

DECRETO DE FORMULACIÓN DE LA REVISIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE VITORIA-GASTEIZ, EN EL ÁMBITO DE SUELO URBANO DE LOS SECTORES 2, 3, 5 y 6 DE ZABALGANA y 7, 8, 9, 10 y 11 DE SALBURUA

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Dentro de la cultura urbanística contemporánea y en lo referente al tratamiento del desarrollo de las ciudades, sobresale el concepto de sostenibilidad, basado en la preocupación ecológica por la destrucción y consumo indiscriminado de suelo, en sintonía con las recomendaciones del informe de 1972 del club de Roma.

Esta posición, enlaza con la nueva y pujante visión del urbanismo de recuperación del patrimonio, tanto el cultural como el urbanizado, tendiendo a **rentabilizar la ciudad** existente, lo que conduce a retomar posturas de **compacidad urbana**, donde el fomento de la **ciudad compacta** supere la ciudad disgregada y difusa. Esto supone el relanzamiento de la **organización espacial** de la ciudad, con el fomento de barrios con vocación de centralidad urbana y nuevos ejes de actividad, que propugnen la mezcla de funciones y la asignación de usos mixtos, evitando con ello el debilitamiento de los espacios de convivencia y promoviendo densidades socializadoras, garantía de un nivel de calidad de vida óptimo.

Lo anterior supone la obtención de barrios con densidades y edificabilidades suficientes que favorezcan la continuidad y compacidad urbana, lo que favorece la relación social y comercial, elimina desplazamientos, en definitiva la **ciudad compacta**, que tiene en el aumento de las débiles densidades actuales de los Sectores de Salburua y Zabalzana su mejor apuesta frente a los modelos degenerativos de la misma, tales como la periferia y suburbio, que intentan emular a ésta sin conseguirlo.

Una ciudad compacta resulta ser aquella en la que su estructura permite que no se interrumpen los elementos urbanizadores, que son los que ofrecen y mantienen la continuidad de su función e imagen, ofreciendo una lectura reconocida por los ciudadanos. En el caso de Vitoria-Gasteiz, y en su crecimiento y desarrollo se ha dado un salto cuantitativo en el **consumo de suelo**, que de seguir en su tendencia, triplicada desde 1970 hasta 2009, produciría una alta hipoteca en el futuro de nuestra ciudad.

Esta situación ha puesto sobre la mesa, en numerosas ocasiones la necesidad de redefinir los estándares de densidad de los nuevos barrios de la ciudad establecidos en la última Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz aprobado definitivamente el 27 de Diciembre de 2000 por la Diputación Foral de Alava.

En este sentido cabe invocar el informe preceptivo de 22 de Noviembre de 2000, de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, a la vigente Revisión del Plan General de Ordenación Urbana que recomendaba un incremento del 25% del aprovechamiento residencial de las nuevas áreas residenciales propuestas lo que favorecería "una mayor ocupación de suelo por la edificación residencial, que además de incrementar las posibilidades de vida urbana redujera el elevado consumo de suelo planteado".

Atendiendo parcialmente a esta recomendación, el Ayuntamiento tramitó en 2004 y la Diputación aprobó el 30 de julio, una modificación del Plan General para aumentar en 2.831 el número de viviendas previstas en Salburúa y Zabalzana, con una superficie total de 297.255 metros cuadrados, alcanzándose un total de 24.573 viviendas en las expansiones Este y Oeste.

Por razón de la fórmula elegida –una modificación puntual del PGOU en aras de la celeridad de tramitación- la formulación debió respetar los parámetros estructurales preexistentes, particularmente los sistemas generales de espacios libres y zonas verdes, cuyo sobredimensionamiento (35,14 metros cuadrados por habitante) está detrás de los bajos estándares de edificabilidad que registra el Plan General. Este hecho obligó –paradójicamente- a reducir la superficie de suelo residencial, para poder aumentar el número de viviendas.

En este momento se considera posible acometer, en los sectores de suelo urbano de Salburua y Zabalzana, una operación de mayor calado, al amparo de la nueva Ley del Suelo Vasca, utilizando la fórmula de la revisión parcial del Plan General, afectando al ámbito de los sectores 2, 3, 5 y 6 de Zabalzana y 7, 8, 9, 10 y 11 de Salburua para corregir la discontinuidad urbana detectada en los nuevos barrios, aumentando la posibilidad de vida urbana, reduciendo el consumo de suelo y ampliando los plazos de desarrollo del actual Plan General, lo que permitirá abordar su revisión global con mayor detenimiento.

El Convenio para las ampliaciones de la ciudad en los nuevos ámbitos de Salburúa y Zabalzana impone la obligación de renegociar el reparto de cualquier aumento de la edificabilidad, para lo que se previó una Comisión de Seguimiento y se aprobó en fecha de 1 de Agosto de 2008, una 2ª Adenda al Convenio para las ampliaciones de la Ciudad al Este y al Oeste en Salburúa y Zabalzana, publicada en el BOTHA el 29 de Agosto de 2008.

El acuerdo parte de la base de aumentar la edificabilidad en los términos en que sea viable urbanísticamente, en vivienda tasada al módulo 1,7 en lo que no sea imperativo en vivienda de protección oficial y repartir ese aumento en la proporción de dos tercios para el Ayuntamiento y un tercio para los urbanizadores privados.

El acuerdo fija también los plazos para acometer la urbanización de los sectores pendientes, concede un año de carencia para la construcción de las viviendas libres o tasadas, salvo que el Ayuntamiento facilite los adquirentes de éstas últimas y establece un mecanismo para afrontar los problemas de morosidad que se vienen planteando en las Juntas de Concertación, simultaneando el respaldo financiero desde la sociedad urbanística municipal con la aplicación de los procedimientos legales para combatir la morosidad vía expropiación o subasta.

Por último, el acuerdo asume un principio ya recogido en la nueva legislación urbanística, que es la desaparición de las limitaciones basadas en el número de viviendas cuyo cómputo resulta irrelevante, estableciéndose los parámetros sobre la base de la edificabilidad total, si bien se ha acordado una superficie media de 82 metros cuadrados construidos, para las viviendas colectivas libres, y de 75 en las protegidas, en la confianza de que ese valor permitirá ampliar la oferta, cuantitativa y cualitativamente.

Paralelamente, se multiplica la oferta y la tipología de vivienda en el mercado, ofreciendo unos productos más variados y ajustados a la realidad demográfica de nuestra ciudad; con el mismo fin, se prevé permitir la reconversión de algunas viviendas unifamiliares en colectivas, y el cambio de tipología en otras, sin incremento global de la edificabilidad.

La vigente Ley de Suelo y Urbanismo, establece que, acordada la redacción, en este caso de la revisión parcial, se solicitará de los órganos del Gobierno Vasco y de la Diputación Foral con competencias sobre protección civil, el medio ambiente, el patrimonio cultural y el medio natural la información sobre riesgos existentes y los condicionantes medioambientales, de protección del patrimonio cultural y del medio natural que deban ser respetados por su ordenación.

La misma ley establece también que los ayuntamientos alaveses, en un plazo no superior a dos meses desde el acuerdo de redacción del plan general, solicitarán de las juntas administrativas de su término informe en relación con los criterios que deban ser tenidos en cuenta para la ordenación de los servicios y bienes de titularidad concejil y cualquier otro a considerar en la formulación del plan general. La revisión parcial propuesta no afecta a ninguna junta administrativa, pero la ley no prevé esa causa de exclusión.

Asimismo, según esa ley, el acuerdo municipal de inicio de la formulación, modificación o revisión de cualquier figura de planeamiento de ordenación estructural deberá estar acompañado de un programa de participación ciudadana en el que, según las características

del municipio, se establecerán los objetivos, estrategias y mecanismos suficientes para posibilitar a los ciudadanos y ciudadanas y entidades asociativas el derecho a participar en el proceso de su elaboración.

En este caso, se considera conveniente realizar una presentación del proyecto que resulte tras la aprobación del Avance, convocándola durante la fase de exposición pública, con suficiente antelación, mediante unos folletos descriptivos de la propuesta, al objeto de que los actuales propietarios de los distintos sectores y los ciudadanos en general puedan conocerla y debatirla.

Asimismo, deberá recabarse informe del Consejo Asesor del Planeamiento Municipal y del Consejo Social de la Ciudad.

Conviene encomendar la preparación material del documento a la Sociedad Urbanística Municipal, que está gestionando el proceso, por lo que esta Alcaldía a la vista de los artículos 87 de la ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo y artículo 124.4.º de la Ley 7/1985 Reguladora de las Bases del Régimen Local, en la redacción dada por la Ley 57/2003, de 16 de diciembre, de Medidas de Modernización del Gobierno Local

RESUELVO

1. Encomendar a los servicios técnicos de la Sociedad Urbanística Municipal Ensanche 21 Zabalgunea Udal Irigintza Elkarte S.A. la gestión de la Revisión parcial del Plan General de Ordenación Urbana, en el ámbito del suelo urbano de los antiguos sectores 2, 3, 5 y 6 de Zabalgana y 7, 8, 9, 10 y 11 de Salburua cuya delimitación consta en el plano adjunto.
2. Solicitar de los órganos del Gobierno Vasco y de la Diputación Foral con competencias sobre protección civil, el medio ambiente, el patrimonio cultural y el medio natural la información sobre riesgos existentes y los condicionantes medioambientales, de protección del patrimonio cultural y del medio natural que deban ser respetados por su ordenación.
3. Recabar de las Juntas Administrativas del término municipal informe en relación con los criterios que deban ser tenidos en cuenta para la ordenación de los servicios y bienes de titularidad concejil y cualquier otro a considerar en la formulación del plan general.
4. Aprobar un programa de participación ciudadana en el que se exponga en reuniones públicas, el proyecto resultante de la Aprobación del Avance y convocándolas durante la fase de exposición pública con suficiente antelación, mediante unos folletos descriptivos de la propuesta, al objeto de que los actuales propietarios de los distintos sectores y los ciudadanos en general puedan conocerla y debatirla.
5. Solicitar informe al Consejo Asesor del Planeamiento Municipal y al Consejo Social de la Ciudad.

Vitoria-Gasteiz, 31 de Julio de 2009

Patxi Lazcoz Baigorri
EL ALCALDE PRESIDENTE