

**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 de la modificación puntual pormenorizada del PGOU de Vitoria-Gasteiz relativa a la parcela RD-22 del sector 11 Ibaialde

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

Asunto: Aprobación definitiva de la modificación puntual pormenorizada del PGOU de Vitoria-Gasteiz relativa a la parcela RD-22 del sector 11 Ibaialde

Propuesta de acuerdo

El proyecto de la modificación puntual pormenorizada del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz ha sido elaborada por el abogado T. E. A. y el arquitecto P. C. V. y promovida por A. S. G. en representación del conjunto de propietarios de la parcela RD-22 del sector 11 Ibaialde.

El Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) fue publicado en el BOTHA de 31 de marzo de 2003. La parcela a modificar fue incluida en la Revisión parcial del PGOU en el ámbito de suelo urbano de los antiguos sectores 2, 3, 5 y 6 (Zabalgana) y 7, 8, 9, 10 y 11 (Salburua) elaborada para la mejora de la continuidad y compacidad de la trama urbana y aumento de la edificabilidad habiéndose publicado en el BOTHA de 19 de diciembre de 2012.

El objeto de esta modificación es la alteración de los volúmenes permitidos en lo respectivo a los fondos edificatorios, las alineaciones obligatorias y las alturas; equilibrando y adecuando las volumetrías a la edificación circundante, para dar cabida a todo el aprovechamiento permitido por el planeamiento vigente. La propuesta plantea un cambio en el fondo edificatorio de la planta baja, en las alineaciones obligatorias y un cambio de alturas en una de las partes de la manzana.

De acuerdo con el informe técnico del Servicio de Planeamiento y Ejecución de la Ordenación Urbanística, el objeto de la modificación es el siguiente:

— La modificación, flexibilización y matización de los aspectos y parámetros urbanísticos que se refieren a:

- Las alineaciones obligatorias.
- Los fondos edificatorios.
- Las alturas de la edificación.
- Configuración de las plantas de ático.

— Unificación de criterios en cuanto a:

- Resolución de la urbanización común, tratamiento de los materiales y accesos.
- Cumplimento del código técnico del documento DB-SI de protección contra incendios en los edificios.

– En la modificación planteada se prevé el aumento del número de plantas del volumen este hasta planta baja + 7 para asimilarlo a los bloques cercanos, buscando una integración con el entorno ya edificado.

– En la modificación planteada se varía la alineación obligatoria de la planta baja, suprimiéndose en un tramo la fachada norte, para permitir el paso abierto al interior de la manzana y manteniéndose en el resto para configurar unos frentes de edificación hacia el espacio público.

– En la modificación planteada se altera la alineación obligatoria de las plantas superiores, estableciéndose un valor del 70 por ciento como mínimo obligatorio en las fachadas exteriores hacia el lado este y oeste para posibilitar juegos de retranqueos o vuelos en su composición.

– En la modificación planteada se redefine la planta ático para posibilitar mayor libertad de diseño a la última planta, de forma que las terrazas se planteen de forma libre teniendo en cuenta la mejor orientación respecto del soleamiento y la ventilación.

En la memoria del proyecto correspondiente a esta modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz se hace referencia a su objeto, iniciativa, justificación de la conveniencia y oportunidad de la modificación, así como el planeamiento vigente y propuesto, adjuntando asimismo los planos y documentación gráfica correspondiente.

El 24 de junio de 2020 tuvo entrada en el registro municipal la propuesta de modificación puntual pormenorizada del PGOU de Vitoria-Gasteiz relativa a la parcela RD 22 del sector 11 Ibaialde elaborada por el abogado T. E. A. y el arquitecto P. C. V. y promovida por A. S. G. en representación del conjunto de propietarios de la parcela mencionada.

Mediante Providencia de la Concejala Delegada de Territorio y Acción por el Clima de fecha 6 de julio de 2020, se solicitó informe preceptivo a la Dirección General de Aviación Civil.

En sesión ordinaria de la Junta de Gobierno Local de 17 de julio de 2020 se aprobó inicialmente la modificación puntual pormenorizada del PGOU de Vitoria-Gasteiz relativa a la parcela RD-22 del sector 11 Ibaialde.

La aprobación inicial de la anteriormente mencionada modificación se publicó respectivamente en el diario El Correo (Edición Álava) y el Diario Noticias de Álava el 24 de julio de 2020 y en el BOTHA número 86 de 31 de julio de 2020, abriéndose así, el plazo para la presentación de las alegaciones que se considerasen oportunas.

Durante el plazo de exposición pública el 31 de agosto de 2020 se recibió una alegación por parte de J. J. G. M. en representación de Creative Home, SL., E. M. F. en representación de Prosuma, SL. y L. M. Z. A. en representación de L13, SL., que ostentan la propiedad mayoritaria (96,85 por ciento) de la parcela colindante RD-24 del sector 11 Ibaialde.

Por los técnicos del servicio municipal de planeamiento y ejecución de la ordenación urbanística el 14 de septiembre de 2020 se emitió informe técnico proponiendo la desestimación de la alegación. El escrito de alegación sostenía lo siguiente:

“Las características de la parcela RD-24 y RD-22 son similares, encontrándose ambas incluidas en el mismo entorno del sector 11 Ibaialde y estando sujetas a las mismas condiciones de ordenanza.

Para garantizar la armonía y continuidad con el entorno y favorecer el desarrollo homogéneo de la calle Toni Morrison, es necesario ampliar el ámbito de aplicación de la modificación puntual a la parcela RD-24; en caso contrario, podría considerarse que estamos ante una reserva de dispensación prohibida por el artículo 4.5 de la LSUPV.

Los motivos empleados para la aprobación de la modificación para la parcela RD-22 son trasladables a la parcela RD-24, sin que a estos efectos sea relevante que la solicitud no se realice por la totalidad de los propietarios.”

La Junta de Gobierno Local en sesión ordinaria de 25 de septiembre de 2020 acordó desestimar la alegación, con el siguiente argumento: "no se puede hacer uso de la facultad que otorga el ordenamiento para la interposición de alegaciones, en el trámite de exposición pública de instrumentos de alteración del planeamiento, para lo que se entiende en este caso que es una clara formulación de una nueva modificación del PGOU de Vitoria-Gasteiz, por tanto se propone la inadmisión de la alegación."

El 23 de septiembre de 2020 los promotores de la modificación del PGOU relativa a la parcela RD-22 del sector 11 presentaron un escrito solicitando la desestimación de la alegación. El 9 de octubre de 2020 se registró en el Servicio de Planeamiento y Ejecución de la Ordenación Urbanística la solicitud de J. G. M. en representación de Creative Home, SL., E. M. F. en representación de Prosrna, SL. y L. M. Z. A. en representación de L13, SL. para que el Ayuntamiento se retractase y admitiese la alegación formulada inicialmente.

Con fecha 13 de noviembre de 2020 ha tenido entrada en el Servicio de Planeamiento y Ejecución de la Ordenación Urbanística el informe preceptivo favorable de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana respecto a la presente modificación.

Con fecha 18 de noviembre de 2020 se ha evacuado informe técnico desde el Servicio de Planeamiento y Ejecución de la Ordenación Urbanística proponiendo someter la modificación a aprobación definitiva por el Pleno municipal.

No se aprecia que la ordenación propuesta tenga impacto ambiental por aplicación del Decreto 46/2020 ni tenga afección a las exigencias de sostenibilidad energética.

Tampoco se aprecia que la ordenación propuesta tenga ningún impacto desde la perspectiva de género, dada su naturaleza y envergadura, ni que incida en la situación sociolingüística del municipio.

Respecto a la regulación legal que resulta aplicable, los artículos 61 y 62 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco señalan el contenido sustantivo del plan general y la documentación con la que, con carácter mínimo, debe formalizarse ese contenido, entendiéndose que las modificaciones de plan general se formalizarán en documentos similares, si bien ajustando su contenido al objeto de la modificación.

El artículo 43 del Decreto 46/2020 de regulación de los procedimientos de aprobación de los planes de ordenación del territorio y de los instrumentos de ordenación urbanística señala que "la alteración del contenido de los planes de ordenación urbanística podrá llevarse a cabo mediante la revisión de los mismos, o su modificación en los términos regulados en los artículos 102 a 107 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo."

El artículo 30 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006 dispone que la ordenación pormenorizada integrada en el planeamiento general podrá modificarse utilizando, entre otras figuras, la de modificación del Plan General, otorgándole el procedimiento de tramitación regulado en los artículos 95, 96 y 97 de la Ley 2/2006.

El artículo 90.5 de la Ley 2/2006, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo establece que el Ayuntamiento aprobará inicialmente el Plan General, y lo someterá a información pública por medio de su publicación en el boletín del territorio histórico al que pertenezca el municipio y en el diario o diarios de mayor difusión o de mayor circulación del territorio, por el plazo de un mes a partir de la última publicación.

El Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz en su artículo 1.00.07 sostiene que "las modificaciones de cualquiera de los elementos del Plan General y su normativa se sujetarán, en virtud de la legislación urbanística vigente, a las mismas disposiciones enunciadas para su tramitación y aprobación."

El artículo 211 del reglamento Orgánico del Pleno de Vitoria-Gasteiz, siendo su última modificación de 26 de abril de 2018 (BOTH A número 67 de 11 de junio de 2018), establece que si en el periodo de exposición al público se registrasen alegaciones, la Comisión deberá dictaminar igualmente la propuesta de aceptación o rechazo de las mismas que le someta la Junta de Gobierno Local.

El órgano competente para la aprobación definitiva de la modificación puntual pormenorizada del Plan General de Ordenación urbana de Vitoria-Gasteiz, de acuerdo con los artículos 123.1.i) de la Ley 7/1985 reguladora de las Bases del Régimen Local, adicionados por la Ley 57/2003 de medidas para la modernización del Gobierno Local, es el Pleno.

Acuerdo

1. Desestimar la alegación propuesta por J. G. M. en representación de Creative Home S.L., E. M. F. en representación de Prosrna SL y L. M. Z. A. en representación de L13 SL en los términos expuestos en el informe emitido a tal efecto por el Servicio de Planeamiento y Ejecución de la Ordenación Urbanística.

2. Aprobar definitivamente la modificación puntual pormenorizada del PGOU de Vitoria-Gasteiz relativa a la parcela RD-22 del sector 11 Ibaialde.

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

4. 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/mpgou-s11-rd22

Normativa modificada

En la revisión parcial del PGOU en el ámbito de suelo urbano de los antiguos sectores 2, 3, 5 y 6 (Zabalgana) y 7, 8, 9, 10 y 11 (Salburua), en su Capítulo III, ordenanzas particulares para cada zona en lo relativo a la edificación y los usos, en su Sección 1ª ordenanzas de la Edificación:

Artículo 17.7 Transformación de viviendas

En el área de Salburua, la colección de fichas recoge las superficies construidas residenciales de cuadro general, en las que se han reajustado parcelas destinadas a viviendas unifamiliares y libres, manteniéndose la edificabilidad ponderada del área de Salburua, con los siguientes trasvases:

Parcelas M8, M16 y M17 del antiguo sector 11 se transforman en RD22 (L) compuestas por viviendas RCL y RU, con una superficie de 9.200 m²c, 1.200 m²c y 1.500 m²c respectivamente, y 1.500 m²c de LC, se transforma en RD22 (L).

RD22 (L)

Superficie de parcela: 5.072,00 m²s

Superficie construida comercial: 1.500,00 m²c

Superficie construida residencial: 12.148,05 m²c

Superficie construida bajo rasante: 5.072,00 m²c

Superficie construida sobre rasante: 660,00 m²c

Número de alturas PB+8, PB+7

1. Alineaciones obligatorias.

En las plantas bajas se mantiene la alineación obligatoria en todo su perímetro, excepto en los espacios libres de edificación en altura, con objeto de que pueda plantearse un acceso a la urbanización desde el exterior.

En las plantas de piso superiores las alineaciones obligatorias se concretan en las que corresponden a las calles Gabriela Mistral y Toni Morrison, así como a las esquinas de las calles Lubiana y Avenida de Varsovia.

2. Fondos edificatorios máximos.

Los fondos edificatorios que se proponen como máximos son de 17 metros lineales para las plantas bajas, y de 15 metros lineales para las plantas superiores.

3. Alturas máximas de la edificación.

Las alturas de la edificación que se proponen son de PB+8 en la volumetría situada al oeste de la parcela y de PB+7 en la volumetría situada al este de la parcela.

En las plantas bajas se propone una altura mínima de 3,50 metros en el punto más alto de las rasantes del viario público, coincidente en la esquina de la calle Gabriela Mistral y Avenida de Varsovia.

La edificación del conjunto de la manzana debe tener una rasante coincidente.

Para ello, se fija una cota orientativa para el primer forjado y una cota máxima para el último forjado, de manera que las alturas interiores entre forjados de plantas de piso pueda ser flexible a costa de la altura de la planta baja, siempre que se mantenga la altura libre mínima de 3,50 metros.

Las cotas de los forjados en cada una de las dos volumetrías debe ser idéntica, resolviendo su diferencia, en su caso, en las plantas bajas que unen ambos volúmenes en las orientaciones norte y sur.

4. Áticos.

Se propone eliminar la denominación de ático de manera que en la planta superior de ambos edificios puedan plantearse, en su caso, terrazas de manera libre pudiendo de esa manera orientarse correctamente respecto del soleamiento y la ventilación.

5. Innecesaridad de estudio de detalle posterior.

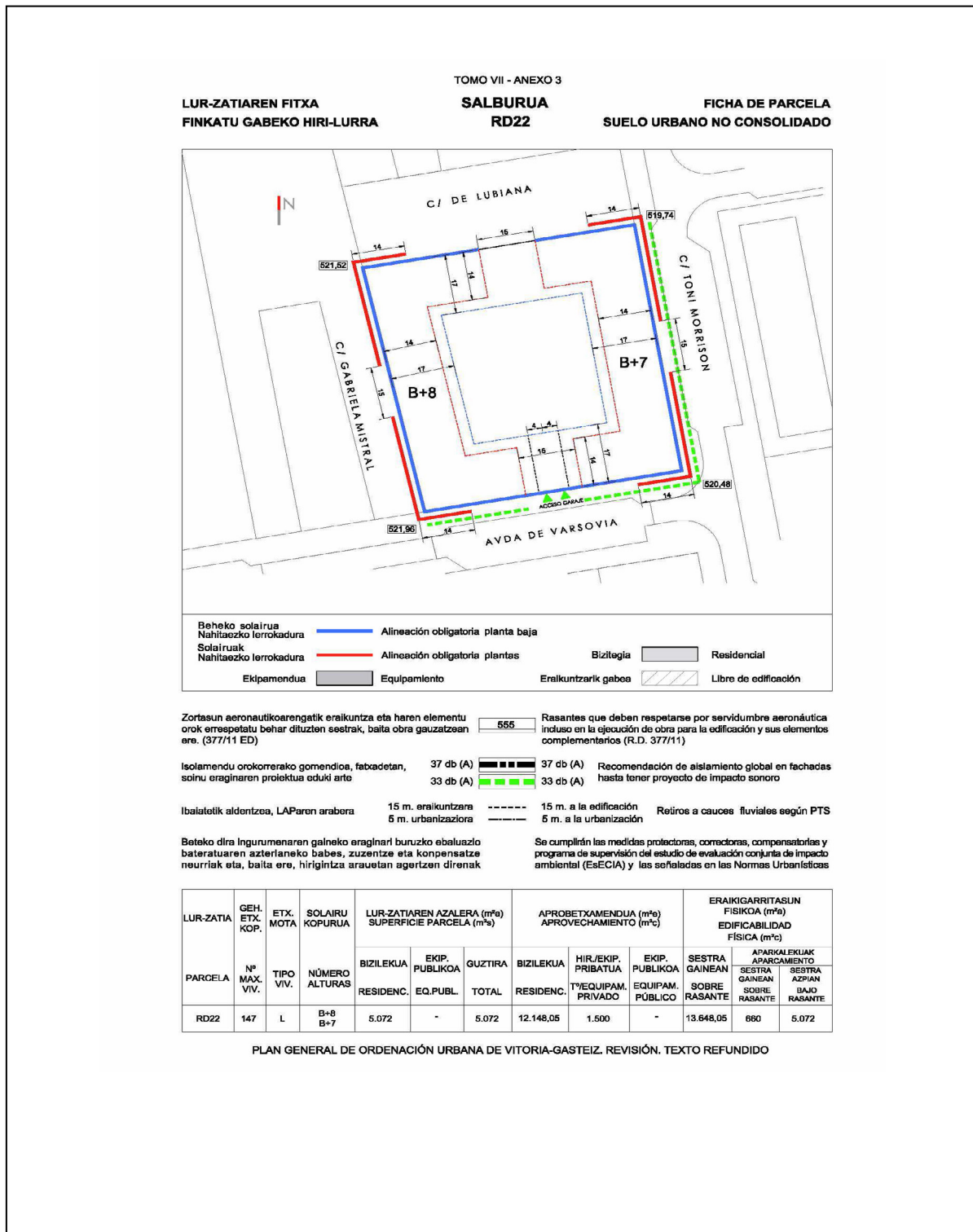
El presente documento de modificación puntual pormenorizada del PGOU de Vitoria-Gasteiz tiene por objeto, de acuerdo a lo explicitado anteriormente, la modificación, flexibilización y matización de los aspectos y parámetros urbanísticos que se refieren a las alineaciones obligatorias, los fondos edificatorios, las alturas de la edificación y configuración de las plantas de ático, así como a la unificación de criterios en cuanto a:

— La manzana dispondrá de una sola planta de sótano, que puede construirse en dos partes independientes, cada una de ellas con su acceso independiente, o bien un único garaje para el conjunto de la parcela conectado con el acceso doble previsto, de acuerdo con el plano 05.

— El proyecto de urbanización del interior de la parcela, así como los cierres de la misma, en su caso, dispondrán de un diseño unitario, deberá ser definidos en el primer proyecto que se presente para la consecución de la licencia de obras por cualquiera de los propietarios de las parcelas, y deberá incluir, así mismo, el acceso necesario a la parte correspondiente del garaje subterráneo que le afecte desde el viario público, y en el emplazamiento definido en la parte gráfica de este documento.

– Los edificios deberán presentar un diseño unitario en cuanto a volumetría, materiales y formalización compositiva en cada media manzana, entendiendo como tales cada una de las volumetrías separadas por los elementos de planta baja situados en las calles de Lubiana y Varsovia.

Consecuentemente no será necesaria la redacción de un estudio de detalle en la parcela RD22 del sector 11 Ibaialde, si no se modifican las determinaciones que se especifican en el presente documento.



En Vitoria-Gasteiz, a 26 de enero de 2021

El Alcalde-Presidente
GORKA URTARAN AGIRRE