayuntamiento licencia de obras sobre la parcela para materializar la edificabilidad atribuida por la misma. En caso contrario, la valoración de la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, podrá ser actualizada a la fecha de solicitud de la referida licencia de obras.

Tercera. Corresponderá a la compañía mercantil ISGA Inmuebles, SAU abonar y hacerse cargo de todos los gastos correspondientes a la publicación de los anuncios preceptivos en la tramitación administrativa de la modificación del Plan General de Ordenación Urbana que es objeto del presente convenio, así como de los gastos correspondientes a la publicación de los anuncios preceptivos en la tramitación administrativa de este convenio.

Dichos gastos serán satisfechos por ISGA al Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz en el momento en que se produzcan y sea requerido para ello por parte de éste último, mediante la remisión del correspondiente justificante de los mismos.

Cuarta. El incumplimiento por cualquiera de las partes de sus respectivas obligaciones, supondrá la resolución del presente convenio, sin perjuicio de que con carácter previo a la misma, la parte cumplidora deberá requerir a la otra parte para su cumplimiento, concediéndole un plazo mínimo de 30 días para ello.

Quinta. El presente convenio tiene naturaleza jurídico-administrativa, correspondiendo el conocimiento de las cuestiones derivadas del mismo al conocimiento de los Juzgados y Tribunales del Orden Contencioso-Administrativo.

Y en prueba de conformidad firman las partes el presente documento en lugar y fecha dichos.

En Vitoria-Gasteiz, a 13 de enero de 2017

El Alcalde-Presidente
GORKA URTARAN AGIRRE