



Ayuntamiento
de Vitoria-Gasteiz
Vitoria-Gasteizko
Udala

www.vitoria-gasteiz.org

Departamento de Urbanismo
Hirigintza Saila

Dirección de Urbanismo
Hirigintza Zuzendaritza

10 de febrero de 2017

Recibido 15/2/2017

ED RC 23 Sector 5 Aldaia REGISTRO GENERAL DE SALIDA
Aprobación Inicial HIRIGINTZA SAILA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO
D.N.I./C.I.F. V 01370006
10 FEB 2017
Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz
Vitoria-Gasteizko Udala
AGIRI ZN. 2017404789
Nº DOCUMENTO. /

JUNTA DE COMPENSACIÓN SECTOR 5
"ALDAIA"

C/ General Alava 10, 4º, Of. 5

01005 VITORIA-GASTEIZ

En sesión ordinaria celebrada por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento el día 10 de febrero de 2017, se adoptó el siguiente Acuerdo:

ASUNTO: APROBACIÓN INICIAL DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA RC-23 DEL SECTOR 5 "ALDAIA" DE ZABALGANA

ACUERDO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

A la vista del Estudio de Detalle de la parcela RC-23 del Sector 5 "Aldaia" de Zabalgana, redactada por los arquitectos D. Patxi Cortazar y D. José Manuel Simón Beitia, presentado por la representación de PROSURNA SL y CREATIVE HOME SL.

Resultando que el Sector 5 "Aldaia" de Zabalgana está regulado por el correspondiente Plan Parcial, aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el 22 de Mayo de 2003 y publicado en el BOTHA el 6 de Junio de 2003. Dicho Plan Parcial ha sido objeto de siete modificaciones, la última de las cuales se aprobó definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el 26 de junio de 2009 y se publicó en el BOTHA el 24 de Julio de 2009. En estos momentos, se encuentra en tramitación una octava modificación cuyo contenido no afecta a las previsiones contenidas en este Estudio de Detalle.

Resultando que el Estudio de Detalle presentado el 22 de diciembre de 2016 propone una modificación del área de movimiento del edificio prevista en el Plan Parcial vigente y un aumento de la altura máxima, de Baja + 6 +A hasta Baja + 8 + A.

Resultando que, posteriormente, el 31 de enero de 2017 se presentado un Anexo que incluye un artículo 1.7 titulado "Parcelación" que propone y describe la constitución de un complejo inmobiliario privado, en lo que constituye una parcelación que se describe en el cuerpo del artículo y se refleja gráficamente en un nuevo plano, con el número 05 y el título de "Parcelación".

Resultando que el Estudio de Detalle propone separar el volumen edificatorio previsto en el lindero Sur (calle Zuazo de Vitoria), alineándolo en paralelo al volumen edificatorio del lindero Este (Avenida de Reina Sofía), a lo largo del lindero Oeste de la parcela (Paseo de Moreda de Álava), con el objeto de mejorar el soleamiento y ventilación del conjunto, manteniendo la alineación de su fachada Sur a nivel de planta baja, para no desconfigurar la calle, aumentando en dos plantas la altura máxima en las alineaciones Este y Norte.

Resultando que la propuesta altera el espíritu del Plan Parcial, que organiza la edificación en bloques en U o en L, con los frentes hacia las calles y los fondos hacia los espacios libres y zonas verdes, aunque el cambio no es tan sustancial como para rechazarlo de plano, está argumentado en la mejora del soleamiento y ventilación y se produce dentro del margen de discrecionalidad que establecen los artículos 20 y 27.1 del Plan Parcial.

Resultando que la propuesta mantendrá suficiente coherencia, proporción y armonía con el entorno y con la volumetría de las parcelas próximas, en los términos exigidos por el artículo 20 del Plan Parcial, si se cumple la condición de que la alineación se cifa a la alineación de parcela en toda su longitud, a nivel de planta baja en el lindero Sur y también a nivel de plantas superiores en el lindero Este.

Resultando que, respecto a la parcelación propuesta, se entiende que excede el objeto legítimo del Estudio de Detalle regulado en el artículo 73 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

Resultando que, en el Proyecto de Estudio de Detalle presentado se establece su objeto, iniciativa, equipo redactor, antecedentes, descripción de la parcela, justificación de la solución adoptada y una lista de planos.

Resultando que, con fecha 31 de enero de 2017 se ha emitido informe favorable por el Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística de este Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz sobre el Estudio de Detalle, en el que se estima que procede su aprobación inicial y sometimiento a información pública, con la condición de que, antes de la aprobación definitiva se presente un texto refundido en el que:

- Se eliminen del documento el artículo 1.7 y el plano 05 propuestos.
- Se señale la obligación de que la alineación se ciña a la alineación de parcela en toda su longitud, a nivel de planta baja en el lindero Sur y también a nivel de plantas superiores en el lindero Este.

Considerando que la Ley del Parlamento vasco 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, establece en su artículo 73 que los estudios de detalle tienen por objeto completar o adaptar las determinaciones de la ordenación pormenorizada en cualquier clase de suelo y que las determinaciones de tales estudios de detalle deben circunscribirse a:

- a) El señalamiento, la rectificación o la complementación de las alineaciones y rasantes establecidas por la ordenación pormenorizada.
- b) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las previsiones del planeamiento correspondiente.
- c) La regulación de determinados aspectos y características estéticas y compositivas de las obras de urbanización, construcciones, edificaciones, instalaciones y demás obras y elementos urbanos complementarios, definidos en la ordenación pormenorizada.

Considerando que este artículo 73 dispone que los estudios de detalle en ningún caso pueden infringir o desconocer las previsiones que para su formulación establezca el planeamiento correspondiente, ni podrán alterar el destino del suelo, incrementar la edificabilidad urbanística ni suprimir o reducir viales o dotaciones públicas establecidas en el planeamiento.

Considerando que los documentos en los se formalizará el contenido de los estudios de detalle se fijan en el artículo 74 de la misma Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, que en su artículo 98 regula la tramitación y aprobación de tales instrumentos de ordenación urbanística.

Considerando que dicho artículo 98 dispone que los estudios de detalle serán aprobados inicialmente por los Ayuntamientos competentes en el plazo máximo de tres meses, sometiéndose, una vez aprobados inicialmente, a información pública durante veinte días para que puedan ser examinados y presentadas las alegaciones procedentes, mediante anuncio en el Boletín Oficial del Territorio Histórico y publicación en uno de los Diarios de mayor circulación del mismo.

Considerando que el Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz en sus artículos 2.02.06 y 2.02.07 y el Plan Parcial del Sector 6 "Mariturri" de Zabalgana en su artículo 20 regulan el objeto, contenido, determinaciones y documentación de los Estudios de Detalle.

Considerando que el artículo 127.1.d) 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 a la Junta de Gobierno Local las aprobaciones de los instrumentos de planeamiento general no atribuidas expresamente al Pleno, así como de los instrumentos de gestión urbanística y de los proyectos de urbanización.



Ayuntamiento
de Vitoria-Gasteiz
Vitoria-Gasteizko
Udala

www.vitoria-gasteiz.org

Visto lo anterior, la Concejala Delegada del Departamento de Urbanismo, formula ante la Junta de Gobierno Local la siguiente

PROPUESTA DE ACUERDO

- 1º. Aprobar inicialmente el Estudio de Detalle de la parcela RC-23 del Sector 5 "Aldaia" de Zabalzana, presentado por la representación de PROSURNA SL y CREATIVE HOME SL, con la condición de que, antes de la aprobación definitiva se presente un Texto Refundido en el que:
 - Se eliminen del documento el artículo 1.7 y el plano 05 propuestos.
 - Se señale la obligación de que la alineación se ciña a la alineación de parcela en toda su longitud, a nivel de planta baja en el lindero Sur y también a nivel de plantas superiores en el lindero Este.
- 2º. Someter el Estudio de Detalle inicialmente aprobado a información pública durante veinte días para que puedan ser examinado y presentadas las alegaciones procedentes, mediante anuncio en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava y publicación en uno de los Diarios de mayor circulación.
- 3º. Suspender el otorgamiento de licencias de parcelación de terrenos y de edificación en la parcela RC-23 del Sector 5 "Aldaia" de Zabalzana, hasta la entrada en vigor del Estudio de Detalle y, en todo caso, por el plazo máximo de un año.

Lo que le comunico para su conocimiento y efectos.

**Firmado por autorización
EL DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO**



Fdo.: Miguel Ángel García-Fresca Frías

