



INFORME PRECEPTIVO DE LA SECRETARÍA GENERAL DEL PLENO, EN VIRTUD DEL ARTÍCULO 122.5.e)-2º EN RELACIÓN CON EL ARTÍCULO 123.2 DE LA LEY DE BASES DE RÉGIMEN LOCAL.

ASUNTO.- ADECUACIÓN A DERECHO Y PROCEDIMIENTO REGLAMENTARIO PARA LA “APROBACIÓN PROVISIONAL DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE VITORIA-GASTEIZ PARA POSIBILITAR LA EJECUCIÓN DE ESPACIOS EXTERIORES VIVIDEROS EN EDIFICIOS EXISTENTES”

JUSTIFICACIÓN

El Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre (ROF) señala, en su artículo 173.2, que los informes preceptivos a emitir en los procedimientos sobre materias para las que se exija una mayoría especial “*deberán señalar la legislación en cada caso aplicable y la adecuación a la misma de los acuerdos en proyecto*”.

En relación con el documento sometido a aprobación inicial, se emitió un previo informe de la Secretaría General del Pleno, de fecha 15 de julio de 2022.

PRIMERO.- LEGISLACION APLICABLE Y PROCEDIMIENTO A SEGUIR

La modificación puntual del PGOU que ahora nos ocupa fue objeto de aprobación inicial por Acuerdo Plenario de 22 de julio de 2022, por lo que el expediente debe ajustarse a **los trámites posteriores a la aprobación inicial** de la revisión del PGOU hasta su aprobación definitiva, recogidos en los artículos 27 y 28 del Decreto 46/2020:

“Artículo 27.– Aprobación inicial del plan general de ordenación urbana.

1.– El ayuntamiento aprobará inicialmente el documento de aprobación inicial del plan general y lo someterá a información pública, junto con el Estudio Ambiental Estratégico, por el plazo mínimo de cuarenta y cinco días hábiles a partir de la publicación del anuncio en el Boletín Oficial del Territorio Histórico publicándose igualmente en el diario o diarios de mayor circulación en el término municipal. A efectos meramente informativos lo publicará también en su sede electrónica y en los demás medios de comunicación que considere pertinentes. Igualmente se notificará la aprobación inicial, para su conocimiento e informe, a las administraciones públicas con competencias sectoriales, y en el caso de los ayuntamientos alaveses también a las juntas administrativas del municipio.

2.– Simultáneamente a la información pública, el ayuntamiento remitirá el documento de aprobación inicial y el estudio ambiental estratégico, a las administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas que han sido previamente



consultadas, para que, en el mismo plazo establecido en el apartado anterior, emitan los informes y alegaciones que estimen pertinentes.

Artículo 28.- Aprobación provisional del plan general de ordenación urbana.

1.- En vista del resultado de la información pública y consultas, el ayuntamiento elaborará la propuesta del plan general para su aprobación provisional con las modificaciones que procedieran.

No obstante, si las citadas modificaciones significasen un cambio sustancial en la ordenación estructural inicialmente prevista, el ayuntamiento acordará su nueva aprobación inicial y la apertura de un nuevo periodo de información pública previo a la aprobación provisional.

En el caso de Álava, el ayuntamiento dará cuenta del acuerdo de aprobación provisional, con remisión del contenido del citado acuerdo a las juntas administrativas del municipio.

2.- Una vez aprobado provisionalmente el documento de plan general de ordenación urbana, el ayuntamiento lo remitirá simultáneamente:

a) A la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, para la emisión de informe en el plazo máximo de tres meses.

b) Al órgano ambiental, junto con una copia completa del expediente, solicitando la emisión de la declaración ambiental estratégica, que deberá emitirse en el plazo máximo de dos meses, desde la recepción del expediente completo.

3.- El informe de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco será directamente comunicado desde el mencionado órgano colegiado al Ayuntamiento correspondiente, al objeto de la continuación en la tramitación del plan.”

Así pues, y en virtud, igualmente, de los artículos 213.3 y 214 ROP, corresponde al Ayuntamiento, y en concreto al Pleno, la aprobación provisional de la modificación propuesta una vez cumplidos los trámites legales a los que se ha aludido.

SEGUNDO.- ADECUACIÓN A DERECHO DEL ACUERDO EN PROYECTO

A la luz de la memoria informativa y justificativa, el objeto principal de esta propuesta es *“modificar algunos artículos de las normas generales del PGOU para determinar y regular los criterios y medidas de intervención que posibiliten y garanticen la construcción de espacios exteriores vivideros en las viviendas existentes, en las que su diseño original no los contemplaba, o aumentar los actualmente existentes para mejorar la habitabilidad de las viviendas”.*

La conveniencia y oportunidad de la modificación se justifican en los documentos técnico-urbanísticos que obran en el expediente.



El Acuerdo de aprobación inicial fue sometido a información pública durante el plazo de 45 días hábiles, mediante la inserción de anuncios publicados en el BOTHA nº 96 de 24 de agosto de 2022, BOE de 6 de septiembre de 2022 y en El Correo (Ed. Álava) y Diario Noticias de Álava de 10 de agosto de 2022. Asimismo, se publicó en el tablón de anuncios electrónico municipal el 7 de septiembre de 2022. El 26 de septiembre se celebró la sesión explicativa abierta al público en el Salón de Actos del edificio de las Oficinas Técnicas municipales de San Martín, con la asistencia de 3 personas.

Por otra parte, el acuerdo de aprobación inicial se notificó, además de al Servicio de Edificaciones, a la Dirección de Cultura de la Diputación Foral de Álava, a la Dirección General de Aviación Civil, a la Agencia Vasca del Agua, a los Departamentos de Salud, de Cultura y Política Lingüística, así como a la Dirección de Calidad Ambiental del Gobierno Vasco. Además, se intentó la notificación a las asociaciones ecologistas “Eguzki Zaleak” y “Ekologistak Martxan Araba”, aunque en ambos casos la notificación resultó infructuosa. Asimismo, este acuerdo fue expuesto al Consejo Asesor de Planeamiento en sesión de 27 de septiembre de 2022.

Desde la aprobación inicial, se han recabado diversos informes:

- Informe favorable de la Subdirección General de Aeropuertos y Navegación Aérea, de 3 de agosto de 2022.
- Informe de URA, de 4 de octubre de 2022, y de la CHE, de 30 de septiembre, ambos en sentido favorable.
- Informe del Servicio de Patrimonio Histórico-Arquitectónico de DFA, en el que se indica que corresponde al Gobierno Vasco establecer el régimen de protección de los edificios que integran el Registro de la CAPV de Patrimonio Cultural Vasco y que son las Diputaciones Forales las que tienen que autorizar las intervenciones en esos inmuebles. Asimismo, en los edificios protegidos desde el ámbito municipal, sostienen que la decisión sobre la autorización de ejecutar espacios exteriores vivideros debe ser resultado de un estudio particularizado y quedar recogido en la ficha individual de cada uno de los inmuebles.

Por otra parte, durante el periodo de exposición pública se han recibido cuatro alegaciones, tres de particulares y una proveniente de la delegación de Alava del Colegio de Arquitectos Vasco Navarro.

Esas alegaciones han sido resueltas mediante informe de la Arquitecta del Servicio de Planeamiento y Ejecución de la Ordenación Urbanística de 4 de noviembre de 2022, en el que se propone la desestimación de las tres alegaciones suscritas por los particulares, y la estimación parcial de la alegación presentada por el Colegio de Arquitectos.



Finalmente, en sesión ordinaria de la Junta de gobierno Local de 11 de noviembre de 2022 se acordaba proponer al Pleno la resolución de las alegaciones en los términos ya expuestos, así como la aprobación provisional de la modificación puntual, previo dictamen de la Comisión de Territorio.

TERCERO.- OBSERVACIONES EN RELACIÓN CON LA MODIFICACIÓN DEL ART. 5.1.17.3º DEL PGOU

Con fecha 4 de noviembre de 2022, la TAG del Departamento de Territorio y Acción por el Clima emite un informe jurídico referente a la Memoria para la aprobación provisional de este expediente de Modificación Puntual, en el que se analizan el procedimiento seguido hasta el momento, así como las modificaciones introducidas en la Memoria de aprobación provisional respecto del documento sometido a aprobación inicial.

En dicho informe, se pone de manifiesto que el art. 5.1.17.3 del PGOU, tal y como se propone en la modificación puntual, estaría realizando *“una interpretación extensiva del Decreto 80/2020, de 28 de junio, de regulación de las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales en la Comunidad Autónoma del País Vasco...”*.

Efectivamente, los términos del Decreto de Habitabilidad son claros, cuando, en referencia a la superficie mínima de balcones y terrazas, dispone lo siguiente:

Art. 6.5.: Al objeto de favorecer la habitabilidad de las viviendas, en los edificios de uso predominantemente residencial, el volumen y el perfil edificado o edificable establecido en el planeamiento urbanístico, incluirá los espacios exteriores abiertos tales como balcones, logias, terrazas o tendederos, de tal forma que no tendrán consideración a efectos de cómputo de edificabilidad la superficie útil o construida correspondiente hasta un máximo de 10 m² por vivienda o alojamiento.

Frente a este precepto de condiciones mínimas, la modificación propuesta para el PGOU dispone:

“Quedarán excluidos del cómputo (de edificabilidad):

(...)

- La superficie correspondiente a espacios exteriores abiertos como balcones, terrazas, logias o tendederos hasta un máximo de 10 m² construidos por vivienda o alojamiento dotacional, o hasta el 10% de la superficie construida de la vivienda o alojamiento dotacional”.

En primer lugar, si nos remitimos a la literalidad de los preceptos, consideramos que la norma municipal, con el texto que se plantea, introduciría un elemento de inseguridad jurídica en la regulación sobre esta materia, porque difiere de los



términos literales del decreto autonómico.

Otra cosa es que tal diferencia pueda considerarse antijurídica, dado que el Decreto autonómico no deja de ser una norma que establece unas condiciones mínimas de habitabilidad de viviendas y alojamientos dotacionales, condiciones, por tanto, susceptibles de ser mejoradas a través de otras normas de desarrollo o sectoriales, y que se fundamentan, según el propio preámbulo del Decreto, “*en el ejercicio de la competencia exclusiva que el artículo 10.31 del Estatuto de Autonomía del País Vasco atribuye a la Comunidad Autónoma en materia de vivienda*”, por lo que no obstarían las amplias competencias que en materia de urbanismo poseen los ayuntamientos.

Así, más allá de esa evidente disparidad en los contenidos de ambas normas, y su componente de inseguridad jurídica, consideramos que la ordenanza urbanística municipal podría venir amparada por las competencias que la normativa urbanística reconoce a los ayuntamientos.

En este sentido, el artículo 17.1.9) de la Ley de Instituciones Locales de Euskadi reconoce como competencia propia de los municipios la de “Ordenación, gestión, ejecución y disciplina en materia urbanística”, mientras que los artículos 18.2 y 50.2.d) de la Ley de Suelo y Urbanismo del País Vasco, por su parte, reconocen explícitamente, como facultades correspondientes a la ordenación urbanística las de determinar la edificabilidad urbanística y de los usos que correspondan al suelo urbano y al subsuelo ligados a la superficie, así como la facultad de señalar en suelo urbano y urbanizable las edificabilidades físicas máxima y mínima.

No obstante, conviene señalar que esta diferencia de la norma municipal solo sería compatible con la normativa autonómica en la medida en que introdujera alguna mejora sobre esas condiciones mínimas de habitabilidad establecidas por el Decreto, que por ello son mínimas, y tal y como está redactado el artículo, no necesariamente es así, ya que, al introducir una conjunción disyuntiva, (10 m² o el 10% de la superficie), podría entenderse que, para viviendas de menos de 100 m² construidos, el límite máximo llegaría únicamente hasta el 10% de la superficie construida, por lo que en tal caso no se podría llegar a los 10 m².

Si la intención es que los interesados se puedan acoger a la opción más favorable de ambas posibilidades, entonces, con el fin de evitar dudas, sería conveniente que el texto dijera algo así como:

“Quedarán excluidos del cómputo:

(...)

- La superficie correspondiente a espacios exteriores abiertos como balcones, terrazas, logias o tendederos hasta, como máximo, la mayor de las siguientes superficies: 10 m² construidos por vivienda o alojamiento dotacional, o el 10% de la superficie construida de la vivienda o alojamiento dotacional”.



Ayuntamiento
de Vitoria-Gasteiz
Vitoria-Gasteizko
Udala

Finalmente, señalar que, según se afirma en el Informe Jurídico de la TAG del Departamento de Territorio y Acción por el Clima, antes citado, los cambios introducidos en la Memoria sometida a aprobación provisional “*no se consideran sustanciales dado que no suponen la alteración del modelo de planeamiento elegido*”.

Por todo ello, y **con las observaciones realizadas en el Apartado Tercero del presente informe, se estima acorde a Derecho** la “APROBACIÓN PROVISIONAL DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE VITORIA-GASTEIZ PARA POSIBILITAR LA EJECUCIÓN DE ESPACIOS EXTERIORES VIVIDEROS EN EDIFICIOS EXISTENTES”, previo el dictamen favorable de la Comisión de Territorio.

**UDALBATZAREN BEHIN BEHINEKO IDAZKARI NAGUSIA
EL SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL DEL PLENO**