

**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 de la normalización de fincas de las parcelas 325 y 326 (polígono 58) de Vitoria-Gasteiz, actual OA 1.52**Acuerdo de la Junta De Gobierno Local**

Con fecha 27 de junio de 2025 tuvo entrada en el Registro General del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz el proyecto de normalización de fincas de las parcelas 325 y 326 del polígono 58 de Vitoria-Gasteiz, surgidas de la parcela K del estudio de detalle de la unidad residencial de Mendizabala.

Con fecha 9 de julio de 2025, se presentan certificaciones de dominio y cargas de las fincas aportadas, que vienen a completar el documento de normalización.

Con fecha 6 de mayo de 2026 tiene entrada una nueva versión del proyecto de normalización de fincas, en sustitución de la inicialmente presentada, en la que se introducen las modificaciones resultantes de las observaciones y consideraciones puestas de manifiesto en el curso de las reuniones técnicas mantenidas entre el equipo redactor del documento y los servicios técnicos municipales. Todas ellas con el fin de adecuar su contenido a los criterios técnicos y jurídicos aplicables. El nuevo documento fue presentado con la conformidad de todos los propietarios de las fincas incluidas en el proyecto.

El día 26 de junio de 2026 se emite informe técnico favorable a la tramitación del presente proyecto de normalización de fincas, si bien se indica que con carácter previo a la aprobación definitiva se deberá de presentar el pertinente trabajo topográfico por parte de los promotores. Con fecha 1 de julio de 2026 se emite informe jurídico en el mismo sentido que el anterior.

El 10 de julio de 2026 se aprueba inicialmente el proyecto de normalización de fincas por la Junta de Gobierno Local. Dicho acuerdo fue publicado en el BOTHA número 83 el 22 de julio de 2026. Con la misma fecha se publicó en el Diario de Noticias de Álava y en El Correo, así como en el tablón de anuncios del ayuntamiento por el plazo de 15 días hábiles. Dicho acuerdo, también fue notificado a los interesados, tal y como se recoge acreditado en el expediente.

Con fecha 20 de julio de 2026, se presenta levantamiento topográfico por parte de los promotores, tal y como se requería en el informe técnico de fecha 26 de junio de 2026.

El 30 de julio de 2026, se emite acta de replanteo (número 8945) por la jefatura de la Unidad de Cartografía y Topografía en la que se informa que la aludida normalización de fincas se ajusta a lo establecido en la vigente ordenanza municipal sobre alineaciones, rasantes, actas de replanteo y planos final de obra publicada en BOTHA número 133 de 12 de noviembre de 1999, así como a sus modificaciones posteriores publicadas en el BOTHA número 121 de 23 de octubre de 2002, BOTHA número 114 de 1 de octubre de 2004 BOTHA número 55 de 15 de mayo de 2009 y BOTHA número 9 de 21 de enero de 2011.

El 3 de septiembre se emite informe jurídico por el Servicio de Planeamiento y Ejecución de la Ordenación Urbanística favorable para la tramitación de la aprobación definitiva del proyecto de normalización.

El objeto de la normalización de fincas, presentada es la adecuación de las fincas resultantes de la división sucesiva de la parcela K del estudio de detalle de la unidad residencial Mendi-Zabala, al planeamiento y legislación urbanística, a los fines de reconfigurar la delimitación de la parcela y regularizar las edificaciones existentes para su adaptación al planeamiento.

El proyecto de normalización de fincas se acompaña de memoria, descripción de las fincas aportadas, resultantes, cuenta de compensación económica, definición gráfica, certificaciones registrales y planos.

La normalización mantiene los respectivos aprovechamientos urbanísticos que solo ven alterada su organización espacial de las parcelas residenciales, siguiendo los parámetros establecidos por el estudio de detalle aprobado por el Pleno el 15 de noviembre de 1977 y publicado en el BOTHA número 26 de 4 de marzo de 2016. El nuevo PGOU, aprobado el 22 de diciembre de 2025, hace suya la regulación existente hasta la fecha en dicho ámbito, incluyéndola en la OA 1.52 Polígono M-5, Mendizabala. En este sentido, ninguno de los aspectos regulatorios propios del ámbito urbanístico impide el objeto del presente proyecto de normalización de fincas.

De acuerdo con el artículo 117.1 del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, el procedimiento de regulación de fincas contenido en dicho Real Decreto “se aplicará siempre que no sea necesaria la redistribución de los beneficios y cargas de la ordenación entre los propietarios afectados, pero sea preciso regularizar la configuración física de las fincas para adaptarla a las exigencias del planeamiento” El artículo 118.2 del reglamento de gestión urbanística establece que la normalización de fincas “se limitará a definir nuevos linderos de las fincas afectadas, de conformidad con el planeamiento, siempre que no afecte al valor de las mismas, en proporción superior al 15 por ciento, ni a las edificaciones existentes”.

El proyecto de normalización de fincas que consta en el expediente se acompaña de la documentación recogida en el artículo 119.1 y de las certificaciones registrales de titularidad y cargas del 119.2.

En relación a la tramitación a seguir de la normalización de fincas dispone que “si la normalización se acordase a instancia de parte, acompañada del correspondiente proyecto, el ayuntamiento publicará el acuerdo en la forma prevista en el artículo 108 del este reglamento y dará vista y audiencia a los demás interesados conocidos, por plazo de quince días”

Aprobada inicialmente la normalización de fincas que se abrió un plazo de exposición al público de 15 días (hasta el 13 de agosto de 2026) tras el anuncio en el BOTHA, en el tablón de anuncios del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y en un periódico de la provincia de difusión corriente en Vitoria-Gasteiz. También se procedió a dar traslado del acuerdo de aprobación inicial a los interesados tal y como se recoge en el expediente. De conformidad con los artículos 119.2 y 120 del reglamento de gestión urbanística, al constar inscritas cargas hipotecarias sobre las fincas afectadas, los acreedores hipotecarios ostentan la condición de interesados conocidos en el procedimiento, confiriéndoles a los mismos el correspondiente trámite de audiencia.

La iniciación del expediente de normalización de fincas, llevó consigo la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación y edificación en el ámbito de las parcelas afectadas hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la normalización de fincas.

Del mismo modo, y a efectos registrales, con lo dispuesto en el artículo 122 del reglamento de gestión urbanística, las cargas hipotecarias actualmente inscritas sobre las fincas registrales 7307 y 7309 se subrogarán, con plena eficacia real, sobre los elementos privativos 1 y 2 resultantes de la operación, al mantenerse la correspondencia entre las fincas de origen y las fincas adjudicadas. No obstante, las porciones de terreno que se segregan de dichas fincas para

constituir los elementos comunes número 1 y número 2 deberán de quedar previamente liberadas de la carga hipotecaria, al no resultar jurídicamente admisible que un elemento común quede gravado con una hipoteca, por su naturaleza y destino común a todos los copropietarios. Respecto a la cancelación de la servidumbre existente, esta se producirá tras la aprobación del proyecto de normalización de fincas por confusión de derechos artículo 556 del Código Civil.

De acuerdo con el artículo 121 del reglamento de gestión urbanística, aprobada la normalización, el acuerdo se protocolizará notarialmente y se remitirá de oficio al registro de la propiedad para su oportuna toma de razón.

Vistos los preceptos citados y demás de general aplicación, y en uso de las atribuciones conferidas por el artículo 127.1.d) de la Ley 7/1985 de Bases de Régimen Local, y de conformidad con la delegación de competencias otorgada por Decreto de Alcaldía de 11 de enero de 2024, el concejal delegado del Departamento de Modelo de Ciudad, Urbanismo, Vivienda, Limpieza y Medio Ambiente, eleva a la Junta de Gobierno Local la siguiente

PROPUESTA DE ACUERDO

1º. Aprobar definitivamente de las parcelas 325 y 326 del polígono 58 de Vitoria-Gasteiz, surgidas de la parcela K del estudio de detalle de la unidad residencial de Mendizabala, actual OA 1.52.

2º. 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.

3º. Notificar el acuerdo de aprobación definitiva a la relación de interesados y poner en su conocimiento que, según el artículo 121 del reglamento de gestión urbanística, se deberá remitir el proyecto de normalización al registro de la propiedad para su oportuna toma de razón.

4º. Publicar en el BOTHA, en el tablón de anuncios del ayuntamiento y en un periódico de la provincia de difusión corriente en la localidad el presente acuerdo de aprobación definitiva.

5º. 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 septiembre de 2026

La Alcaldesa-Presidenta
MAIDER ETXEBARRIA GARCÍA