

**II - ADMINISTRACIÓN LOCAL
DEL TERRITORIO HISTÓRICO DE ÁLAVA****AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ****URBANISMO****Planeamiento y Ejecución de la Ordenación Urbanística****Aprobación definitiva de la octava modificación puntual del Plan Parcial del Sector 5 Aldaia de Zabalzana en Vitoria-Gasteiz para trasvasar 63 metros cuadrados construidos residenciales en plantas superiores de la parcela RC-22 a la RC-15**

En sesión ordinaria celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el día 30 de enero de 2017 se acordó:

Asunto: aprobación definitiva de la octava modificación puntual del Plan Parcial del Sector 5 Aldaia de Zabalzana en Vitoria-Gasteiz para trasvasar 63 metros cuadrados construidos residenciales en plantas superiores de la parcela RC-22 a la RC-15.

Propuesta de acuerdo

A la vista del proyecto de la octava modificación puntual del Plan Parcial del Sector número 5 Aldaia de Zabalzana en Vitoria-Gasteiz elaborado por el Servicio de Planeamiento y Ejecución de la Ordenación Urbanística del Departamento de Urbanismo de este Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz.

Resultando que con fecha 22 de mayo de 2003 fue aprobado definitivamente el Plan Parcial del Sector 5 Aldaia de Zabalzana, que posteriormente ha sido modificado en siete ocasiones que han sido publicadas en el BOTHA de 19 de enero de 2005, de 21 de junio de 2006, de 16 de agosto de 2006, de 27 de agosto de 2007, de 15 de febrero de 2008, de 8 de agosto de 2008 y de 24 de julio de 2009.

Resultando que el objeto de la presente modificación puntual del Plan Parcial del Sector número 5 Aldaia de Zabalzana es trasvasar 63 metros cuadrados edificables residenciales en plantas superiores de la parcela RC-22 a la RC-15.

Resultando que el Sector 5 Aldaia de Zabalzana es un ámbito completamente urbanizado con solares sobre los que aún se están concediendo licencias a día de hoy.

Resultando que la dilatación en los plazos en los que se vienen concediendo las licencias y se van ejecutando las obras, hacen que se pierdan de vista las condiciones que un determinado conjunto de edificaciones debe respetar para su correcto funcionamiento.

Resultando que en este caso en concreto, las licencias concedidas para las promociones desarrolladas dentro de la parcela RC-22, si bien siguen las especificaciones del estudio de detalle que las regula, no atienden al artículo del Plan Parcial en el que haciendo referencia al fondo edificatorio se establece que la diferencia entre edificaciones contiguas no puede ser mayor de 1m.

Resultando que la modificación pretende dar cumplimiento a la condición relativa al fondo edificatorio, generando un espacio asimilable al que exigiría el Plan General de cara a crear un patio a fachada posterior a patio de manzana, y dejando las viviendas afectadas por la situación, en unas condiciones asimilables a lo que pretendía el Plan Parcial en su ordenación.

Resultando que se ha modificado el proyecto del edificio ubicado en Labastida 30 y 32 actualmente promovido por ISGA Inmuebles SA. Si bien el edificio mantendrá los 15 m de fondo en la mayor parte de su desarrollo, en el extremo que linda con el edificio promovido por Adania Residencial SL en las parcelas RC-22.1 y RC-22.2a, éste no excederá de los 12 m a lo largo de tres metros desde el lindero común, lo que supone 1 metro más que el colindante, tal y como establece el Plan Parcial del Sector.

Resultando que este cambio supone una reducción de superficie en las plantas de piso de 9 metros cuadrados por planta, lo que hace un total de 63 metros cuadrados construidos a suprimir en el proyecto. Esta superficie se traslada a la parcela RC-15, propiedad del mismo promotor.

Resultando que en el proyecto elaborado se deja constancia del objeto, la iniciativa, los antecedentes, la justificación de la conveniencia y oportunidad de la modificación propuesta, así como del Cuadro General de Parcelas Residenciales y del Plano de Ordenación 11/0-05 vigentes y reformados relativos a las parcelas residenciales colectivas libres afectadas.

Resultando que en sesión ordinaria celebrada por la Junta de Gobierno Local de fecha 14 de octubre de 2016 se aprueba con carácter inicial la octava Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector número 5 Aldaia de Zabalgana en Vitoria-Gasteiz elaborado por el Servicio de Planeamiento y Ejecución de la Ordenación Urbanística del Departamento de Urbanismo de este Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, exponiendo el expediente a información pública.

Resultando que el citado acuerdo se publicó en el BOTHA número 123 correspondiente al 4 de noviembre de 2016, así como en el Diario de Noticias de Álava el 26 de octubre de 2016, con objeto de someter a información pública la indicada modificación puntual del Plan Parcial para su examen por cuantas personas se consideren afectadas y para que sean formuladas cuantas alegaciones y observaciones estimen pertinentes, sin que se haya presentado alegación alguna en el plazo habilitado al efecto.

Resultando que el proyecto de la octava modificación puntual del Plan Parcial del Sector número 5 Aldaia de Zabalgana en Vitoria-Gasteiz aprobado inicialmente se redactó tomando como base la séptima modificación del mismo Plan Parcial; sin embargo, no se tomó en consideración que la revisión parcial del Plan General de Ordenación Urbana en el ámbito de suelo urbano de los antiguos Sectores 2, 3, 5 y 6 de Zabalgana y 7, 8, 9, 10 y 11 de Salburua, supuso la redensificación de algunas de las parcelas del Sector 5.

Resultando que el Plan General de Ordenación Urbana vigente establece para algunas parcelas distintas condiciones a las que recogía el Plan Parcial original y sus sucesivas modificaciones, mientras que para la mayoría de las parcelas del ámbito que nos ocupa indica que resulta de aplicación el mantenimiento de la ordenación del ámbito (MOA 2_27), remitiéndolas al Plan Parcial.

Resultando que por lo que se ha modificado la documentación gráfica, señalando en el Plano de Ordenación propuesto el perímetro de las parcelas que dejan de estar reguladas por el plan parcial.

Resultando que la citada modificación no es sustancial, por lo que no es necesario volver a aprobar inicialmente la modificación y abrir un nuevo período de información pública.

Considerando que los planes parciales establecen la ordenación pormenorizada de un sector delimitado por el Plan General o por el correspondiente plan de sectorización en suelo urbanizable de acuerdo con el artículo 67 de la Ley del Parlamento Vasco 2/2006 de Suelo y Urbanismo, que en su artículo 68 regula el contenido de los planes parciales así como la documentación en la que se formaliza su contenido.

Considerando que los artículos 95 y 96 de la citada Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo establecen la regulación de la tramitación y aprobación de planes parciales.

Considerando que el artículo 103 de la misma Ley 2/2006 dispone que toda reconsideración del contenido de los planes urbanísticos requerirá su modificación señalando el artículo 104 que la revisión y cualquier modificación de las determinaciones de los planes urbanísticos

deberá realizarse a través de la misma clase de plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones.

Considerando que el Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 20 de junio, de Suelo y Urbanismo, en su artículo 30 dispone que la ordenación pormenorizada integrada en el planeamiento general podrá modificarse utilizando bien la figura de la modificación del Plan General bien la figura del plan especial o el plan parcial, según corresponda, otorgándole el procedimiento de tramitación regulado en los artículos 95, 96 y 97 de la Ley 2/2006.

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, a propuesta de la Junta de Gobierno Local, eleva al Pleno de la Corporación el siguiente

Acuerdo

1. Aprobar definitivamente la octava modificación puntual del Plan Parcial del Sector número 5 Aldaia de Zabalgana en Vitoria-Gasteiz, de acuerdo con la documentación elaborada por el Servicio de Planeamiento y Ejecución de la Ordenación Urbanística con fecha noviembre de 2016, relativa al trasvase de 63 metros cuadrados residenciales en plantas superiores de la parcela RC-22 a la RC-15.

2. Publicar el presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa y contra el que puede interponerse recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Vitoria-Gasteiz en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente al de su notificación, o bien, con carácter potestativo recurso de reposición ante el mismo órgano que ha dictado este acuerdo en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de su notificación y, contra la resolución expresa o presunta de éste, recurso contencioso-administrativo ante el citado Juzgado en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente al de la notificación de la resolución desestimatoria del recurso o en el plazo de seis meses a contar desde el día siguiente a aquél en que se produzca la desestimación presunta del recurso.

En Vitoria-Gasteiz, a 6 de febrero de 2017

El Alcalde-Presidente
GORKA URTARAN AGIRRE

Cuadro de parcelas residenciales reformado

Residenciales colectivas de protección pública y previsible promoción pública

| Parcela número | Superficie (metro cuadrado) | Ocupación máxima en sótano (metro cuadrado) (2) | Planta baja | | | Plantas superiores | | | | Total aprovechamiento máximo (metro cuadrado construido) | | | Promoción (5) |
|----------------|-----------------------------|---|--|--|--|--------------------------|--|-------------------------|-----------|--|-------------------|-------------------|---------------|
| | | | Residencial (metro cuadrado construido)(1) | Terciario (metro cuadrado construido)(3) | Porches o zona libre privada (m ²) | Número máximo plantas(6) | Residencial (metro cuadrado construido)(4) | Número máximo viviendas | Modalidad | Terciario (3) | Residencial (4) | Total | |
| RC-01 | 7.575,00 | 6.956,00 | 910,00 | 800,00 | 5.865,00 | B+8 | 19.040,00 | 292 | VPP | 800,00 | 19.950,00 | 20.750,00 | Pública |
| RC-02 | 4.520,00 | 4.520,00 | 700,00 | 280,00 | 3.540,00 | B+7 | 14.735,00 | 206 | VPP | 280,00 | 15.435,00 | 15.715,00 | Pública |
| RC-03 | 6.711,00 | 6.070,00 | 840,00 | 1.220,00 | 4.651,00 | B+7 | 16.800,00 | 236 | VPP | 1.220,00 | 17.640,00 | 18.860,00 | Pública |
| RC-04 | 4.431,00 | 4.431,00 | 700,00 | 780,00 | 2.951,00 | B+7/ B+6 | 13.980,00 | 191 | VPP | 780,00 | 14.280,00 | 15.060,00 | Pública |
| RC-05 | 5.463,00 | 5.463,00 | 770,00 | 1.140,00 | 3.553,00 | B+7 | 16.450,00 | 230 | VPP | 1.140,00 | 17.220,00 | 18.360,00 | Pública |
| RC-06 | 4.613,00 | 4.613,00 | 700,00 | 670,00 | 3.243,00 | B+6 / B+8 | 11.513,00 | 217 | VPP | 670,00 | 12.213,00 | 12.883,00 | Pública |
| RC-07 | 4.912,00 | 4.600,00 | 700,00 | 600,00 | 3.612,00 | B+7 | 12.530,00 | 177 | VPP | 600,00 | 13.230,00 | 13.830,00 | Pública |
| RC-08 | 4.866,00 | 4.866,00 | 770,00 | 530,00 | 3.566,00 | B+6 / B+8 | 12.322,00 | 226 | VPP | 530,00 | 13.092,00 | 13.622,00 | Pública |
| RC-09 | 3.647,00 | 3.647,00 | 280,00 | 640,00 | 2.727,00 | B+6 | 5.390,00 | 76 | VPP | 640,00 | 5.670,00 | 6.310,00 | Pública |
| RC-11 | 3.104,00 | 3.104,00 | 240,00 | 960,00 | 1.904,00 | B+9 | 11.100,00 | 152 | VPP | 960,00 | 11.340,00 | 12.300,00 | Pública |
| RC-12 | 5.714,00 | 5.714,00 | 400,00 | 1.600,00 | 3.714,00 | B+9 | 18.500,00 | 252 | VPP | 1.600,00 | 18.900,00 | 20.500,00 | Pública |
| RC-16 | 4.723,00 | 4.660,00 | 700,00 | 459,00 | 3.564,00 | B+7 / B+6 | 14.000,00 | 196 | VPP | 459,00 | 14.700,00 | 15.159,00 | Pública |
| RC-17 | 3.899,00 | 3.899,00 | 560,00 | 680,00 | 2.659,00 | B+6 / B+8 | 11.515,00 | 180 | VPP | 680,00 | 12.075,00 | 12.755,00 | Pública |
| RC-18 | 2.446,00 | 1.700,00 | 280,00 | 620,00 | 1.546,00 | B+7 | 6.335,00 | 89 | VPP | 620,00 | 6.615,00 | 7.235,00 | Pública |
| Total | 66.624,00 | 64.243,00 | 8.550,00 | 10.979,00 | 47.095,00 | | 183.810,00 | 2720 | | 10.979,00 | 192.360,00 | 203.339,00 | |

Residenciales colectivas de protección pública y previsible promoción privada

| Parcela número | Superficie (metro cuadrado) | Ocupación máxima en sótano (metro cuadrado) (2) | Planta baja | | | Plantas superiores | | | | Total aprovechamiento máximo (metro cuadrado construido) | | | Promoción (5) |
|----------------|-----------------------------|---|--|--|---|---------------------------|--|-------------------------|-----------|--|------------------|------------------|---------------|
| | | | Residencial (metro cuadrado construido)(1) | Terciario (metro cuadrado construido)(3) | Porches o zona libre privada (metro cuadrado) | Número máximo plantas (6) | Residencial (metro cuadrado construido)(4) | Número máximo viviendas | Modalidad | Terciario (3) | Residencial (4) | Total | |
| RC-19 | 3.692,00 | 2.750,00 | 420,00 | 575,00 | 2.697,00 | B+7 | 9.030,00 | 126 | VPP | 575,00 | 9.450,00 | 10.025,00 | Privada |
| RC-20 | 1.862,00 | 1.862,00 | 210,00 | 300,00 | 1.352,00 | B+6 | 4.515,00 | 63 | VPP | 300,00 | 4.725,00 | 5.025,00 | Privada |
| Total | 5.554,00 | 4.612,00 | 630,00 | 875,00 | 4.049,00 | | 13.545,00 | 189 | | 875,00 | 14.175,00 | 15.050,00 | |

Residenciales colectivas libres y previsible promoción pública

| Parcela número | Superficie (metro cuadrado) | Ocupación máxima en sótano (metro cuadrado) (2) | Planta baja | | | Plantas superiores | | | | Total aprovechamiento máximo (metro cuadrado construido) | | | Promoción (5) |
|----------------|-----------------------------|---|--|--|---|--------------------------|--|-------------------------|--------------|--|------------------|------------------|------------------------|
| | | | Residencial (metro cuadrado construido)(1) | Terciario (metro cuadrado construido)(3) | Porches o zona libre privada (metro cuadrado) | Número máximo plantas(6) | Residencial (metro cuadrado construido)(4) | Número máximo viviendas | Modalidad | Terciario (3) | Residencial (4) | Total | |
| RC-22 | 4.732,00 | 3.200,00 | 560,00 | 1.120,00 | 3.052,00 | B+6-A | 12.832,00 | 164 | Libre | 1.120,00 | 13.392,00 | 14.512,00 | Pública/Privada |
| Total | 4.732,00 | 3.200,00 | 560,00 | 1.120,00 | 3.052,00 | | 12.832,00 | 164 | Libre | 1.120,00 | 13.455,00 | 14.512,00 | Pública/Privada |

Residenciales colectivas libres y previsible promoción privada

| Parcela número | Superficie (metro cuadrado) | Ocupación máxima en sótano (metro cuadrado) (2) | Planta baja | | | Plantas superiores | | | | Total aprovechamiento máximo (metro cuadrado construido) | | | Promoción (5) |
|----------------|-----------------------------|---|--|--|---|---------------------------|--|-------------------------|-----------|--|------------------|------------------|---------------|
| | | | Residencial (metro cuadrado construido)(1) | Terciario (metro cuadrado construido)(3) | Porches o zona libre privada (metro cuadrado) | Número máximo plantas (6) | Residencial (metro cuadrado construido)(4) | Número máximo viviendas | Modalidad | Terciario (3) | Residencial (4) | Total | |
| RC-10 | 1.739,00 | 1.739,00 | 210,00 | 290,00 | 1.239,00 | B+5 | 2.780,00 | 37 | Libre | 290,00 | 2.990,00 | 3.280,00 | Privada |
| RC-13 | 5.130,00 | 2.400,00 | 2.400,00 | 0,00 | 2.730,00 | B+4 | 3.120,00 | 68 | Libre | 0,00 | 5.520,00 | 5.520,00 | Privada |
| RC-14 | 4.142,00 | 2.750,00 | 490,00 | 0,00 | 3.652,00 | B+5-A | 8.940,00 | 115 | Libre | 0,00 | 9.430,00 | 9.430,00 | Privada |
| RC-15 | 4.680,00 | 3.150,00 | 490,00 | 800,00 | 3.390,00 | B+5-A | 9.348,00 | 119 | Libre | 800,00 | 9.838,00 | 10.638,00 | Privada |
| RC-21 | 2.271,00 | 2.000,00 | 280,00 | 550,00 | 1.441,00 | B+6 | 5.930,00 | 76 | Libre | 550,00 | 6.210,00 | 6.760,00 | Privada |
| RC-23 | 4.938,00 | 3.400,00 | 560,00 | 954,00 | 3.424,00 | B+6-A | 12.320,00 | 157 | Libre | 954,00 | 12.880,00 | 13.834,00 | Privada |
| Total | 22.900,00 | 15.439,00 | 4.430,00 | 2.594,00 | 15.876,00 | | 42.438,00 | 572 | | 2.594,00 | 46.868,00 | 49.462,00 | |

(1) Portales; esta superficie es orientativa e intercambiable con la residencial de plantas superiores.

(2) Aparcamientos; trasteros e instalaciones comunitarias.

(3) No contabiliza aprovechamiento la ocupación posible por centros de transformación eléctricos.

(4) Incluye y aprovechamiento en vuelos.

(5) El tipo de promoción es orientativo, correspondiendo su concreción al Proyecto de Compensación.

(6) Modificable según artículo 20 de Ordenanzas a través de Estudio de Detalle.

Cuadro de parcelas residenciales unifamiliares

| Manzana número | Superficie (metro cuadrado) | Superficie media parcela unifamiliar (metro cuadrado) | Ocupación máxima en sótano (metro cuadrado) (2) | Máximo número de viviendas unifamiliares | Máx. sup edificable residencial (metro cuadrado) (1) | Número máximo de plantas (6) | Modalidad | Promoción |
|----------------|-----------------------------|---|---|--|--|------------------------------|-----------|-----------|
| RU-01 | 9.272,00 | 272,71 | 4.636 | 48 | 5100 | B+1+e | Libre | Privada |
| RU-02 | 9.871,00 | 290,32 | 4.936 | 48 | 5100 | B+1+e | Libre | Privada |
| RU-03 | 13.569,00 | 294,98 | 6.785 | 65 | 6900 | B+1+e | Libre | Privada |
| RU-04 | 6.335,00 | 395,94 | 3.168 | 23 | 2400 | B+1+e | Libre | Privada |
| TOTAL | 39.047,00 | 300,36 | 19.525 | 184 | 19.500 | | | |

(1) Incluidos vuelos

(2) Aparcamientos; trasteros e instalaciones comunitarias.