

ANEXO 02
RESUMEN EJECUTIVO



ANEXO 02 RESUMEN EJECUTIVO

MODIFICACIÓN PUNTUAL ESTRUCTURAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VITORIA-GASTEIZ, EN LO RELATIVO AL CAMBIO DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA DE LAS PARCELAS SITUADAS EN LAS CALLES EDUARDO DATO Nº 11 Y MONSEÑOR CADENA Y ELETA Nº 2

RESUMEN EJECUTIVO DE LA MODIFICACIÓN

Según se establece en el Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo:

Artículo 32 Documentación mínima para el trámite de información pública

En los procedimientos de aprobación o alteración de planes y demás instrumentos de ordenación urbanística, además de la documentación comprensiva de dichos planes e instrumentos, deberá ser expuesta al público un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

- **a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración. Se incluirán planos o instrumentos de información gráfica que permitan comparar el estado actual y la imagen futura prevista por dicha ordenación.**
- **b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación urbanística o los procedimientos de su ejecución y la duración de dicha suspensión.**

Del mismo modo, en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana:

Artículo 25 Publicidad y eficacia en la gestión pública urbanística

1. Todos los instrumentos de ordenación territorial y de ordenación y ejecución urbanísticas, incluidos los de distribución de beneficios y cargas, así como los convenios que con dicho objeto vayan a ser suscritos por la Administración competente, deben ser sometidos al trámite de información pública en los términos y por el plazo que establezca la legislación en la materia, que nunca podrá ser inferior al mínimo exigido en la legislación sobre procedimiento administrativo común, y deben publicarse en la forma y con el contenido que determinen las leyes.
2. Los acuerdos de aprobación definitiva de todos los instrumentos de ordenación territorial y urbanística se publicarán en el «Boletín Oficial» correspondiente. Respecto a las normas y ordenanzas contenidas en tales instrumentos, se estará a lo dispuesto en la legislación aplicable.
3. En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:
 - **a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.**
 - **b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.**
4. Las Administraciones Públicas competentes impulsarán la publicidad telemática del contenido de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística en vigor, así como del anuncio de su sometimiento a información pública.
5. Cuando la legislación urbanística abra a los particulares la iniciativa de los procedimientos de aprobación de instrumentos de ordenación o de ejecución urbanística, el incumplimiento del deber de resolver dentro del plazo máximo establecido dará lugar a indemnización a los interesados por el importe de los gastos en que hayan incurrido para la presentación de sus solicitudes, salvo en los casos en que deban entenderse aprobados o resueltos favorablemente por silencio administrativo de conformidad con la legislación aplicable.
6. Los instrumentos de ordenación urbanística cuyo procedimiento de aprobación se inicie de oficio por la Administración competente para su instrucción, pero cuya aprobación definitiva compete a un órgano de otra Administración, se entenderán definitivamente aprobados en el plazo que señale la legislación urbanística.
7. En todo caso, en la tramitación de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística deberá asegurarse el trámite de audiencia a las Administraciones Públicas cuyas competencias pudiesen resultar afectadas.

En base a los citados artículos se redacta el presente resumen ejecutivo.

1.- ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

El ámbito espacial de la presente modificación puntual que se pretende, afecta a la parcela del nº 11 de calle Dato, correspondiente a la finca nº 61.967 del Registro de la Propiedad nº 5 de la ciudad de Vitoria-Gasteiz, y corresponde a una Actuación de Dotación en suelo urbano no consolidado, de las previstas en el artículo 137.a, de la Ley 2/2006, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo (BOPV nº 138 de 20 de julio de 2006).

Así mismo afecta a la antigua gasolinera Goya, propiedad de REPSOL BUTANO SA, que va a ser adquirida mediante permuta por la Sociedad Municipal Ensanche 21, correspondiente a la parcela 745 del polígono 59, del municipio de Vitoria-Gasteiz, y resulta ser una actuación edificatoria, de rehabilitación de la edificación existente, conforme al artículo 7.2.b del Real Decreto Legislativo 7/2015, de T.R. de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.



El ámbito de la actuación, se sitúa en las zonas limitadas por las circunferencias grafiadas en amarillo que figuran en la fotografía aérea de arriba.

2.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

En virtud de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, de la C.A.P.V. y más concretamente en su capítulo IV (Tramitación y Aprobación del Planeamiento), artículo 103, “Modificación de los planes de ordenación urbanística”, y artículo 108 “Programa de participación ciudadana en el plan general”, del Título III (Ordenación y Planeamiento Urbanístico), el presente documento busca modificar la actual Ordenación del vigente plan general, en lo relativo a la Calificación Pormenorizada, del inmueble número 11 de la calle Dato como Equipamiento Administrativo, señalado con este uso pormenorizado para este edificio y su parcela en el plano 37 de la serie 6 “Alineaciones y calificación pormenorizada Ciudad”, del documento gráfico de Planos de Ordenación del Plan General, al uso de Residencial Colectiva.

Igualmente, la modificación pretende pasar la Calificación Pormenorizada de la antigua gasolinera Goya, en la calle Monseñor Cadena y Eleta, nº 2, de Grandes Servicios Urbanos al uso de Equipamiento Genérico.

La modificación que se pretende se fundamenta en cuatro finalidades, que avalan por si solas la conveniencia y oportunidad de la formulación del expediente modificadorio de cambio de Calificación Pormenorizada de Equipamiento Administrativo de la parcela de Dato 11 y de Grandes Servicios Urbanos de la parcela de calle Cadena y Eleta nº 2 :

1.- Superación de la limitación de la oferta

Resulta apropiado superar la actual situación, caracterizada por la imposibilidad de utilización del inmueble, producto de una calificación que únicamente permite su utilización como sede de las actividades de la Administración estatal, autonómica o local. Aspecto agravado cuando todos estos estamentos persiguen una política de concentración de sus servicios, buscando sinergias, y el consiguiente ahorro económico, lo que deduce que ni el Gobierno Vasco, ni Diputación Foral de Álava, ni el propio Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, muestran interés explícito en su ocupación.

Por tanto, con la modificación se pretende liberar a la edificación de una imposición de uso no materializable, ni en la actualidad ni en tiempos futuros, adecuando de este modo el derecho de propiedad de la parcela a las características propias del área homogénea, Ensanche del XIX, en la que se enclava, que son las que corresponden a su uso global residencial y más concretamente en su uso pormenorizado de vivienda colectiva.

En el caso del inmueble de Cadena y Eleta 2, se busca la incorporación de un edificio en desuso y vacío al sistema de Equipamientos del Centro de la ciudad.

2.- Rehabilitación de los edificios y tejidos urbanos existentes

Esta finalidad enlaza con el objeto del Texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre), que busca regular las condiciones básicas que garanticen un “desarrollo sostenible, competitivo y eficiente en el medio urbano, mediante el impulso y fomento de las actuaciones que conducen a la rehabilitación de edificios y a la regeneración y renovación de tejidos urbanos existentes.

Por ello, la modificación pretende igualmente la puesta en servicio de un patrimonio edificado, en el centro de la ciudad, actualmente vacío de contenido favoreciendo con esta postura su función social, con la reutilización y reciclaje de unos recursos existentes sin utilización alguna en la actualidad.

3.- Ocupación del suelo de manera eficiente

El principio de desarrollo urbano sostenible, del artículo 3 del precitado Texto Refundido que engloba la Ley 8/2013, de rehabilitación, regeneración y renovación urbana y el Real Decreto Legislativo 8/2008, indica que los poderes públicos, en este caso la Administración Local, deben propiciar que el suelo se ocupe de manera eficiente, posibilitando el uso residencial y favoreciendo y fomentando la ocupación de viviendas vacías o en desuso, y la puesta en valor del patrimonio urbanizado y edificado con valores

históricos o culturales, entre otros fines, todo ello dentro del modelo territorial adoptado por el Ayuntamiento para cada área homogénea.

Lo anterior responde a la pretendida mejora de la situación actual del Ensanche del XIX, que en las últimas décadas ha devenido en una falta de “nervio urbano”, habiendo perdido parte de sus funciones socio-económicas, que le caracterizaron en épocas pasadas. Entre ellas pueden citarse la falta de oferta de viviendas de nueva construcción, con pequeño comercio en su planta baja o/y sótano, lo que permitiría revertir el proceso y reactivar la vitalidad de centro de Vitoria-Gasteiz y la rehabilitación para un nuevo uso equipamental, de un edificio catalogado en el Inventario del Patrimonio Artístico de Euskadi y en el DOCOMOMO Ibérico (Documentación del Movimiento Moderno).

4.- Conservación de los niveles dotacionales

La modificación pretende evitar la pérdida de dotaciones de equipamiento, en el Ensanche, compensándose el cambio del Equipamiento Administrativo (Dato 11) con la aparición de un nuevo Equipamiento Genérico, ocupando el edificio de la antigua gasolinera Goya.

3.- JUSTIFICACIÓN LEGAL DE LA PROCEDENCIA DE LA MODIFICACIÓN

De conformidad con el artículo 103 (modificación de los planes de ordenación urbanística: concepto, procedencia y límites) de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo y del artículo 33.4 (revisión total, parcial y modificación puntual de la ordenación urbanística estructural) del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, en el presente caso nos encontramos en una modificación puntual, dado que la alteración que se produce sobre el vigente planeamiento urbanístico afecta solo a dos ámbitos de ordenación, y al cambio del uso pormenorizado, en Dato 11 y en Monseñor Cadena y Eleta 2, con incremento de la edificabilidad, en Dato 11 lo que supone una alteración estructural del vigente planeamiento.

La presente modificación puntual queda facultada para el cambio de uso dotacional público de la parcela de Dato 11 a un uso lucrativo, conforme al capítulo VI del Decreto 123/2012, de 3 de julio de estándares urbanísticos.

La modificación propuesta categoriza la parcela, de Dato 11 como suelo urbano no consolidado, cuya ejecución se realiza mediante actuación de dotación, por lo que no tiene que cumplir el estándar de vivienda de protección pública del artículo 80.2 de la Ley 2/2006, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo, ni está sujeta a los límites de edificabilidad urbanística máxima de los artículos 77.4 y 77.5 de dicha ley.

De conformidad con el artículo 102 de la Ley 2/2006, la iniciativa para la formulación y formación de la presente Modificación corre a cargo de la entidad bancaria Kutxabank, con domicilio a efecto de notificaciones en calle Gran Vía Diego López de Haro nº 30, 48009, Bilbao.

4.- CESIÓN GRATUITA DE EDIFICABILIDAD

Analizadas las reglamentaciones del marco legal autonómico, y partiendo del estado original del inmueble de Dato 11, de un edificio de uso lucrativo de oficinas, situación real durante más de dos décadas, y de la modificación pretendida de su cambio de calificación pormenorizada al uso residencial colectivo; manteniendo en todo momento las superficies construidas, reflejadas en las correspondientes hojas

catastrales, con mantenimiento incluso de las superficies servidoras de instalaciones y almacenaje sin su adscripción a nuevos usos lucrativos se deduce lo que sigue:

- A) Existe un incremento de la edificabilidad urbanística, conforme a su definición en el artículo 35.3 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, por la actividad de carácter lucrativo que se otorga a la parcela.
- B) Si existe un incremento en la edificabilidad urbanística ponderada, conforme a su definición en el precitado artículo 35.4 de la Ley 2/2006, por el paso de un uso de Equipamiento Administrativo a un uso de vivienda colectiva (artículo 5.03.02.1) clasificación y definición de los usos pormenorizados, del residencial PGOU de Vitoria-Gasteiz).

La conclusión de estas dos deducciones, fundamentadas en el análisis de la legislación autonómica y su confrontación con el estado actual de la edificación y objetivo de la modificación, se concreta en las siguientes determinaciones, para la presente modificación puntual:

- 1) No resulta exigible el levantamiento de la carga dotacional consistente en la cesión gratuita y urbanizada, o su compensación monetaria de espacios libres y equipamientos, en la modificación del planeamiento general, en el caso de Dato 11, por no incrementar la edificabilidad urbanística, previamente materializada, considerándose, al efecto, la edificación actual que deriva de licencia de obras (23 de abril 1968) concedida por Ayuntamiento conforme a la ordenación vigente, y que consistía en un edificio de oficinas, según PGOU de 1963.
- 2) Se deberá abonar en metálico al ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, el 15% de la diferencia del valor de la edificabilidad ponderada de la superficie de oficinas de Dato 11, con el valor de la edificabilidad ponderada de esa misma superficie destinada al uso de vivienda colectiva, conforme a los coeficientes de ponderación aplicables, según el PGOU de Vitoria-Gasteiz, y su cálculo conforme al Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo y Normas ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre Normas de Valoración de Bienes Inmuebles y Determinados Derechos.

Según el informe técnico municipal y el preceptivo convenio suscrito por la Propiedad y el Ayuntamiento, aprobado inicialmente en sesión ordinaria celebrada por la Junta de Gobierno Local el día 30 de junio de 2017, la participación en el 15% de las plusvalías, asciende a la cantidad de 976.964,56 euros.

En el caso del paso de Grandes Servicios Urbanos (antigua gasolinera Goya) a Equipamiento Genérico, la modificación que se pretende no genera cesiones dotacionales ni participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, al no contemplarse las situaciones indicadas para el inmueble de Dato 11.

5.- ESTÁNDARES URBANÍSTICOS

La modificación puntual supone un incremento del uso residencial de 2.594,99 m², lo que representa un estándar de espacios libres y parques urbanos de 519,00 m²s, este estándar se compensa con los excedentes existentes en el planeamiento general, ver punto 2.1 de la memoria).

Esto es debido a la adquisición por parte del Ayuntamiento de la gasolinera Goya, situada junto a la catedral nueva, en una parcela de 674,27 m² de superficie, calificada pormenorizadamente como de grandes servicios urbanos, con objeto de destinarla a equipamiento genérico, en un edificio integrado en el Inventario del Patrimonio Artístico de Euskadi (1935, J.L. López de Uralde y F. Alonso Martos, arquitectos), construido en dos plantas, junto al parque de la Florida, y que representa uno de los ejemplos más relevantes de la arquitectura racionalista del País Vasco.

Con lo que se consigue no solo que se mantenga la dotación de equipamientos de la zona, sino que incluso se aumente su superficie, ya que la parcela actual del equipamiento administrativo tiene 546,98 m²s y la nueva destinada a equipamiento genérico es de 674,27 m²s, lo que supone no perder la complejidad de la ciudad consolidada, ni menoscabar la calidad de vida de sus ciudadanos. Por otro lado, la recalificación de la antigua gasolinera permitirá la rehabilitación del edificio, actualmente vacío de uso y contenido, características que lamentablemente conducen a la degradación del patrimonio histórico-artístico, aspecto que quedará evitado por la propia acción rehabilitadora y su puesta en servicio para la ciudadanía.

En la actualidad, la Sociedad Municipal Ensanche 21, está permutando la parcela con un local terciario. Paralelamente se está tramitando la declaración de calidad del suelo, aspecto que deberá reflejarse como requisito antes de la aprobación definitiva de la modificación, dejando constancia de la pertinente declaración de calidad del suelo, dado el uso de estación de servicios, con derivados del petróleo.

6.- ÁMBITOS EN LOS QUE SE SUSPENDEN LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS Y LA DURACIÓN DE DICHA SUSPENSIÓN.

El Ayuntamiento acordará la suspensión, por el plazo máximo de dos años, del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas en las parcelas de la calle Eduardo Dato nº 11 y Monseñor Cadena y Eleta nº 2 desde la aprobación inicial de esta modificación del plan general.

Vitoria-Gasteiz, Mayo 2019

Fdo. Los arquitectos

Angel Luis Bellido Botella

DNI: 14.229.859 N

Colegiado en COAVN, nº 387

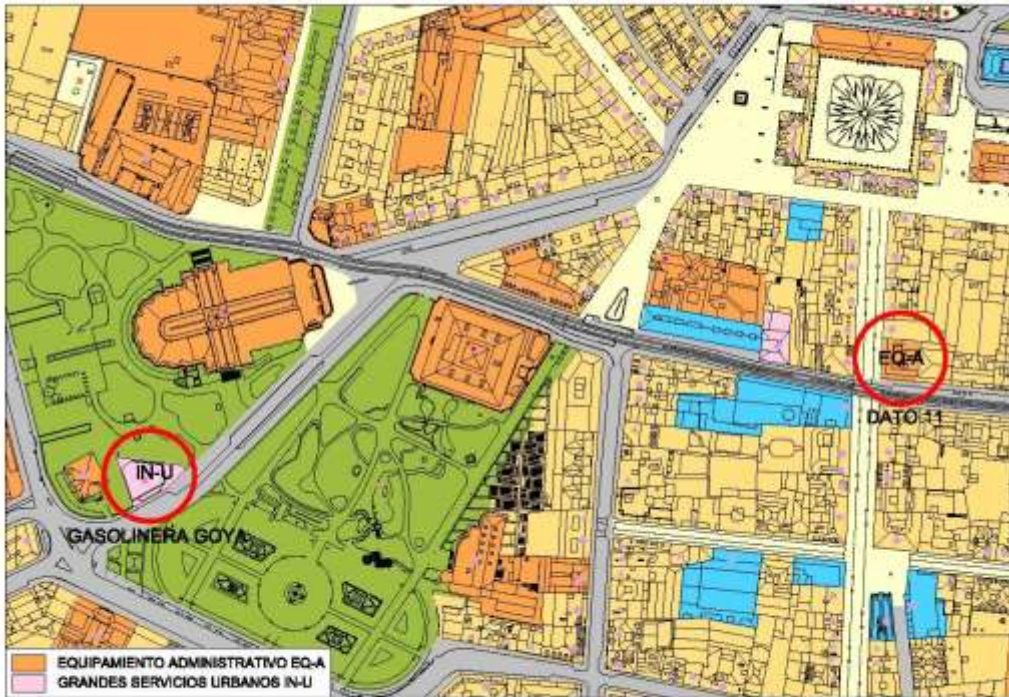
Juán Adrián Bueno Agero

DNI: 14.686.648 K

Colegiado en COAVN, nº 511

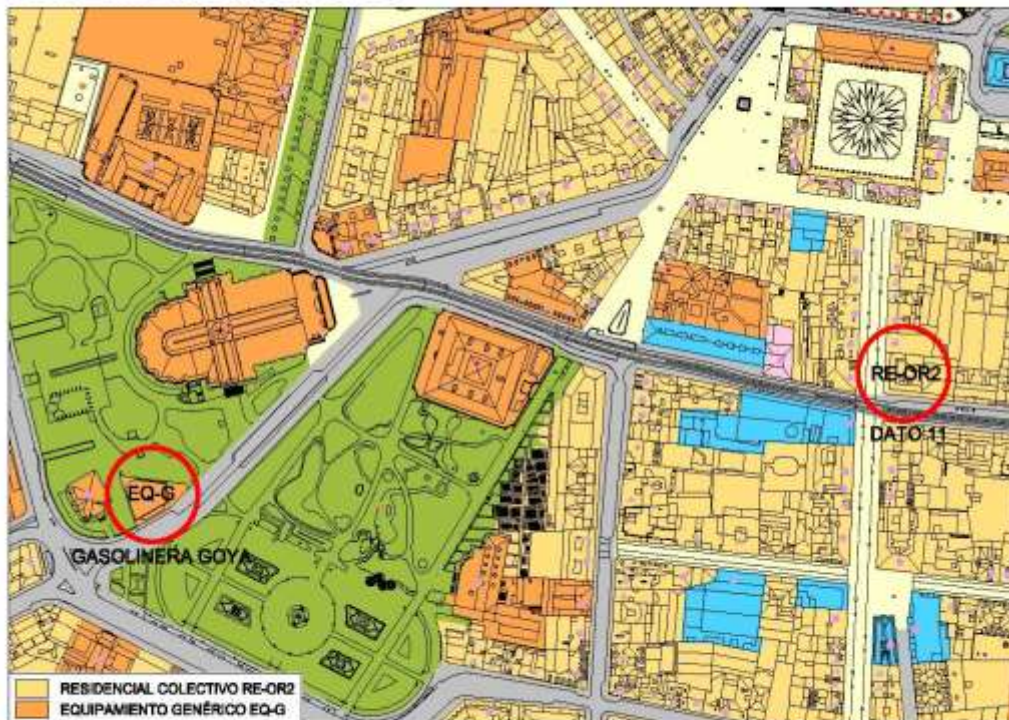
A continuación se adjunta el estado actual y el modificado de la Calificación Pormenorizada:

PLANEAMIENTO VIGENTE ESTADO ACTUAL



PARCELA EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO, (SITUADA EN ESQUINA CALLE DATO, CALLE. GENERAL ÁLAVA, Y PARCELA DE GRANDES INFRAESTRUCTURAS URBANAS (GASOLINERA GOYA), AMBAS RODEADAS POR CÍRCULOS ROJOS

PLANEAMIENTO MODIFICADO



PARCELA RESIDENCIAL COLECTIVO RE-OR2, (SITUADA EN ESQUINA CALLE DATO, CALLE. GENERAL ÁLAVA, Y PARCELA DE EQUIPAMIENTO GENÉRICO (GASOLINERA GOYA), AMBAS RODEADAS POR CÍRCULOS ROJOS