

**II - ADMINISTRACIÓN LOCAL
DEL TERRITORIO HISTÓRICO DE ÁLAVA****AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ****DEPARTAMENTO DE MODELO DE CIUDAD, URBANISMO,
VIVIENDA, LIMPIEZA Y MEDIO AMBIENTE****Planeamiento y Ejecución de la Ordenación Urbanística****Aprobación definitiva proyecto de reparcelación de la unidad de ejecución UE-4 José Mardones**

En sesión ordinaria celebrada por la Junta de Gobierno Local el día 29 de mayo de 2026 se acordó:

Asunto: aprobación definitiva del proyecto de reparcelación de la unidad de ejecución UE-4 en su adaptación a las determinaciones de la cuarta modificación del plan especial de reforma interior denominado José Mardones en Vitoria-Gasteiz, actual ámbito A-19.

Acuerdo

El 11 de marzo de 2025 se aprobó inicialmente el proyecto de reparcelación de la unidad de ejecución del PERI de José Mardones PERI-4 (antiguo PERI 11) por la Junta de Compensación de dicho ámbito (BOTHA número 42, de 11 de abril de 2025), dando paso al trámite de exposición al público por veinte días. Dicho acuerdo también fue publicado en el diario El Correo del 8 de abril de 2025, así como en el tablón de anuncios municipal desde el 9 de abril al 13 de mayo. Del mismo modo fue notificado a los interesados tal y como viene acreditado en la propia documentación del proyecto.

Durante el periodo de exposición al público fueron presentadas dos alegaciones:

La primera, por la comunidad de copropietarios de la Avenida de Judimendi 28.

La segunda, por F. J. B. R., en calidad de propietario del bajo derecha del inmueble sito en el número 50 de la Avenida de Judimendi.

Dichas alegaciones fueron desestimadas en su totalidad por el secretario de la Junta, a excepción de la relacionada con la servidumbre de paso del sótano del edificio RC-1 presentada por la comunidad de copropietarios de Avenida de Judimendi 28.

El 4 de julio de 2025 fue presentado en el registro municipal copia del proyecto de reparcelación, en el que se incorporaban al documento aprobado inicialmente por la junta, las publicaciones y notificaciones pertinentes realizadas posteriormente, así como la propuesta de resolución informada por parte del secretario de la Junta a las alegaciones presentadas en el periodo de exposición al público y la incorporación de los aspectos estimados al proyecto.

Examinada la documentación, se emite informe del arquitecto técnico y del técnico en administración general del Servicio de Planeamiento y Ejecución de la Ordenación Urbanística del Departamento de Urbanismo en relación a la propuesta de resolución de las alegaciones, ambos de fecha 20 de febrero de 2026.

Dichos informes desestiman por un lado las alegaciones 1, 2.1, 2.2, 2.3, 3.2 y 4 formuladas por la comunidad de copropietarios de la Avenida de Judimendi 28 así como la de F. J. B. R. y por otro lado, estiman la alegación 3.1 formulada por la comunidad de copropietarios de la Avenida de Judimendi 28, si bien ya ha sido incorporada en el proyecto presentado el 4 de julio

de 2025, al haberse estimado también en el informe del secretario de la Junta. En los citados informes también se indica que la estimación de la alegación mencionada anteriormente no supone un cambio sustancial en el proyecto.

Con fecha 27 de febrero de 2026 se aprueba la propuesta de resolución de alegaciones al texto de la aprobación inicial del proyecto de reparcelación de la unidad de ejecución UE-4 en su adopción a las determinaciones de la cuarta modificación del plan especial de reforma interior conforme a los informes técnico y jurídico de fecha 20 de febrero 2026. Dicho acuerdo fue debidamente notificado a los elegantes y a la Junta de Compensación en unión con el informe técnico. La Junta de Compensación fue notificada el 9 de marzo de 2026. En relación a los elegantes, la comunidad de propietarios de Judimendi 28 fue notificada el 13 de marzo de 2026 y F. J. B. R. el 16 de marzo de 2026.

Con fecha 5 de marzo de 2026 se remite providencia a la que se adjunta el informe técnico de fecha 4 de marzo de 2026 en el que se de requiere subsanación de varios aspectos del documento presentado el 4 de julio de 2025.

Con fecha 8, 9, 22 y 23 de abril se presentan en registro municipal textos refundidos del proyecto de reparcelación que no recogen correctamente los aspectos a corregir que se habían indicado en el informe técnico de 4 de marzo de 2026.

El 24 de abril de 2026 se emite acta de replanteo 8860 emitida por la unidad de Topografía y Cartografía en la que se indica que el levantamiento topográfico aportado en el último ejemplar del proyecto de reparcelación registrado con fecha 23 de abril de 2026 es acorde a la redefinición del ámbito por parte del servicio de Planeamiento y Ejecución de la Ordenación Urbanística. Solo indica que existe una errata en la etiqueta que rotula a la inversa RC1<>RC2, pero no tiene trascendencia alguna en la definición geométrica, ajustándose correctamente al proyecto de reparcelación.

Finalmente el 5 de mayo de 2026 se presenta documento definitivo del texto refundido del proyecto de reparcelación para su aprobación definitiva en el que se recogen todas las correcciones y los cambios introducidos a lo largo de la tramitación del expediente. El levantamiento topográfico aportado en este ejemplar es el mismo que el que el validado por el acta de replanteo 8860, citada anteriormente.

Con fecha 7 de mayo y 2026 se emite informe del arquitecto técnico del servicio de Planeamiento favorable para proceder a la aprobación definitiva del presente proyecto de reparcelación. En la misma línea se muestra el informe jurídico de fecha 20 de mayo de 2026.

El objeto del presente proyecto de reparcelación es adaptar otro anterior aprobado el 13 de diciembre de 2002, y que consta inscrito en el registro de la propiedad número 5 de Vitoria-Gasteiz, desde el 10 de junio de 2003 a los cambios introducidos por la cuarta modificación del plan especial de reforma interior número 4 José Mardones (PERI-4) aprobada definitivamente el 15 de marzo de 2024 (BOTH A número 45 de 19 de abril de 2024).

El ámbito de la reparcelación es el delimitado por la unidad de ejecución 4 del plan especial, espacio que no ha sido alterado desde la primera versión del plan especial aprobada el 18 de diciembre de 1998 (BOTH A número 29, de 12 de marzo de 1999), actual ámbito A-19.

En relación a la normativa aplicable, resulta necesario tener en cuenta que en el curso de la tramitación del presente expediente fue aprobado definitivamente por el Pleno municipal el nuevo Plan General de Ordenación Urbana el 22 de diciembre de 2025. El nuevo PGOU no introduce ninguna novedad en el ámbito de la unidad de ejecución en la que se encuadra el presente proyecto de reparcelación, que pasa a estar regulada en la ficha de ámbito A-19. En dicha ficha se indica que le es de aplicación la cuarta modificación del plan especial de reforma interior número 4 José Mardones (PERI-4), asumiendo el nuevo PGOU su ordenación estructural y pormenorizada. Por lo tanto, no existe ninguna contradicción normativa en el ámbito de la UE-4 entre los dos planeamientos.

En relación a la normativa aplicable, la Ley 2/2006, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo establece en los artículos 143 a 146 la regulación de las unidades de ejecución, en los que se desprende que constituyen el ámbito espacial para la ejecución integrada del planeamiento y para la equidistribución de beneficios y cargas entre los propietarios incluidos en ella.

La regulación de los procedimientos de reparcelación se recoge en los artículos del 42 al 49 de la Ley 2/2006. De conformidad con el artículo 44.1 de la citada ley, y mediante el convenio firmado el 27 de octubre de 2017, por acuerdo unánime de todos los propietarios de los terrenos incluidos en el ámbito de la unidad de ejecución UE-4 del PERI 4 José Mardones, las adjudicaciones de las nuevas parcelas derivadas de la ordenación producida de la cuarta modificación del PERI han sido atribuidas en proporción a la valoración del aprovechamiento que tenían las fincas en el proyecto de compensación aprobado en 2002.

Respecto a la legitimación de la parte actora, las juntas de concertación pueden formular y promover la reparcelación tal y como viene establecido en el artículo 163 de la Ley 2/2006, en el que se establecen las funciones y fines de la junta de concertación. De tal modo que su punto segundo dice lo siguiente:

La junta de concertación asumirá la ejecución del planeamiento y será directamente responsable frente al ayuntamiento de la ejecución completa de la urbanización de la unidad de ejecución, así como del cumplimiento de las restantes cargas urbanísticas de la actuación, repercutiendo los gastos correspondientes a la totalidad de los propietarios adjudicatarios de parcelas resultantes en la proporción y modo establecidos en el proyecto de reparcelación.

Para el cumplimiento de sus fines, el punto tercero del mismo artículo establece una serie de facultades y prerrogativas públicas entre las que establece que podrá:

a) Formular la reparcelación para la equidistribución de beneficios y cargas de la unidad. La reparcelación, que tendrá en todo caso el carácter de reparcelación forzosa, se aprobará inicialmente por la junta por la mayoría absoluta de las cuotas de propiedad incorporada y se expondrá al público mediante anuncio en el boletín oficial del territorio histórico correspondiente y se notificará a todos los propietarios. Corresponderá en todo caso al ayuntamiento la aprobación definitiva del proyecto, previa resolución de las alegaciones que en el periodo de información pública y audiencia puedan producirse.

Asimismo, el Decreto 105/2008 dispone en su artículo 10 que los proyectos de reparcelación previstos en la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, se tramitarán y aprobarán de acuerdo a lo señalado en el Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística, sin perjuicio de las especialidades previstas en los artículos 11 y 12 del mismo. El título III del reglamento de Gestión Urbanística, recoge en sus artículos 71 a 130, las previsiones acerca de la reparcelación.

En relación al contenido que debe de incluir el proyecto de reparcelación viene determinado en el artículo 81 del reglamento de Gestión Urbanística. Elementos, que el presente proyecto contempla y recoge. También se incluyen en la documentación presentada las certificaciones de titularidad y cargas de todas las fincas incluidas en la unidad de reparcelación expedidas por el registro de la propiedad correspondiente, tal y como recoge el artículo 102 del citado reglamento.

Respecto a la tramitación del presente expediente, el mencionado Reglamento, establece en el artículo 108 que una vez aprobado inicialmente un proyecto de reparcelación, se abrirá un plazo de un mes para información pública y audiencia de los interesados con citación personal. Este trámite se deberá anunciar en el boletín oficial de la provincia, en el tablón de anuncios del ayuntamiento y en un periódico de la provincia de difusión corriente en la localidad. Aspectos que se han realizado y se acreditan documentalmente tal y como se ha indicado en el apartado de antecedentes.

Superados los pasos anteriormente indicados, el artículo 109 establece que concluido el trámite de aprobación inicial, los servicios competentes del ayuntamiento o administración actuante emitirán informe sobre las alegaciones presentadas durante el mismo. Dichos informes fueron emitidos el 20 de febrero de 2026 en los términos indicados en el apartado de antecedentes. Con fecha 27 de febrero de 2026 se aprueba la propuesta de resolución de alegaciones en el sentido que indicaban los citados informes.

El artículo 110 indica que una vez concluido el trámite de informe, el proyecto será aprobado definitivamente. Por último, el artículo 111 obliga a notificar el acuerdo definitivo a los titulares registrales y a todos aquellos que resulten afectados por la reparcelación. Este trámite deberá anunciarse en el BOTHA, en el tablón digital de anuncios del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y en un periódico de la provincia de difusión corriente en la localidad. En relación a la formalización e inscripción, el artículo 113 del reglamento de Gestión Urbanística establece la tramitación a seguir una vez firme en vía administrativa del acuerdo de aprobación definitiva.

También es preciso tener en cuenta el Real Decreto 1093/1997, de 24 de julio, sobre inscripción en el registro de la propiedad de actos de naturaleza urbanística.

Por último, la competencia definitiva para la aprobación de los instrumentos de gestión urbanística corresponde a la Junta de Gobierno Local, de acuerdo con el artículo 127.1.d) del Ley 7/1985 reguladora de las Bases del Régimen Local.

Visto lo anterior, y de conformidad con la delegación de competencias otorgada por Decreto de Alcaldía de fecha 22 de junio de 2023, el concejal delegado del Departamento de Modelo de Ciudad, Urbanismo, Vivienda, Limpieza y Medio Ambiente, eleva ante la Junta de Gobierno la siguiente

Propuesta de acuerdo

1. Aprobar definitivamente el proyecto de reparcelación de la unidad de ejecución del PERI de José Mardones PERI-4 (antiguo PERI 11), actual ámbito A-19 de conformidad con el documento que consta en el expediente.

2. Ordenar la expedición por triplicado de la certificación de este acuerdo en la forma establecida en el artículo 2.2 del Real Decreto 1093/1997 para su posterior inscripción registral.

3. Publicar el presente acuerdo en el BOTHA, en el tablón digital de anuncios del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y en un periódico de la provincia de difusión según lo establecido en el artículo 111 del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto por el que se aprueba el reglamento de Gestión Urbanística.

4. Notificar el acuerdo de aprobación definitiva a la Junta de Compensación e interesados.

5. Contra la presente resolución, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer directamente recurso Contencioso-Administrativo ante los Juzgados de lo Contencioso-Administrativo de Vitoria Gasteiz, en el plazo de dos meses, contado a partir del día siguiente al de su notificación o publicación. No obstante, con carácter previo, cabe interponer recurso potestativo de Reposición ante el órgano que ha dictado el acto, en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente al de su notificación o publicación, en cuyo caso no se podrá interponer recurso contencioso-administrativo hasta que este sea resuelto expresa o presuntamente. A continuación, si se dicta resolución expresa, el plazo para interponer recurso contencioso-administrativo será de dos meses, contado a partir del día siguiente al de la notificación o publicación del acto; en caso contrario, podrá ser interpuesto en cualquier momento, a partir del día siguiente a aquel en que, de acuerdo con su normativa específica, se produzcan los efectos del silencio administrativo.

En Vitoria-Gasteiz, a 29 de mayo de 2026

La Alcaldesa-Presidenta

MAIDER ETXEBARRIA GARCÍA