



PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL PLAN DE EQUIPAMIENTO Y VIVIENDA EN LOS ÁMBITOS DE SALBURUA Y ZABALGANA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VITORIA-GASTEIZ

ANTECEDENTES

En sesión ordinaria celebrada por el Ayuntamiento Pleno el 21 de enero de 2000 se aprobó, entre otros asuntos, el Convenio para la ampliación de la ciudad al este y al oeste en Salburua y Zabalgana. Este Convenio fue suscrito el 26 de enero de 2000.

En sesión ordinaria celebrada por el Ayuntamiento Pleno el 15 de junio de 2001 se aprobó, entre otros asuntos, la cesión de los derechos y obligaciones dimanantes del Convenio para la ampliación de la ciudad al este y al oeste en Salburua y Zabalgana, a la Sociedad Urbanística Municipal de Vitoria – Gasteizko Udal Hirigintza Elkarte, Ensanche 21 Zabalgunea, S.A.

En sesión extraordinaria celebrada por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz el 15 de marzo de 2004 se aprobó, entre otros asuntos, la Adenda al Convenio para la ampliación de la ciudad al este y al oeste en Salburua y Zabalgana.

En sesión extraordinaria celebrada por el Ayuntamiento Pleno el 1 de agosto de 2008 se aprobó, entre otros asuntos, la 2ª Adenda al Convenio para la ampliación de la ciudad al este y al oeste en Salburua y Zabalgana.

En cumplimiento de esta cesión, la Sociedad Urbanística Municipal de Vitoria – Gasteizko Udal Hirigintza Elkarte, Ensanche 21 Zabalgunea, S.A. efectúa, por cuenta del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, el pago de las cuotas de urbanización giradas por las Juntas de Compensación creadas para la gestión urbanística de los diferentes sectores de Salburua y Zabalgana, recibiendo las parcelas resultantes de conformidad con el mencionado Convenio.

El Consejo de Administración de la Sociedad Urbanística Municipal de Vitoria-Gasteiz Ensanche 21 Zabalgunea, S.A. aprobó en su sesión del pasado 27 de junio de 2016 el avance del proyecto de adscripción y reparcelación derivado de la redensificación de los ámbitos de Salburua y Zabalgana, encargando al equipo redactor que procediera a la elaboración del proyecto íntegro conforme a las exigencias legales.



Ensanche 21 Zabalgunea

Con fecha 15 de julio de 2016 ha tenido entrada en Ensanche 21 el Proyecto de Reparcelación del Programa de Actuación Urbanizadora del Plan de Equipamiento y Vivienda en los ámbitos de Salburua y Zabalgana del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz, presentado por D. Eduardo Bárbara y D. Pedro Apaolaza en nombre y representación de las Asociaciones de Propietarios de Salburua y Zabalgana y el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz.

En la Sesión del Consejo de Ensanche 21 celebrado el 20 de julio de 2016 se ha aprobado el Proyecto de Reparcelación para su remisión a la Junta de Gobierno Local y proceder a su tramitación.

INFORME

La iniciativa de la redacción del Proyecto de Reparcelación corresponde a la Sociedad Urbanística Municipal de Vitoria-Gasteizko Udal Hirigintza Elkartea Ensanche 21 Zabalgunea, S.A., facultada para ello en virtud del artículo 48.3 b) de la Ley de Suelo y Urbanismo del País Vasco, con la intervención de las Asociaciones de Propietarios de Salburua y Zabalgana.

El Proyecto de Reparcelación tiene por objeto distribuir equitativamente los beneficios y cargas de la ordenación prevista en el Plan de Equipamiento y Vivienda. Programa de Actuación Urbanizadora en los ámbitos de Salburua y Zabalgana del PGOU de Vitoria-Gasteiz, aprobado definitivamente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 12 de abril de 2013 (BOTHA núm. 52, de 8 de mayo de 2013).

El ámbito de la Reparcelación se corresponde con el de la delimitación del PAU del Plan de Equipamiento y Vivienda aprobado por el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz.

Dado que es un conjunto discontinuo de fincas, la descripción del ámbito se corresponde con la delimitación gráfica que se contiene en el propio PAU y que se recoge en los planos del Proyecto de Reparcelación.

La Reparcelación del PAU de Salburua y Zabalgana da cumplimiento a las previsiones de la segunda Adenda al Convenio para las ampliaciones de la ciudad al Este y al Oeste en Salburua y Zabalgana aprobada por el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y los representantes de los propietarios de los ámbitos de Salburua y Zabalgana. Dicho Convenio fue aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz el 1 de agosto de 2008 por unanimidad, expuesto al público en el BOTHA de 29 de agosto de 2008, y aprobado por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 24 de octubre de 2008 siendo suscrito por las partes el 5 de diciembre de 2008. Posteriormente fue ratificado por la totalidad de los propietarios de la



comunidad reparcelatoria, esto es de la totalidad de las fincas objeto de reparcelación.

El PAU afecta a una serie de fincas con aprovechamiento edificable que no ha podido ser materializado por haberse previsto la transformación de los usos e intensidades previstas sobre dichas parcelas, si bien se procede a establecer una nueva ubicación para permitir que tal edificabilidad sea readjudicada a sus anteriores propietarios.

Por otra parte, el Proyecto de Reparcelación adjudica en la proporción que establece la segunda adenda el incremento de edificabilidad que el nuevo planeamiento atribuye a las fincas objeto de reparcelación, si bien en los términos y condiciones en que dicha nueva edificabilidad se debe repartir entre el Ayuntamiento y los particulares a los que todos los miembros de la comunidad reparcelatoria han cedido su derecho en la edificabilidad incrementada por el planeamiento.

Por tanto la Reparcelación procede de una parte a reponer la edificabilidad que se traslada de emplazamiento, pero dentro de cada sector para no alterar los gastos de la urbanización que corresponden a cada finca dada la diferencia de coste de urbanización en cada sector, y de otro lado se procede a distribuir la nueva edificabilidad entre el conjunto de urbanizadores de Salburua y Zabalgana en proporción a su participación en la propiedad del total del área de reparto de Salburua y Zabalgana.

Los criterios utilizados para la definición de derechos de los afectados y cálculo de los derechos de nueva edificabilidad que se incrementan son los recogidos en la segunda adenda al Convenio para las ampliaciones de la ciudad al Este y al Oeste en Salburua y Zabalgana y que son los siguientes:

- 1.- Se determina el derecho de todos los propietarios en proporción a su edificabilidad ponderada con arreglo al planeamiento anterior ya consolidado en todos los sectores, salvo en el Sector 14.
- 2.- Se reconoce el derecho de todos los propietarios de terrenos incluidos en la unidad reparcelatoria a recibir la edificabilidad ponderada que ya tuvieran previamente reconocida en la reparcelación.
- 3.- Deducida la edificabilidad ponderada ya reconocida en virtud de anteriores operaciones de reparcelación, se reconoce el derecho del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz a través de la Sociedad Urbanística Municipal de Vitoria-Gasteizko Udal Hirigintza Elkarte Ensanche 21 Zabalgunea, S.A. a una cuota de participación de dos tercios del total de la edificabilidad ponderada restante de la unidad de ejecución.



Ensanche 21 Zabalgunea

4.- El tercio de la edificabilidad ponderada restante, una vez deducida la edificabilidad de anteriores reparcelaciones, se atribuye en la reparcelación de forma proporcional a la edificabilidad ponderada que tienen en cada uno de los Sectores 1 a 14 los propietarios y en los que estén obligados al pago de la obra de urbanización en concepto de miembros de las Juntas de Compensación o Concertación respectivas de los Sectores 1 a 14 del PGOU de Vitoria-Gasteiz, y sin perjuicio de los acuerdos de reserva o cesión de aprovechamientos que hubieran suscrito.

En este caso, será preciso que los propietarios de derechos edificatorios que no sean propietarios de fincas incluidas en la Unidad de Ejecución, hayan aceptado la segunda adenda al Convenio de Salburua y Zabalgana, por ser dicha adenda la que les reconoce, junto con la aceptación de todos los miembros de la comunidad reparcelatoria, el derecho a formar parte de esta reparcelación.

En todo caso, los afectados deberán estar al corriente en los gastos de urbanización por así haberse fijado en la adenda y haberlo aceptado todos los propietarios.

Se contiene la relación de propietarios que no se encuentran al corriente de dichas obligaciones de pago de cuotas de urbanización y de quienes no se han adherido al convenio.

5.- La cuantificación de los derechos se determina en todo caso con arreglo a la definición contenida para cada finca en el correspondiente Proyecto de Reparcelación, añadiendo para los que deban recibir, fincas de reposición de derechos la valoración de la edificabilidad ponderada en los usos bajo rasante, que no eran valorables al momento de la reparcelación anterior.

Con arreglo a estos criterios y aplicando los coeficientes de ponderación que establece el planeamiento así como el PAU, se procede al cálculo de derechos, tanto de los derechos afectados como los derechos de nueva edificabilidad que se incrementan.

Así mismo, se establecen los criterios para la adjudicación de fincas que son los siguientes:

1.- La edificabilidad consolidada y la reconocida en la reparcelación del Sector 14 se repone en el mismo uso y en el mismo sector a favor de los propietarios de fincas que fueron objeto de liberación expropiatoria en virtud del convenio de Salburua y Zabalgana de 26 de enero de 2000 o sus causahabientes en el Sector correspondiente.

En el Sector 9 no se atribuye en uso residencial libre sino en uso residencial tasado porque la Revisión de Plan General elimina dicho uso. En el Sector 3



Ensanche 21 Zabalgunea

la edificabilidad del uso terciario exclusivo se ha repartido entre Sociedad Urbanística Municipal de Vitoria-Gasteizko Udal Hirigintza Elkartea Ensanche 21 Zabalgunea, S.A. y el propietario de ese uso en ese Sector por acuerdo entre las partes, y éste ha recibido uso residencial VPT.

El uso residencial unifamiliar libre ha sido adjudicado en uso residencial colectivo libre al no existir aquél uso en el ámbito de la reparcelación.

De la misma forma se adjudica en uso residencial VPT la edificabilidad de uso terciario exclusivo y servicios urbanos que no puede materializarse en esos usos.

La edificabilidad consolidada de Sociedad Urbanística Municipal de Vitoria-Gasteizko Udal Hirigintza Elkartea Ensanche 21 Zabalgunea, S.A. al no ser consecuencia de un reconocimiento de la liberación expropiatoria en cada sector con atribución original específica de derechos a un sector determinado, se ha atribuido en la misma edificabilidad.

2.- Respecto de la adjudicación del exceso de edificabilidad ponderada sobre la ya reconocida por el planeamiento, esta atribución se realiza en cada una de las tipologías resultantes del aumento de la edificabilidad, tanto para el uso residencial protegido tasado con su terciario asociado, como en el uso residencial protegido de régimen general y su terciario asociado.

La atribución se realiza en los términos del Convenio, esto es, dos tercios de la edificabilidad excedentaria a favor del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz a través de su sociedad instrumental la Sociedad Urbanística Municipal de Vitoria-Gasteizko Udal Hirigintza Elkartea Ensanche 21 Zabalgunea, S.A. y un tercio a favor de los particulares que se encuentran en curso de urbanización en los sectores de Salburua y Zabalgana; respecto del total del incremento de edificabilidad homogeneizada (660.505,52 m²(t)uc), de los que hay un exceso en VPO de 92.005,66 m²(t)uc y de 568.499,86 m²(t)uc en vivienda protegida tasada.

Por tanto, un tercio de dicho incremento se atribuye a favor de los propietarios que costean o han costeado la urbanización en los todos los sectores afectados por el Convenio de Salburua y Zabalgana, Sectores 1 a 14 del PGOU de Vitoria-Gasteiz de 2000.

Tal distribución entre Sociedad Urbanística Municipal de Vitoria-Gasteizko Udal Hirigintza Elkartea Ensanche 21 Zabalgunea, S.A. y los propietarios se ha realizado en la forma que consta en las tablas incorporadas al documento VII Propuesta adjudicación Fincas Resultantes.

3.- La distribución entre los propietarios del aumento de edificabilidad que se les reserva se realiza en cada una de las tipologías, sin perjuicio de que para



quienes ostentan escasa participación se haya en una única tipología, y en proporción a la valoración de la edificabilidad.

4.- Han sido tomados en consideración los criterios de concentración de adjudicaciones, proximidad, adjudicación estricta sin compensación en metálico, y parcela mínima.

5.- Las adjudicaciones propuestas podrán ser resueltas en el marco de una reparcelación interna para la distribución de la parcela entre los propietarios.

El Proyecto de Reparcelación consta de la siguiente documentación:

- I.- Memoria.-
- II.- Relación de Propietarios y Titulares.
 - Relación de propietarios de fincas aportadas.
 - Relación de titulares de derechos a la adjudicación de edificabilidad.
 - Relación de deudores y no adheridos.
- III.- Relación de Interesados.
 - Titulares de derechos y cargas en fincas aportadas.
 - Embargos y otros gravámenes sobre derechos a la adjudicación de edificabilidad.
- IV.- Fincas Aportadas.
- V.- Valoración de fincas.
- VI.- Definición de derechos de nuevos aprovechamientos. Tipología VPO y Tasada con el terciario asociado.
- VII.- Propuesta adjudicación Fincas Resultantes.
- VIII.- Cuenta de Liquidación.
- IX.- Afección Fincas Resultantes.
- X.- Fichas Fincas Resultantes en el área de Zabalgana y Salburua
- XI.- Planos.
 - Situación y delimitación del ámbito.
 - Parcelas aportadas área Zabalgana.
 - Parcelas aportadas área Salburua.
 - Parcelas resultantes área Zabalgana.
 - Parcelas resultantes área Salburua.

Analizado el documento por los Servicios Técnicos de la Sociedad Ensanche 21, parece oportuna su aprobación inicial con la condición de que antes de la aprobación definitiva se incorpore:

- 1.- Parcelación de las manzanas que permita minimizar proindivisos tanto de Ensanche 21 como de particulares.



Ensanche 21 Zabalgunea

2.- La asignación de edificabilidad a la Sociedad Urbanística Municipal de Vitoria – Gasteizko Udal Hirigintza Elkartea, Ensanche 21 Zabalgunea, S.A. debe realizarse en equilibrio entre las áreas de Salburua y Zabalgana, por lo que deben asignarse 2/3 del aprovechamiento incremental a la citada Sociedad en cada una de las áreas.

3.- Adaptar la adjudicación de la parcela que contenga a las parcelas EM-7 y M-43 ambas del sector 1, que tras la modificación puntual del Plan Parcial de sector 1 y del PAU prevista, generará la parcela para desarrollar el futuro colegio de primaria solicitado por el Departamento de Educación del Gobierno Vasco.

4.- En la parcela EQ-33 del antiguo sector 11 la aprobación inicial podrá entenderse como definitiva en el supuesto y con la condición de que en la exposición pública no hubiese ninguna alegación que afectase de manera directa o indirecta a las determinaciones de la parcela y de ese modo posibilitar la tramitación de la concesión de licencia para el futuro centro de educación secundaria solicitado por el Departamento de Educación del Gobierno Vasco.

5.- Deberán corregirse las erratas existentes en el documento para dotar de coherencia entre la documentación gráfica y la escrita.

6.- Para la correcta aplicación de la estipulación séptima de la 2ª Adenda al Convenio para la ampliación de la ciudad al este y al oeste en Salburua y Zabalgana, deberán liquidarse las Juntas de Compensación cuyas obras estén concluidas, para asegurar los derechos edificatorios asignados a los diferentes propietarios.

7.- Deberá constituirse una nueva Junta de Concertación para la gestión urbanística de la Unidad de Ejecución, previa aprobación por el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz de sus Bases de Actuación y sus Estatutos.

El artículo 42 de la vigente Ley de Suelo y Urbanismo del País Vasco (en adelante LVSU), aprobada por la Ley 2/2006, de 30 de junio, del Parlamento Vasco, establece los posibles objetos de la reparcelación, entendida como la operación de agrupación de fincas comprendidas en una unidad de ejecución para su nueva división ajustada al Plan, comprendiendo entre ellas la regularización de las fincas, parcelas y solares existentes. En expresión del artículo 72.1 del RD 3288/1978 'b) La regularización de las fincas para adaptar su configuración a las exigencias del planeamiento'.



Ensanche 21 Zabalgunea

Dispone el artículo 10 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la LvSU, que 'Los proyectos de reparcelación...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...'. En cuanto al contenido de la Modificación Puntual habrá de ser el mismo que se exige para el Proyecto de Reparcelación. Así el artículo 82 del RD 3288/1978 establece que el contenido de la reparcelación se concretará en un proyecto que deberá constar de los siguientes documentos: Memoria, relación de propietarios e interesados, propuesta de adjudicación de las fincas resultantes con expresión del aprovechamiento urbanístico que a cada una corresponda, tasación de los derechos y edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse para la ejecución del plan, cuenta de liquidación provisional y los correspondientes planos (de situación, de delimitación e información, de ordenación, de clasificación y valoración, de adjudicación con expresión de los linderos de las fincas resultantes y plano superpuesto de los de información y adjudicación). Documentación que se encuentra contenida en el Proyecto de Reparcelación presentado.

La tramitación del expediente se realizará conforme a lo establecido en los artículos 106 a 113 del RD. 3288/1978 de 25 de agosto por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística.

La aprobación, en su caso, corresponde a la Junta de Gobierno Local a tenor de lo previsto en el artículo 127.1.d) "...aprobación de los instrumentos de gestión urbanística ..." de la vigente Ley 7/1985, de 2 de abril, de bases del régimen local.

Por todo lo anterior, se informa favorablemente el Proyecto de Reparcelación del Programa de Actuación Urbanizadora del Plan de Equipamiento y Vivienda en los ámbitos de Salburua y Zabalgana del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz para proceder a la Aprobación Inicial y con la condición que antes de la aprobación definitiva se cumplan los extremos mencionados en el informe técnico.

Vitoria - Gasteiz, a 20 de julio de 2016

Isabel Pineda

Alberto Martínez de Ilarduya

Daniel González de Garibay