

**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 de la suspensión del otorgamiento de licencias tras la adopción del acuerdo de formulación del avance y previamente al acuerdo de aprobación inicial de la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz**

En sesión ordinaria celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el día 28 de enero de 2022 se acordó:

**Asunto: Aprobación de la suspensión del otorgamiento de licencias tras la adopción del acuerdo de formulación del avance y previamente al acuerdo de aprobación inicial de la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz****Propuesta de Acuerdo**

En el marco de la tramitación de la revisión del Plan General de Ordenación Urbana (en adelante, PGOU), el documento de avance de la misma fue objeto de exposición pública por acuerdo de 31 de enero de 2020 de la Junta de Gobierno Local, publicado en el BOTHA de 17 de febrero de 2020, de conformidad con el artículo 90.3 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

En este documento se propone fijar como objetivo incrementar la densidad media actual de Vitoria-Gasteiz, tratando de cumplir o acercarse al valor mínimo establecido en el Plan de Indicadores de Sostenibilidad de la ciudad. Para ello, se plantean diversas fórmulas de intervención aplicables en su conjunto o de forma individualizada: (i) las redensificaciones de los barrios nuevos aumentando el número de viviendas; (ii) la desclasificación de suelo no urbanizado para concentrar las nuevas viviendas en los barrios en desarrollo; (iii) la reversión del uso de las parcelas vacantes de equipamientos; (iv) redimensionar y redelimitar los espacios libres y zonas verdes; (v) y recalificar el uso de parte de los espacios libres y zonas verdes a otros usos que favorezcan la ciudad compleja.

En cuanto a la clasificación del suelo se refiere, el documento de avance de la revisión del PGOU hace mención a la dispersión urbana que se produce en Vitoria-Gasteiz debida al modelo de construcción de vivienda, alejándose del patrón de ciudad compacta establecido para garantizar la continuidad urbana a los barrios existentes.

Se describe que, si bien el vigente PGOU planteó un crecimiento de transición entre la ciudad y el medio rural, amortiguando el encuentro de ésta hacia el Anillo Verde, a lo largo de los años se han podido detectar los problemas que lleva asociado dicho modelo, de manera que corresponde reconsiderar el planeamiento urbanístico de la ciudad desde la perspectiva de la normativa actual, por el que el suelo tiene la consideración de un recurso natural, que debe ser transformado con el enfoque de máxima eficiencia, tal y como se recoge en la legislación urbanística y territorial.

Así, Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo en su artículo 3 relativo al principio de desarrollo sostenible, establece, en su párrafo primero, que la función pública urbanística asegura el uso racional y sostenible de los recursos naturales, mientras que en el párrafo tercero determina que la ordenación urbanística asumirá, como criterios orientadores, los principios del desarrollo

urbano, entre los que se señala c) La ocupación sostenible del suelo, que contemple su rehabilitación y reutilización, así como el uso de las viviendas vacías, como opción preferente sobre el nuevo crecimiento, evitando la segregación y dispersión urbana para posibilitar el mantenimiento de la función primaria del territorio como base de la protección de los valores ambientales de los espacios urbanos, rurales y naturales y de la correcta integración y cohesión espacial de los diversos usos o actividades con el fin de reducir la generación de movilidad.

El texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana en su artículo 4 incide en la naturaleza de función pública del urbanismo, cuando refiere en su párrafo primero que la ordenación territorial y la urbanística son funciones públicas no susceptibles de transacción que organizan y definen el uso del territorio y del suelo de acuerdo con el interés general, determinando las facultades y deberes del derecho de propiedad del suelo conforme al destino de éste. Esta determinación no confiere derecho a exigir indemnización, salvo en los casos expresamente establecidos en las leyes.

El documento avance de la revisión del PGOU constata un exceso de parcelas dotacionales vacantes y de espacios libres existentes, lo que evidencia que el municipio dispone en la actualidad de suelo clasificado suficiente para cubrir las futuras demandas de vivienda, de dotaciones y de espacios libres. Por lo que no se propone en ningún caso clasificar nuevos suelos ni ocupar nuevos suelos no urbanizables, sino que el objetivo consistiría en la conveniencia o no de desclasificar algunos de los sectores contemplados en el PGOU vigente.

En cuanto a la capacidad residencial se refiere, por un lado, se ha tener en cuenta que, con arreglo a los datos reflejados en el documento del avance y extraídos de la publicación del Gobierno Vasco relativo a la planificación urbanística de los municipios de la Comunidad Autónoma de Euskadi - Udalplan (2016), la capacidad total de viviendas del PGOU vigente se eleva a 59.605 viviendas. Según la última publicación del Gobierno Vasco, Udalplan (2020) el número de viviendas por ejecutar es de 30.391. Por otro, la capacidad residencial máxima de vivienda a prever en el planeamiento municipal para el municipio de Vitoria-Gasteiz se fija en 24.080 viviendas con arreglo al Decreto 128/2019, de 30 de julio, por el que se aprueban definitivamente las directrices de ordenación territorial de la Comunidad Autónoma del País Vasco (DOT).

El avance referente a la cuestión reflejada en los párrafos precedentes expone dos propuestas: la primera, la alternativa 0, consiste en no intervenir en lo planificado: no desclasificar ningún suelo, mantener la capacidad actual del plan (30.279 viviendas pendientes de ejecutar en todo el municipio), no proponer la reutilización de parcelas de equipamientos en otros usos, y la segunda propuesta, la alternativa 1, dirigida hacia la desclasificación del suelo urbanizable no urbanizado hoy en día en el plan vigente, puesto que la capacidad de los suelos que ya han iniciado algún proceso de transformación del suelo, ya contempla una capacidad residencial suficiente, y que plantea desclasificar los sectores urbanizables no urbanizados (suelos urbanizables de las entidades locales menores y los sectores S-14, S-17 y S-18).

Similar planteamiento, el de la desclasificación, está recogido en el artículo 2.05.01 del capítulo 5 del título II de las normas urbanísticas del PGOU vigente, cuando prevé la posibilidad de exclusión del suelo urbanizable de las unidades de ejecución que no se hayan llevado a cabo dentro de los plazos previstos en el programa de actuación del plan, pasándolos a suelo urbanizable, o no urbanizable inclusive, si las condiciones de la demanda de viviendas así lo aconsejasen.

Tras haberse realizado la tramitación legal oportuna tras la exposición al público del documento de avance, el 1 de julio de 2021, de conformidad con el artículo 90.4 Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, y a la vista del resultado de la exposición y participación pública e institucional, el Pleno del Ayuntamiento aprueba el documento criterios y objetivos que servirán de base para la elaboración del PGOU (en adelante, criterios y objetivos).

El objetivo estratégico 1 del documento criterios y objetivos, relativo a 2.2. OE1. Una ciudad compacta, compleja y cohesionada, parte de la siguiente base:

El PGOU vigente responde a las problemáticas detectadas en el momento de su redacción, previsiones que, con el paso de los años, se han revelado sobredimensionadas para las necesidades actuales, mostrando una ciudad inacabada en buena parte de su territorio, y con una oferta de suelo residencial productivo excesivo a la luz de las estimaciones anuales. Es destacable que la capacidad total de viviendas previstas en el PGOU vigente supera las estimaciones que se desprenden de los cálculos de necesidad de vivienda aplicados por el Gobierno Vasco en la actualidad.

De ahí que el citado documento criterios y objetivos proponga el siguiente objetivo estratégico:

O. E. 1.1. Desclasificar los sectores no urbanizados vinculados a la ciudad (sectores no vinculados con la reparcelación de Salburua y Zabalgana). Se considera que estos desarrollos no aportan soluciones a los problemas actuales de la ciudad e inciden en la dispersión y falta de compacidad.

Si se dieran circunstancias excepcionales, se estudiarán soluciones puntuales alternativas.

En definitiva, en la revisión del PGOU de Vitoria-Gasteiz, con arreglo al documento criterios y objetivos y con las determinaciones establecidas por las DOT –entre ellas las relativas a la cuantificación residencial-, se trata de actuar con base en el fundamento de la sostenibilidad del territorio (artículo 3 Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo) y la consecución del máximo aprovechamiento del suelo urbanizado, así como la previsión de suelo urbanizable cuando existan razones que los justifiquen, evitando, en la medida de lo posible, la artificialización del suelo cuando ello no sea necesario en el ejercicio de la función pública que constituye el urbanismo (artículo 2 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo).

A la vista de que el proceso de revisión del PGOU supone una modificación sustancial del planeamiento urbanístico en vigor, tal y como se evidencia de los supuestos arriba expuestos de los documentos de avance y de criterios y objetivos, se reconoce la necesidad de aplicar la suspensión del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas prevista en el artículo 85 Ley 2/2007, de Suelo y Urbanismo.

La existencia de una disparidad de criterios entre el planeamiento vigente y la revisión del mismo con relación a algunas cuestiones determinadas, como es el caso de los posibles cambios de clasificación del suelo para pasar a la clase de suelo no urbanizable, exige garantizar la seguridad de tráfico jurídico ante todo tipo de actuaciones de carácter urbanístico que puedan resultar contrarias a la revisión que se está proponiendo por el Ayuntamiento en el ejercicio su función pública urbanística.

Es por ello que, con el objeto de preservar la seguridad jurídica durante en el periodo de tiempo comprendido entre la adopción del acuerdo de formulación del avance, y, posteriormente, tras la aprobación inicial de la revisión, se acuerda ejercer la facultad atribuida a las administraciones competentes para la aprobación inicial de los planes urbanísticos por la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo para suspender el otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas, siempre y cuando las solicitudes en cuestión puedan contravenir las determinaciones de los documentos de avance y de criterios y objetivos.

Una vez adoptado el acuerdo de criterios y objetivos la tramitación de la Revisión del PGOU de Vitoria entra en una fase determinante dado que es el período de tiempo en que se está concretando y elaborando el nuevo plan para su aprobación inicial, en donde se desarrollarán las determinaciones establecidas en el documento de criterios y objetivos. Por tanto, se trata del momento oportuno para acordar la suspensión del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias, potestad facultativa del Ayuntamiento establecida en el artículo 85.1, dado que en un lapso de tiempo entorno a 12 meses según las previsiones, se procederá a la aprobación inicial del plan revisado.

Se trata, en definitiva, de suspender la actividad administrativa en el ámbito urbanístico únicamente cuando esta se justifique por la posible existencia de una colisión de intereses con relación a las previsiones de modificación del planeamiento que ya se vienen indicando en el proceso de revisión del PGOU, con la aprobación del avance y los criterios y objetivos, sin que ello suponga un obstáculo ineludible a la actividad administrativa en cuanto a solicitudes que en nada contravengan los aspectos esenciales de la modificación sustancial del planeamiento en curso, en el ejercicio de la función pública urbanística atribuida a la administración municipal.

En consecuencia, el ámbito de aplicación de la suspensión del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas del artículo 85 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, delimitado por los sectores propuestos para desclasificar en el documento de avance de la revisión del PGOU, salvo dos excepciones: el sector 14 - Olaran y el sector 32 –.

La exclusión de los citados sectores 14 y 32 del listado de sectores propuestos para su clasificación en el documento de avance se justifica, en el caso del sector Olaran, por su inclusión en el convenio de Salburua y Zabalzana, y en el caso del sector de Crispijana, por la aprobación definitiva del proyecto de urbanización por parte de la Junta de Gobierno Local el 28 de mayo de 2021.

En aplicación del artículo 85.1 y 85.2 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, se determina la citada suspensión, una vez adoptado el acuerdo de formulación del avance, y por el plazo máximo de un año a contar desde que el acuerdo de suspensión se publique en el BOTHA y en el diario o diarios de mayor difusión de este territorio.

Asimismo, el artículo 85.6 y 85.7 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo prevé que quienes soliciten licencias en debida forma con anterioridad a la publicación de la suspensión tendrán derecho a recibir una indemnización por el coste de los proyectos, siempre y cuando la petición de licencia no sea contraria a la normativa o a la ordenación territorial y urbanística vigentes a la fecha de la solicitud; mientras que el derecho a exigir la devolución del coste del proyecto quedará en todo caso en suspenso hasta que, aprobada definitivamente la revisión, se demuestre la incompatibilidad de dicho proyecto con sus determinaciones.

La Junta de Gobierno Local en sesión ordinaria de 14 de enero de 2022, acordó aprobar la tramitación de la suspensión de licencias en atención a su atribución legal de aprobar los proyectos de instrumentos de ordenación urbanística cuya aprobación definitiva o provisional corresponda al Pleno, prevista en el artículo 127.1, c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, como se trata en este asunto.

Habida cuenta que el artículo 85.1 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo atribuye a las administraciones competentes para la aprobación inicial de los planes urbanísticos la facultad de acordar la suspensión del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas, corresponde al Pleno adoptar el presente acuerdo, de conformidad con el artículo 123.1, i) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, en el que se establece que compete al Pleno la aprobación inicial del planeamiento general y la aprobación que ponga fin a la tramitación municipal de los planes y demás instrumentos de ordenación previstos en la legislación urbanística.

Aprobada la tramitación de la suspensión de licencias por la Junta de Gobierno Local, corresponde a la Comisión de Territorio, en virtud de las competencias atribuidas en el artículo 122.4.a) de la Ley 7/1985 Reguladora de las Bases de Régimen Local y vista la regulación a la que se ha hecho referencia elevar al Pleno de la Corporación el siguiente:

**ACUERDO**

Primero. Aprobar la suspensión del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas de conformidad con el artículo 85 de la referida Ley 2/2006. El ámbito de esta suspensión se corresponde con los siguientes sectores respecto al suelo urbanizable:

- S17 Ampliación San Prudencio Sur.
- S18 Elorriaga-Arcaute.
- S22 Aberásturi.
- S23 Amárita.
- S24 Andollu.
- S27 Argandoña.
- S28 Ariñez.
- S30 Berrosteguieta.
- S31 Castillo.
- S33 Gamarra Mayor.
- S34 Gamarra Menor.
- S35 Gometxa.
- S36 Huetto Abajo.
- S37 Huetto Arriba.
- S38 Ilarraza.
- S41 Mendoza.
- S42 Miñano Mayor.
- S44 Monasterioguren.
- S45 Otazu.
- S46 Retana.
- S47 Subijana de Álava.
- S48 Ullibarri-Arrazua.
- S49 Ullibarri de los Olleros.
- S51 Villafranca.
- S52 Cerio.

Segundo. Notificar el presente acuerdo a las Juntas Administrativas.

Tercero. Notificar el acuerdo a las personas que presentaron las solicitudes objeto de la suspensión.

Cuarto. Notificar el acuerdo a las Juntas de Concertación.

Quinto. Publicar el presente acuerdo en el BOTHA, y en el diario o diarios de mayor difusión del territorio histórico.

Sexto. 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 la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

En Vitoria-Gasteiz, a 28 de enero de 2022

*El Alcalde-Presidente*  
**GORKA URTARAN AGIRRE**