

INDICE

1. ANTECEDENTES.....	2
2. INFORME DE ADMINISTRACIONES (ART. 52.4).....	5
3. INFORME DE ALEGACIONES.....	16

1. ANTECEDENTES.

Con fecha 7 de mayo de 2008 (publicación en el BOCyL¹ el 3 de junio de 2008 y en el periódico El Norte de Castilla el 19 de mayo de 2008) fueron aprobadas inicialmente por el Ayuntamiento de Vitoria las Normas Urbanísticas Municipales presentadas por este equipo redactor.

El documento que acompaña a este informe, en el que se incluyen memoria, normativa reguladora y planos de ordenación modificados, responde a las alegaciones presentadas por los vecinos y a los informes sectoriales emitidos por las distintas administraciones.

Se ha apostado desde las primeras fases del trabajo por elaborar un documento que resultara lo más eficaz posible para el municipio. En el convencimiento de que sólo aquellas propuestas que cuentan con el respaldo de la Corporación, los particulares afectados, la Administración..., tienen posibilidades de llevarse a cabo, se ha mantenido un contacto permanente con el Ayuntamiento (corporación municipal, alcalde, secretaría municipal...) para elaborar un documento que armonizara los intereses particulares con los principios más elementales de la técnica y ordenación urbanística.

Es necesario en primer lugar poner en conocimiento los antecedentes que han ralentizado y complicado el proceso de tramitación de las presentes Normas Urbanísticas:

el primer documento para Aprobación Inicial se aportó al Ayuntamiento de Vitoria en el mes de diciembre de 2006. El proceso de aprobación se vio paralizado por el equipo de gobierno a la vista de las elecciones que se iban a celebrar en el mes de mayo de 2007. Resultado de estas elecciones fue el cambio de equipo de gobierno y la no asunción por parte de éste de determinadas cuestiones que el anterior equipo de gobierno había planteado. Por esta razón, se procedió a modificar el documento de Normas Urbanísticas realizándose un documento refundido.

Este documento aún contenía algunos aspectos no compartidos por el equipo de gobierno, con lo que se procedió nuevamente a realizar alguna modificación, resultando el documento que se aprueba inicialmente en mayo de 2008.

Durante este período de tiempo se han producido cambios en la legislación autonómica y estatal: la modificación de la LUCyL² mediante la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas Sobre Urbanismo y Suelo, el nuevo RUCyL³ (Decreto 45/2009, de 9 de julio, por el que se modifica el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León), así como la ley estatal: Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo.

¹ BOCyL: Boletín Oficial de Castilla y León.

² LUCyL: Ley de Urbanismo de Castilla y León.

³ RUCyL: Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Los informes sectoriales⁴ se solicitaron, tal y como dice la LUCyL en su artículo 153, de forma previa a la Aprobación Inicial, con lo que el documento aportado para este procedimiento fue el de diciembre de 2006 y no el de mayo de 2008. Bien es cierto, que tal y como veremos en la resolución de los informes, la mayoría de los aspectos cuestionados en éstos se vieron resueltos en las posteriores modificaciones del documento plasmadas en el documento de aprobación inicial.

Como cuestiones más relevantes, destacamos a rasgos generales, que con la 1ª modificación efectuada se elimina el sector de suelo urbanizable delimitado situado al oeste del núcleo, así como los sectores de suelo urbano no consolidado del sur del núcleo, ajustándose el límite del suelo urbano al noroeste, y la sustitución del Sistema General de Espacio Libre en Suelo Rústico al sur del núcleo por una Actuación Aislada de Expropiación en suelo rústico de uso ELP (espacio libre público). Con la 2ª modificación, además de cambiarse el nombre: de Viloria del Henar a Viloria, se modificaron, a rasgos generales, el sector de suelo urbano no consolidado del sureste del núcleo eliminando un vial que lo conectaba perimetralmente por el sur hasta su conexión con la calle Fuente Vieja, y la formalización de varias actuaciones aisladas de normalización y urbanización al oeste del núcleo.

Sí que se solicitaron nuevamente informes al Servicio Territorial de Fomento de la Junta de Castilla y León, Comisión Territorial de Urbanismo, al tratarse de un informe vinculante dentro del ámbito competencial de la Comunidad Autónoma en materia de urbanismo y ordenación del territorio, contestando éste que ya emitieron informe en su momento y que no se procedería a informar nuevamente hasta la tramitación de la solicitud de la aprobación definitiva, y a la Diputación de Valladolid, al tratarse del órgano que subvenciona las Normas Urbanísticas, emitiendo esta sí, un nuevo informe.

El documento (propuestas, gestión, ventajas, inconvenientes...) se ha explicado a los particulares implicados, que han conocido, de primera mano, la propuesta, y han planteado sus alegaciones, necesidades, problemas... El proceso así planteado ha sido laborioso; en contrapartida se ha intentado elaborar un propuesta, que ahora se presenta para su Aprobación Provisional, que aúna el mantenimiento de los principios y modelo planteado en la Aprobación Inicial, la voluntad del Ayuntamiento así como los intereses particulares, pero que garantiza el cumplimiento de los principios básicos de la ordenación urbanística: equidistribución de cargas y beneficios, defensa del interés general, seguridad jurídica...

El reducido número de alegaciones habidas así como el carácter de las mismas, da cuenta del alto grado de consenso alcanzado en cuestiones básicas de la ordenación planteada y del rechazo en cambio de otras, debido fundamentalmente a la falta de entendimiento de algunas figuras de gestión urbanística.

Han sido 9 los alegantes que han presentado objeciones a las presentes Normas Urbanísticas; éstas tienen un carácter heterogéneo en cuanto a contenido urbanístico

⁴ Informes solicitados a: Servicio Territorial de Fomento de la Junta de Castilla y León, Sección de Conservación y Explotación de Carreteras; Servicio Territorial de Fomento de la Junta de Castilla y León, Sección de Urbanismo y Ordenación del Territorio; Servicio Territorial de Cultura de la Junta de Castilla y León, Servicio Territorial de Medio Ambiente, Junta de Castilla y León; Ministerio de Medio Ambiente, Confederación Hidrográfica del Duero; Ministerio de Industria y Energía; y Diputación de Valladolid.

y escasa repercusión sobre el modelo territorial inicialmente propuesto, ya que aluden tanto a cuestiones puntuales de clasificación, como a aspectos de mayor calado urbanístico, relativos, por ejemplo, a la previsión de una actuación aislada de expropiación al sur del núcleo para la obtención de una zona de espacio libre público para éste.

Por su parte, las distintas administraciones que han informado el documento, de manera vinculante, o no vinculante, se muestran, en general, conformes con las propuestas de ordenación elaboradas.

Por supuesto, los errores y omisiones observados se han subsanado convenientemente tal y como corresponde a esta fase de Aprobación Provisional. De la misma manera, se han incorporado aquellas sugerencias efectuadas por los distintos servicios técnicos que se han juzgado positivas para la mejora global de las Normas Urbanísticas de Vitoria.

2. INFORME DE ADMINISTRACIONES (ARTÍCULO 52.4 DE LA LUCYL Y 153 DEL RUCYL).

El artículo 54 de la Ley 5/1999, con su posterior modificación, dice:

"A la vista del resultado de los trámites anteriores, y antes de doce meses desde la publicación del acuerdo de aprobación inicial, el Ayuntamiento resolverá motivadamente sobre las alegaciones presentadas y acordará la aprobación provisional, señalando los cambios que procedan respecto de lo aprobado inicialmente. El acuerdo se notificará a los organismos que hayan emitido informes y a quienes hayan presentado alegaciones durante el periodo de información pública."

Para proceder a la aprobación provisional se elabora pues este documento, que incorpora las **modificaciones derivadas tanto del proceso de participación pública, como del trámite establecido en el artículo 52.4 de la LUCyL.**

Con fecha **7 de mayo de 2008**, como ya se ha indicado con anterioridad, el Pleno del Ayuntamiento aprobó el Documento de **APROBACION INICIAL DE LAS NORMAS URBANISTICAS DE VILORIA**, abriéndose simultáneamente, en cumplimiento del artículo 52 y 142 de la LUCyL, el período de exposición pública del documento durante dos meses a partir de la publicación del correspondiente anuncio.

Este período de información pública se anunció en el Boletín Oficial de Castilla y León (BOCyL) con fecha 3 de junio de 2008 (Boletín N^o105), así como en el periódico El Norte de Castilla con fecha 19 de mayo de 2008, de manera que la información pública concluyó el día 3 de agosto de 2008. Durante este período nueve alegantes formularon objeciones, que se contestan el apartado correspondiente de este documento.

Simultáneamente, en cumplimiento del procedimiento establecido en el artículo 52.4, se remitió una copia del documento de Normas Urbanísticas Municipales aprobado inicialmente a los siguientes Organismos, con el fin de que emitieran los informes procedentes:

1. Administración General de Estado, Ministerio de Industria y Energía, se envió una copia del documento.
2. Administración General de Estado, Ministerio de Medio Ambiente, Confederación Hidrográfica del Duero, Comisaría de Aguas, se envió una copia del documento.
3. Administración Autonómica, Junta de Castilla y León, Delegación Territorial, Servicio Territorial de Fomento, Sección de Urbanismo y Ordenación del Territorio, se envió una copia del documento.
4. Administración Autonómica, Junta de Castilla y León, Delegación Territorial, Servicio Territorial de Fomento, Sección de Conservación y Explotación de Carreteras, se envió una copia del documento.
5. Administración Autonómica, Junta de Castilla y León, Delegación Territorial, Servicio Territorial de Cultura, Comisión Territorial de Patrimonio Cultural, se envió una copia del documento.

6. Administración Autonómica, Junta de Castilla y León, Delegación Territorial de Valladolid, Servicio Territorial de Medio Ambiente, se envió una copia del documento.
7. Administración Provincial, Diputación de Valladolid, Servicio de Vías y Obras, se envió una copia del documento.
8. Administración Provincial, Diputación de Valladolid, Servicio de Urbanismo, se envió una copia del documento.

Como resultado de este procedimiento el Ayuntamiento de Vitoria ha recibido los siguientes Informes:

1. De la **ADMINISTRACIÓN GENERAL DE ESTADO, MINISTERIO DE INDUSTRIA Y ENERGÍA**, no se ha recibido contestación alguna, realizándose un requerimiento a la Subdelegación del Gobierno para que como entidad actuante reclame dicho informe al Ministerio de Industria y Energía.
2. De la **ADMINISTRACIÓN GENERAL DE ESTADO, MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE, CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL DUERO, Comisaría de Aguas**, se recibe un informe con fecha 14/12/2007, con fecha de registro de salida del 11/12/2007.

En este Informe se indican cuestiones de corte general, en concreto una serie de obligaciones en materia de vertidos que las Normas Urbanísticas van a dejar recogidas en la normativa del documento de aprobación provisional, tanto para los vertidos efectuados en cualquier punto de la red de alcantarillado o de colectores gestionados por las Administraciones Autónomas o Locales, o por entidades dependientes de las mismas, así como para los vertidos individuales o compartidos fuera de la red municipal.

También informa sobre los recursos hídricos disponibles, identificando que se tiene conocimiento que la Mancomunidad de la "Churrería" "se abastece de los manantiales de la Villa de Fuentidueña, contando con una dotación de 340 litros por habitante y día, es decir, un gasto de 5,86 l/s, por lo que existen recursos suficientes para las necesidades de la población de Vitoria.

Indica que en cuanto a las obras que afectan al cauce o que estén situadas dentro de la zona de policía, "*será necesario obtener la oportuna autorización por parte del Organismo de cuenca de todas aquellas actuaciones que no quedasen recogidas expresamente en el planeamiento urbanístico.*"

Señala que la localidad de Vitoria carece de sistema de depuración para sus aguas residuales, realizándose un vertido directo a cauce, por lo que instan al Ayuntamiento a la construcción de una depuradora dado el incumplimiento del artículo 6 del Real Decreto-Ley 11/1995 sobre tratamiento de aguas residuales urbanas, en el que se obliga a las localidades de menos de 2000 habitantes equivalente, como es el caso de

Viloria, a disponer de un sistema de depuración con tratamiento adecuado antes del 1 de enero de 2006.

Cabe indicar que el documento de Normas Urbanísticas que ahora se presenta para su Aprobación Provisional prevé la ubicación de una futura depuradora en suelo rústico común, al suroeste del núcleo, gestionando la obtención de este suelo con una Actuación Aislada de Expropiación, en concreto la AA-EXP 2. Si bien el suelo donde se pretende ubicar la depuradora es de propiedad municipal, a efectos de ajustes y posible continuidad del emisario se establece esta figura de gestión urbanística.

3. De la **ADMINISTRACIÓN AUTONÓMICA, JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN, DELEGACIÓN TERRITORIAL, SERVICIO TERRITORIAL DE URBANISMO, Sección de Urbanismo y Ordenación del Territorio**, se recibió un informe con fecha 5 de octubre de 2007, emitido el 30 de agosto de 2007, en el que se realizaban diversas observaciones en relación a las Normas Urbanísticas de Viloria que vamos a tratar a continuación punto por punto.

Con posterioridad, una vez aprobado inicialmente el documento y al haberse producido cambios en la ordenación, se decidió enviar nuevamente el documento a la Sección de Urbanismo y Ordenación del Territorio solicitando un nuevo informe, recibiendo contestación el 30 de mayo de 2008 en el que se indicaba que, dado que dicho informe es único y ya se había informado con anterioridad, hasta la tramitación de la aprobación definitiva no se procedería a informar nuevamente, devolviéndose el expediente, debiendo quedar recogidos en dicho documento los puntos señalados en el primer informe.

Por esta razón pasamos a resolver punto por punto las incidencias señaladas en el primer informe, muchas de ellas, como ya hemos adelantado al comienzo de este documento, ya subsanadas en las modificaciones del documentos previas a la aprobación inicial y posteriores a la solicitud de informes sectoriales previos.

- 1- Se han solicitado los informes señalados en el artículo 153 del RUCyL y en la Orden de la Consejería de Fomento de 11 de marzo, tal y como queda reflejado en esta memoria de tramitación.
- 2- Se aporta nuevo cuadro de superficies para justificar la innecesariedad del Dictamen de Evaluación estratégica previa.
En concreto, aparece recogido en las páginas 4 y 25 del documento de Memoria Vinculante, justificándose la no necesidad del trámite ambiental al no incrementarse más de un 50% la superficie conjunta de suelo urbano y urbanizable respecto de la ordenación anterior.
En cualquier caso, se recuerda que el documento aprobado inicialmente clasifica una superficie de suelo sustancialmente inferior al previsto en el primer documento sobre el que se ha emitido informe.
- 3- Dado que la ordenación se ha modificado, las zonas indicadas que no contaban con las condiciones necesarias para ser considerados suelo urbano no consolidado o suelo urbano, han cambiado de condición. En concreto:
 - o la actuación de NF 3, situada al noreste del núcleo, ha pasado a clasificarse como SUNC (zona industrial),

- han desaparecido **todos** los sectores de SUNC al sur del núcleo,
 - las actuaciones de NF 13 y 14 se han eliminado,
 - la granja sita al oeste del núcleo se clasifica como SUC, porque cumple con todos los requisitos para ser legalmente considerado como suelo urbano consolidado, pero se encuentra sometida a la elaboración de un Estudio de Detalle en suelo urbano en el caso de que se proceda a un cambio de uso. El artículo 45 de la LUCyL recoge dicha posibilidad.
- 4- Las discrepancias existentes en las propuestas de desarrollo diferentes para la granja sita al oeste del núcleo se subsanan: se elimina la unidad de normalización, pasando a gestionarse, en caso de modificación de la ordenación establecida (usos, ordenanzas,...), mediante un Estudio de Detalle en suelo urbano consolidado.
De igual forma se actúa con el terreno situado entre la C/ Palomares y un viario de nueva apertura.

La pretensión de la delimitación, dentro del suelo urbano consolidado (sector SU-C/ED1), de un ámbito sometido a un Estudio de Detalle, no es más que la permitida por el artículo 45 de la LUCyL: *“modificar la ordenación detallada ya establecida por el planeamiento general, o bien simplemente completarla ordenando los volúmenes edificables”*, recordando que la *“ordenación detallada es el conjunto de las determinaciones del planeamiento urbanístico que no forman parte de la ordenación general”* (Disposición Adicional Única. Conceptos, del RUCyL), estando entre ellas como dispone el artículo 127 del RUCyL, la asignación del uso pormenorizado, la asignación de la intensidad de uso o edificabilidad, la asignación de la tipología edificatoria y la regulación de cada uno de los usos pormenorizados.

La colindancia con la zona residencial y sus actuales características, obligan a su clasificación como suelo urbano. Por esta razón, tiene perfecto encaje legal dicho Estudio de Detalle, dejando así abierta la posibilidad de que, dado el caso de cese de la actividad (industrial-agropecuaria), dicho suelo pueda disponer otro uso (en este caso residencial) mediante la oportuna redacción de un Estudio de Detalle, estudio cuya aprobación definitiva corresponde al Ayuntamiento de Vitoria, que podrá proponer cuantas estimaciones considere oportuno en el momento de la elaboración de dicho documento.

Parece razonable la apertura de un nuevo vial que conecte la C/ Calvario y la carretera de Aldealbar, pero si se plantea ya desde el nuevo planeamiento este viario, se dejarían fuera de ordenación las edificaciones existentes; por esta razón se posibilita el Estudio de Detalle.

Por otro lado, la posibilidad que da la el nuevo Reglamento en su artículo 26 respecto a la existencia de equidistribución en las actuaciones aisladas, permitiría gestionar esta bolsa de suelo con una Actuación Aislada de Normalización y Urbanización, pero nos encontraríamos nuevamente con el problema de dejar disconformes con la nueva ordenación las edificaciones existentes.

- 5- Dado que se elimina el sector de SUNC 3, desaparece el problema de expropiación a costa de la AA 2 para la ejecución de un viario.

- 6- Se procede a modificar la nomenclatura, a cambiar en las fichas correspondientes la superficie neta por la superficie bruta del ámbito, y a establecer la edificabilidad máxima no sólo en función del sector neto sino por hectárea del sector.
- 7- Se ha eliminado el PP 2, por lo que no procede la modificación.
- 8- La ubicación de los equipamientos y espacios libres públicos del sector de suelo urbanizable 1 es vinculante, dejándose recogida dicha obligatoriedad en la ficha correspondiente, si bien sólo se recogía respecto a los equipamientos. Se procede a añadir en la ficha la obligatoriedad de la ubicación de los espacios libres públicos.
- 9- Se modifica la nomenclatura de los suelos sobre los que se ubican o vayan a ubicarse depósitos urbanos, transformadores o similares, pasando de denominarse Equipamientos Públicos (EQ) a Servicios Urbanos (SU).
- 10- Al suprimirse el SUNC 4, el CT queda ubicado en suelo rústico común.
- 11- Queda corregido ese error, tratándose del sector 2 de SUNC.
- 12- Se señala en la documentación gráfica, con sus cotas correspondientes, la anchura de la banda de protección de infraestructuras que afecta a las carreteras que atraviesan el término municipal.
- 13- Efectivamente existen naves agrícolas en el término municipal, pero no es objeto de estas Normas Urbanísticas identificarlas (inventariarlas), dado que *“la constancia de las instalaciones existentes ante futuras ampliaciones de las instalaciones legalmente implantadas”* es una labor de competencia municipal, al velar por la legalidad en el proceso de otorgamiento de licencias de ampliación de actividad.
- 14- Se subsana, considerándose dos zonas clasificadas como suelo rústico de asentamiento tradicional, no tres: unas construcciones pertenecientes a un antiguo molino situadas al suroeste del término municipal, y una antigua construcción de piedra situada al borde de la carretera antigua que tuvo varios usos agropecuarios.
- 15- En las páginas 23 y 24 de la Memoria Vinculante se define el total de la superficie de las dotaciones, tanto la considerada como Sistema General de Espacios Libres y Equipamientos, como la correspondiente a los Sistemas Locales. Por otro lado, el equipo redactor interpreta en el artículo citado, que la medición de la superficie se refiere a la clasificación del suelo y no a las dotaciones, en las que sólo se establece su relación detallada, definida ésta en el capítulo 4.4 de la Memoria Vinculante.
- 16- Se aporta copia del Catálogo de Elementos Protegidos en color. De igual forma, se aporta un plano de catálogo ubicando dichos elementos.

17- Se corrigen los usos admitidos en las diferentes categorías de suelo rústico, ateniéndose a lo dispuesto en los artículos 58 y siguientes del RUCyL.

18- Se revisan las condiciones de edificación y usos en suelo rústico, estableciéndose parámetros más próximos a la realidad. También se ha procedido a su revisión, modificándose algunos aspectos, del procedimiento de las autorizaciones de uso en suelo rústico para adecuarlo al artículo 307 del RUCyL.

19- Se han eliminado las Unidades NF 13 y NF 14, y por lo tanto el error de la línea límite de edificación en un viario urbano de nueva apertura.

20- Se corrige, fijando como mínima la necesidad de un baño en vez de un aseo, con una superficie mínima de 3,00 m².

21- Se subsanan los siguientes errores, en concreto:

- las referencias a San Vicente del Palacio en el documento de Memoria Informativa,
- se añaden a la leyenda del plano DO-PO.1: "Plano de Clasificación del Suelo. Término Municipal" las siglas: cr (cauce y ribera), mf (monte forestal) y vp (vía pecuaria),
- se descategoriza el cementerio como suelo rústico de asentamiento tradicional, pasando a categorizarse como suelo rústico común,
- se identifican en plano las líneas eléctricas como suelo rústico de protección de infraestructuras,
- dado que los SUNC situados al sur del núcleo se han eliminado, no procede ya dicha modificación,
- se corrige el plano DO-PO.3 de Gestión, identificando todos los sectores de SUNC con el mismo color,
- los sectores SUNC 3 y 4 se han suprimido por lo que ya no procede dicha subsanación,
- se corrigen las discrepancias existentes entre los datos numéricos de las superficies de los sectores de suelo urbanizable y el cuadro resumen de las fichas,
- se corrige en la leyenda del plano DO-P.1 la palabra calificación por clasificación.

4. De la **ADMINISTRACIÓN AUTONÓMICA, JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN, DELEGACIÓN TERRITORIAL, SERVICIO TERRITORIAL DE FOMENTO, Sección de Conservación y Explotación de Carreteras**, se recibió un informe con fecha 10 de julio de 2009, emitido el 7 de julio de 2009, de carácter favorable. En él se deja constancia expresa de la propuesta correcta para la carretera CL-601 (tramo antiguo), indicándose que para la autovía A-601, al estar ejecutada con posterioridad a las Normas Urbanísticas, "*se deberá clasificar como suelo rústico de protección de infraestructuras una franja compuesta por la anchura de la autovía más dos franjas, una a cada lado de la misma, con una anchura de 25 metros cada una medidos desde la arista exterior de la explanación de cada lado (intersección del talud*

de desmonte o terraplén de la autovía con el terreno natural)”, procediéndose en este documento para aprobación provisional a su corrección e identificación.

5. De la **ADMINISTRACIÓN AUTONÓMICA, JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN, DELEGACIÓN TERRITORIAL, SERVICIO TERRITORIAL DE CULTURA, COMISIÓN TERRITORIAL DE PATRIMONIO CULTURAL**, se recibió un informe con fecha 9 de febrero de 2007, emitido con fecha 1 de febrero de 2007, en el que se informaban favorablemente las Normas Urbanísticas de Vitoria.

Respecto al informe sobre el patrimonio arquitectónico, se incorpora en la normativa un artículo referente al procedimiento a seguir en caso de hallazgos o existencia de escudos, cruces de término, etc..., recogidos en el Decreto 571/1963.

De igual forma, se especifica que en caso de existencia de bodegas tradicionales, puentes históricos, lagares, molinos, palomares, etc, éstos debieran quedar recogidos en el Catálogo.

Indicar al respecto que sólo se han identificado en Vitoria un molino y un lavadero, ambos recogidos en el Catálogo de Elementos Protegido de este documento.

Respecto al informe sobre el patrimonio arqueológico, se informa favorablemente sin ningún tipo de aclaración o subsanación a realizar.

6. De la **ADMINISTRACIÓN AUTONÓMICA, JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN, DELEGACIÓN TERRITORIAL DE VALLADOLID, SERVICIO TERRITORIAL DE MEDIO AMBIENTE**, se recibió un informe con fecha 26 de enero de 2007, emitido con fecha 15 de enero de 2007, en el que se identifican una serie de cuestiones para su subsanación, en concreto:

- respecto a las vías pecuarias, el Ayuntamiento de Vitoria sí cuenta con una vía pecuaria a su paso por el término municipal, en concreto parte de una cañada situada al noroeste del término municipal, lindando con el término municipal de Torrecárcela en su anejo de Aldealbar. Aunque esta vía pecuaria sólo toca ligeramente el término municipal de Vitoria, no se eliminan las referencias a vías pecuarias de la normativa,
- se identifica el monte de utilidad pública nº66 “Selladores y Nava”, corrigiéndose también el perímetro del monte de utilidad pública situado en el extremo noreste del término municipal clasificándolos como suelo rústico de protección natural,
- de igual forma, se identifican y clasifican como suelo rústico de protección natural, parcelas extensas forestadas (aproximadamente 23 Ha.), en concreto las parcelas 20, 33 y 35 del polígono 1.

7. De la **ADMINISTRACIÓN PROVINCIAL, DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE VALLADOLID, SERVICIO DE VÍAS Y OBRAS**, se recibió un informe con fecha 23 de febrero de 2007, emitido el 12 de febrero de 2007, en el que se constataba que *“examinados los documentos, no se veía inconveniente para su aprobación”*.

Con posterioridad, una vez aprobado inicialmente el documento y al haberse producido cambios en la ordenación, se decidió enviar nuevamente el documento solicitando un nuevo informe, recibándose contestación el 11 de agosto de 2008, emitido por el Servicio de Vías y Obras el 2 de junio de 2008, indicándose que en las carreteras propiedad de la Diputación, las VP-2204 y la VP-2302, *“se deberá señalar en la documentación gráfica la línea de dominio público para delimitar el suelo fuera del cómputo a efectos de edificabilidad de los sectores”*, y además, *“la línea de edificación en las zonas consolidadas”*.

Contestar al respecto que se procede a identificar la línea de dominio público en la documentación gráfica, pero en ningún caso ese suelo debe quedar fuera del cómputo del sector a efectos de edificabilidad ya que tiene aprovechamiento, siendo éste de la Administración titular, tal y como recoge la modificación de la LUCyL en su artículo 73.3.

Por otro lado, en las zonas consolidadas, y al tratarse de una travesía urbana, es la propia alineación de la edificación la que identifica la línea de edificación.

Tal y como se describe en la Memoria Vinculante, el planteamiento básico general es el mantenimiento de las alineaciones consolidadas por la edificación tradicional, respetando incluso su irregularidad de trazado como un valor urbanístico en sí mismo, en la medida en que resulta un importante elemento caracterizador de la imagen formal del espacio urbano del núcleo.

En cambio, en las nuevas áreas de desarrollo (sectores) donde no existen condicionantes de edificaciones existentes que restrinjan los anchos de calle, se adopta un criterio de mayor intervención, regulando con claridad y holgura las nuevas alineaciones, salvo excepciones en las que no sea posible por existir construcciones u otros elementos, o no sea necesario.

8. De la **ADMINISTRACIÓN PROVINCIAL, DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE VALLADOLID, SERVICIO DE URBANISMO**, se recibió un informe con fecha 23 de febrero de 2007, emitido el 6 de febrero de 2007, en el que se ponían de manifiesto diversas observaciones que consideraba oportuno *“poner en conocimiento”* tanto del Ayuntamiento de Vitoria como del equipo redactor.

Dado que, tal y como se recoge al inicio de esta memoria, la posterior aprobación inicial de mayo de 2008 se realiza sobre un documento que contiene diferencias respecto al documento para el que se solicitó informe, se procede a requerir un nuevo informe a la Diputación de Valladolid, emitiéndose dicho informe con fecha 21 de mayo de 2008 y recibándose en el Ayuntamiento el 11 de agosto del mismo año.

Debido a los cambios acaecidos en el documento, muchas de las observaciones apuntadas en el primer informe desaparecen, pasando a continuación a resolver punto por punto las observaciones indicadas:

- o la pretensión de la delimitación, dentro del suelo urbano consolidado (sector SU-C/ED1), de un ámbito sometido a un Estudio de Detalle, no es más que la permitida por el artículo 45 de la LUCyL: *“modificar la ordenación detallada ya establecida por el planeamiento general, o bien simplemente completarla ordenando los volúmenes edificables”*, recordando que la *“ordenación detallada es el conjunto de las determinaciones del planeamiento urbanístico que no forman parte de la ordenación general”* (Disposición Adicional Única. Conceptos, del RUCyL), estando entre ellas como dispone el artículo 127 del RUCyL, la asignación del uso pormenorizado, la asignación de la intensidad de uso o edificabilidad, la asignación de la tipología edificatoria y la regulación de cada uno de los usos pormenorizados.

Por esta razón, tiene perfecto encaje legal dicho Estudio de Detalle, dejando así abierta la posibilidad de que, dado el caso de cese de la actividad (industrial-agropecuaria), dicho suelo pueda disponer otro uso (en este caso residencial) mediante la oportuna redacción de un Estudio de Detalle, estudio cuya aprobación definitiva corresponde al Ayuntamiento de Vitoria, que podrá proponer cuantas estimaciones considere oportuno en el momento de la elaboración de dicho documento.

La granja se encuentra actualmente en desuso y en venta. Si el nuevo propietario decide seguir desarrollando la misma actividad, no se impide el aprovechamiento de las edificaciones existentes, pero tampoco se impone. La colindancia con la zona residencial y sus actuales características obligan a su clasificación como suelo urbano.

El planteamiento del desarrollo o continuidad de los usos de las edificaciones dependerá del propietario, con el control urbanístico y de usos que, mediante una figura de planeamiento, realice la Administración municipal: se le habilita a que dentro de los usos permitidos siga realizando su actividad y dar continuidad a las edificaciones existentes, o se esboza a que según el artículo 45.1.a) de la LUCyL pueda, mediante un Estudio de Detalle en Suelo Urbano Consolidado, modificar o completar la ordenación, bajo control municipal.

Parece razonable la apertura de un nuevo vial que conecte la C/ Calvario y la carretera de Aldealbar, pero sí se plantea ya desde el nuevo planeamiento este viario, se dejarían fuera de ordenación las edificaciones existentes; por esta razón se posibilita el Estudio de Detalle.

Por otro lado, la posibilidad que da la el nuevo Reglamento en su artículo 26 respecto a la existencia de equidistribución en las actuaciones aisladas, permitiría gestionar esta bolsa de suelo con una Actuación Aislada de Normalización y Urbanización, pero nos encontraríamos nuevamente con el problema de dejar disconformes con la nueva ordenación las edificaciones existentes.

- Dado que en esta zona el único viario público es el existente (situado al este del sector SU-C/ED2), la parcela presenta poco frente y mucho fondo, por lo que parece lógico que la mejor forma de aprovechamiento de ese suelo sería mediante la apertura de un vial con fondo de saco.
No se impone dicho vial, puesto que el propietario puede querer solamente edificar una vivienda, pero se deja la posibilidad, al igual que en el apartado anterior, que mediante un Estudio de Detalle ordene esta bolsa de suelo. Una vez más, se trata de un suelo que cumple con todos los requisitos para ser considerado suelo urbano consolidado.
Por otro lado, se elimina el vial de borde (la cota y el resto de línea a trazos), ya que se trata de una errata proveniente del primer documento.
- No es correcta esta apreciación, puesto que según el artículo 120.a) del RUCyL, *“las Normas pueden prever dotaciones urbanísticas sobre terrenos de cualquier clase y categoría de suelo, sin que ello afecte a su clasificación”*.
Se recuerda que el municipio no cuenta con ningún parque y que la previsión del desarrollo del sector de suelo urbanizable en la zona central del núcleo, y por lo tanto sus correspondientes cesiones, se considera a largo plazo.
- Se corrige la clasificación del cementerio y de los terrenos previstos para su ampliación definidos como suelo rústico de asentamiento tradicional, clasificándolos como suelo rústico común.
Respecto al centroide colocado sobre el suelo rústico de entorno urbano en el que también se indica suelo rústico común, señalar que es perfectamente correcto y legal, ya que lo permite el artículo 16.2 de la LUCyL, *“cuando un terreno, por sus características presentes o pasadas, o por las previsiones del planeamiento urbanístico o sectorial, pueda corresponder a varias categorías de suelo rústico,…”*
- Entendemos que el hecho de definir una ordenanza, en el caso que nos ocupa la ordenanza Industria Aislada 2 (I2/IA), y que no se califique ninguna edificación actual con esa ordenanza, no quiere decir que dicha previsión sea innecesaria. Es susceptible que en suelo rústico se produzcan nuevas implantaciones mediante las preceptivas autorizaciones de uso excepcional, y serían éstas las que deberán adaptarse a esta ordenanza.
Tanto las posibles legalizaciones de instalaciones ejecutadas sin licencia, como las nuevas que se quieran implantar, o aquellas que soliciten ampliación, deberán regirse por esta ordenanza.

Hay que llamar la atención que la introducción de esta ordenanza viene a permitir la legalización y ampliación de las naves

agropecuarias ya existentes que de otra forma no habrían tenido cabida.

- Se corrige la errata del cuadro del artículo 5.4.3. sobre el uso permitido de vivienda unifamiliar.
- Se corrige en la leyenda la trama de color correspondiente a los Equipamientos.
- Se incorpora dentro del suelo urbano el tramo final de la carretera de Montemayor.
- La referencia a dos ordenanzas (R2 y R3) que se señala en determinados terrenos, no es un error, respondiendo a la voluntad expresa de optar en esos ámbitos por cualquiera de ambas tipologías edificatorias.

3. INFORME DE LAS ALEGACIONES.

A tenor de lo establecido en el artículo 52 de la LUCyL corresponde al Ayuntamiento acordar la aprobación inicial, debiendo abrir inmediatamente un período de información pública, publicándose anuncios al menos en el BOCyL y en uno de los diarios de mayor difusión en la provincia.

Durante este periodo de exposición pública, nueve alegantes presentaron objeciones a algunos aspectos de las Normas Urbanísticas Municipales de Vitoria.

Todos los cambios quedan reflejados en la memoria justificativa, planos de ordenación y en los artículos correspondientes de la normativa, que se transcriben ya corregidos en el documento que acompaña a esta memoria de procedimiento.

Los cambios habidos producto de estas alegaciones no han supuesto cambios apreciables en las superficies del suelo urbano, urbanizable o rústico.

De estas 9 alegaciones, sólo parte de una alegación se ha aceptado y el resto se han rechazado justificadamente, procediendo a continuación a contestar una a una cada alegación presentada. De estas alegaciones, 4 corresponden a la delimitación de una Actuación Aislada de Expropiación: 3 en Suelo Rústico y 1 en Suelo Urbano, para la obtención de una zona de gran calidad ambiental para uso y disfrute de todos los vecinos de Vitoria como un Espacio Libre Público.

Una vez realizado el acuerdo de aprobación provisional, éste se notificará a los organismos que han emitido informe, así como a los alegantes.

En cualquier caso, Memoria, Normativa y Planos de Ordenación se adjuntan íntegros y corregidos en esta fase de Aprobación Provisional para una mejor lectura y comprensión del documento.

1) Alegación de Dña. Socorro Fernández Martín, relativa a la parcela de su propiedad situada en el polígono 5, parcela 5106, con referencia catastral 47195A005051060000ZB.

Alega: *Formula su total y absoluta disconformidad con la calificación de Espacio Libre Público (ELP) de la ordenación propuesta, solicitando la recalificación de la misma en cualquier otra tipología que respete así la propiedad privada⁵.*

Respuesta: **se desestima la alegación** presentada, en base a los siguientes criterios:

- Es intención del Ayuntamiento de Vitoria preservar esta zona de huertas de cualquier uso edificatorio posible, máxime cuando el municipio cuenta con un número insuficiente de espacios libres públicos de acuerdo a la legislación vigente. El Ayuntamiento ha decidido que se trata de una ubicación perfecta para su disposición como espacio libre público, máxime cuando dicha calificación protegerá esta zona de gran calidad ambiental, evitándose casillas y chamizos que desvirtuarían totalmente esta zona protegida
- Su ubicación es inmejorable, al encontrarse muy próxima a la Plaza Mayor del núcleo.

⁵ Extracto de la alegación presentada.

- No hay que olvidar que dicho suelo ya estaba clasificado como suelo rústico de protección en las normas vigentes, no teniendo en ningún caso ni la misma situación ni los mismos condicionantes que las parcelas colindantes que sí son suelo urbano.
- Como reconocimiento a su valor patrimonial y beneficio medioambiental, se les preserva de cualquier tipo de actuación calificándolas como espacio libre público, pasando a formar parte del patrimonio municipal. Para ello, se prevé una Actuación Aislada de Expropiación en Suelo Urbano, ateniéndose al procedimiento previsto por el artículo 223 del RUCyL, pudiéndose desarrollar por el procedimiento individual regulado en la legislación sobre expropiación forzosa o por el procedimiento de tasación conjunta regulado en el RUCyL.
- Esta decisión se ha realizado según criterios de oportunidad y situación, y en cualquier caso, bajo potestad municipal.

2) Alegación de Dña. Jacinta Pérez Sanz, relativa a las parcelas de su propiedad situadas en la C/ Cervantes nº12 de Vitoria. La denominada parcela A se encuentra dentro del suelo urbano consolidado (SU-C) y la denominada parcela B dentro del suelo urbanizable (SUR-D 1).

Alega: *Que parte de la parcela B sea anexionada a la parcela A según planos adjuntos (anexos I y II), pasando éste a ser suelo urbano consolidado. Además después de este cambio queda todavía una parte importante de la parcela B dentro del Plan Parcial, no afectando esta modificación al planeamiento general del mismo.”*

Respuesta: se desestima la alegación presentada, puesto que según el planeamiento vigente debiera haber cedido suelo para realizar el viario definido en las Normas, cesión que no se ha llegado a ejecutar, por lo que el viario previsto para conectar la calle con el sector de suelo urbanizable solamente sería viable mediante expropiación u ocupación directa. El Ayuntamiento opta por no ejecutar ninguno de estos procedimientos previstos por ley, considerando suficiente el reconocimiento de esta parte de la parcela como suelo urbano consolidado y manteniéndose el resto de parcela, tal y como reflejan las nuevas Normas Urbanísticas, dentro del sector de suelo urbanizable.

3) Alegación de D. Juan Manuel González Velasco, relativa a la parcela de su propiedad sita en la calle palomar, con referencia catastral 4894017-UL88495_0001-DO.

Alega: *Que como propietario de la citada parcela situada ya en casco urbano, no tiene ninguna queja en que se cambie la situación urbana, siempre que el Estudio de Detalle no sea obligatorio para la construcción en la citada parcela.*

Respuesta: se desestima la alegación presentada. Para el desarrollo correcto de esta zona sur del núcleo se prevé un Estudio de Detalle en Suelo Urbano Consolidado ya que será necesaria la apertura de un nuevo vial, actuación que habrá de quedar recogida y definida mediante un Estudio de Detalle.

4) Alegación de Dña. Gregoria Martín Baeza, relativa a la parcela de su propiedad situada en la calle El Perillar, con referencia catastral 47195A005051040000ZW.

Alega: *Que se reconsidere la ubicación de la dotación de Espacio Libre Público en otra zona del casco urbano, preferentemente entre las dos zonas diferenciadas del*

casco urbano y se califique la parcela como suelo urbano consolidado en condiciones similares a las parcelas así calificadas en la zona del entorno de la Fuente Vieja⁶.

Respuesta: se desestima la alegación presentada, en base a los siguientes criterios:

- Es intención del Ayuntamiento de Vitoria preservar esta zona de huertas de cualquier uso edificatorio posible, máxime cuando el municipio cuenta con un número insuficiente de espacios libres públicos de acuerdo a la legislación vigente. El Ayuntamiento ha decidido que se trata de una ubicación perfecta para su disposición como espacio libre público, máxime cuando dicha calificación protegerá esta zona de gran calidad ambiental, evitándose casetillas y chamizos que desvirtuarían totalmente esta zona protegida
- Su ubicación es inmejorable, al encontrarse muy próxima a la Plaza Mayor del núcleo. El situar
- No hay que olvidar que dicho suelo ya estaba clasificado como suelo rústico de protección en las normas vigentes, no teniendo en ningún caso ni la misma situación ni los mismos condicionantes que las parcelas colindantes que sí son suelo urbano.
- Como reconocimiento a su valor patrimonial y beneficio medioambiental, se les preserva de cualquier tipo de actuación calificándolas como espacio libre público, pasando a formar parte del patrimonio municipal. Para ello, se prevé una Actuación Aislada de Expropiación en Suelo Rústico, ateniéndose al procedimiento previsto por el artículo 223 del RUCyL, pudiéndose desarrollar por el procedimiento individual regulado en la legislación sobre expropiación forzosa o por el procedimiento de tasación conjunta regulado en el RUCyL.
- Esta decisión se ha realizado según criterios de oportunidad y situación, y en cualquier caso, bajo potestad municipal. En cualquier caso, se le recuerda la modificación del artículo del Reglamento que cita: artículo 120.3.a), según el cual las Normas no tienen que indicar los criterios para el dimensionado, diseño y ejecución de las dotaciones urbanísticas.
- Las opciones previstas por estas Normas Urbanísticas para la obtención por parte del municipio de un espacio libre público, son las cesiones a realizar en los sectores, vinculadas a un futuro desarrollo de éstos y situadas en la zona central del núcleo, y la Actuación Aislada de Expropiación que nos ocupa, situada al sur del núcleo, y no sometida a los vaivenes inmobiliarios para su obtención.

5) Alegación de Dña. Gregoria Martín Baeza, relativa a la parcela de su propiedad situada en la calle El Perillar, con referencia catastral 47195A005051040000ZW.

Alegación igual que la anterior: misma parcela y misma solicitud.

Respuesta: se desestima la alegación

⁶ Extracto de la alegación presentada.

6) Alegación de D. Mariano Fraile de la Fuente, relativa a la parcela de su propiedad situada entre la calle La Mina y la carretera de Aldealbar.

Alega: *Que no está conforme ya que considera que de esa forma se le expropia mucho terreno, indicando que al pasar la tubería de agua que abastece al pueblo, se podría modificar el trazado de ésta para poder aprovechar más el terreno para edificar, llevando la tubería por la carretera.*

Respuesta: **se desestima la alegación** presentada, indicándole la revalorización de su terreno al se clasificado de esta forma, ante la opción de su clasificación como suelo rústico común.

7) Alegación de Dña. Aurea Sayalero García, relativa a la parcela de su propiedad situada en la Actuación Aislada de Expropiación al sur del núcleo.

Alega: *No se justifica suficientemente la expropiación de la citada parcela de huertas⁷.*

Respuesta: **se desestima la alegación** presentada, en base a los siguientes criterios:

- Es intención del Ayuntamiento de Vitoria preservar esta zona de huertas de cualquier uso edificatorio posible, máxime cuando el municipio cuenta con un número insuficiente de espacios libres públicos de acuerdo a la legislación vigente. El Ayuntamiento ha decidido que se trata de una ubicación perfecta para su disposición como espacio libre público, máxime cuando dicha calificación protegerá esta zona de gran calidad ambiental, evitándose casetillas y chamizos que desvirtuarían totalmente esta zona protegida
- Su ubicación es inmejorable, al encontrarse muy próxima a la Plaza Mayor del núcleo. El situar
- No hay que olvidar que dicho suelo ya estaba clasificado como suelo rústico de protección en las normas vigentes, no teniendo en ningún caso ni la misma situación ni los mismos condicionantes que las parcelas colindantes que sí son suelo urbano.
- Como reconocimiento a su valor patrimonial y beneficio medioambiental, se les preserva de cualquier tipo de actuación calificándolas como espacio libre público, pasando a formar parte del patrimonio municipal. Para ello, se prevé una Actuación Aislada de Expropiación en Suelo Rústico, ateniéndose al procedimiento previsto por el artículo 223 del RUCyL, pudiéndose desarrollar pro el procedimiento individual regulado en la legislación sobre expropiación forzosa o por el procedimiento de tasación conjunta regulado en el RUCyL.
- Esta decisión se ha realizado según criterios de oportunidad y situación, y en cualquier caso, bajo potestad municipal. En cualquier caso, se le recuerda la modificación del artículo del Reglamento que cita: artículo 120.3.a), según el cual las Normas no tienen que indicar los criterios para el dimensionado, diseño y ejecución de las dotaciones urbanísticas.

⁷ Extracto de la alegación presentada.

- Las opciones previstas por estas Normas Urbanísticas para la obtención por parte del municipio de un espacio libre público, son las cesiones a realizar en los sectores, vinculadas a un futuro desarrollo de éstos y situadas en la zona central del núcleo, y la Actuación Aislada de Expropiación que nos ocupa, situada al sur del núcleo, y no sometida a los vaivenes inmobiliarios para su obtención.
- Indicarle también que el documento refundido de las Normas Urbanísticas recogerá y subsanará los errores detectados, tal y como responde a las sucesivas fases de tramitación de un documento de planeamiento. Por otro lado, se le informa de la previsión en estas Normas de otra Actuación Aislada de Expropiación para la futura ubicación de una depuradora.
- Tal y como se dice en la alegación respecto a la necesidad de “preservar y proteger los valores paisajísticos”, indicar que son precisamente estas características medioambientales las que han provocado su calificación como espacio libre público, para su total protección, pasando a forma parte del patrimonio del término municipal. Con más razón, la existencia de un transformador eléctrico como se recoge en la alegación presentada, la hacen objeto de preservación de cualquier actuación edificatoria.
- Recordar que ni la canalización de aguas ni el suministro de energía eléctrica son objeto de estas Normas Urbanísticas.
- Por último indicarles que “*las apreciaciones personales*” citando “*el acaparamiento por pocos vecinos de la mayor parte de suelo urbano disponible*”, no corresponde a los criterios de las NUM que se están elaborando, sino a los criterios seguidos por las Normas Subsidiarias vigentes (Título V. Análisis del planeamiento anteriormente vigente).

8) Alegación de D. Jesús Veros Guijarro, relativa a la parcela de su propiedad en la que se encuentra situado un Complejo Turístico.

Alega: *Que se incluya en las NUM el Complejo Turístico, que se corresponde en la parcelación catastral con las parcelas 001 y 5197 del polígono 6, como SU-C, R2 y R3 (Suelo Urbano Consolidado, Residencial 2 y 3).*

Respuesta: **se desestima la alegación** presentada, dado que el uso de camping es perfectamente compatible con la clasificación de suelo rústico, no siendo necesario para el desarrollo de esta actividad la clasificación como suelo urbano, máxime con el peligro que implicaría si así se clasificara, las posteriores modificaciones de uso o anulaciones de actividad.

Por esta razón, no se considera necesaria la inclusión en suelo urbano más que de las parcelas que este documento incorpora, indicándole que la denominación catastral de parcela urbana no implica su ascensión como suelo urbano.

9) Alegación de D. Jesús Veros Guijarro, relativa a la parcela de su propiedad en la que se encuentra situado un Complejo Turístico de 20 apartamentos en la carretera de Montemayor s/n, construidos a finales de los años 80.

Alega: *Que la mayor parte de ellos tienen 20 m2 de superficie, que es inferior a los 24 m2 propuestos en las NUM para permitir obras de remodelación. Se solicita que se admita con un mínimo de 20 m2 la remodelación de los apartamentos, y se permita el uso terciario de hostelería y hospedaje en categoría 2.*

Respuesta: se atiende en parte la alegación presentada. Con respecto a la reducción de la superficie, se desestima la alegación, puesto que la superficie correspondiente a 20 m² no cumple con las condiciones de vivienda (ni de un estudio ni de un apartamento), por lo que sino se quiere ejecutar obras de remodelación y se quiere seguir manteniendo esta superficie, cabe la opción de convertirlo en hotel, hostel o similar, puesto que estas superficies sí cumplirían estos requisitos. Con respecto a la modificación del uso se atiende la alegación, permitiéndose el uso terciario de hostelería y hospedaje en categoría 2.