

**II - ADMINISTRACIÓN LOCAL  
DEL TERRITORIO HISTÓRICO DE ÁLAVA****AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ****URBANISMO****Planeamiento y Ejecución de la Ordenación Urbanística****Aprobación definitiva de la 5ª modificación puntual del plan parcial del sector nº 1 Lakua en Vitoria-Gasteiz relativa a las ordenanzas reguladoras de las parcelas terciarias T(A), T(C) y T(D)**

En sesión ordinaria celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el día 30 de mayo de 2014 se acordó:

Asunto: Aprobación definitiva de la 5ª modificación puntual del Plan Parcial del Sector nº 1 Lakua en Vitoria-Gasteiz relativa a las ordenanzas reguladoras de las parcelas terciarias T(A), T(C) y T(D)

**PROPUESTA DE ACUERDO**

A la vista del Proyecto de la quinta modificación puntual del Plan Parcial del Sector nº 1 de Lakua en Vitoria-Gasteiz elaborado por el Servicio de Planeamiento y Ejecución de la Ordenación Urbanística del Departamento de Urbanismo de este Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz.

Resultando que el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana vigente fue aprobado definitivamente por Decreto Foral 143/2003, de 25 de febrero, del Consejo de Diputados de la Diputación Foral de Álava y publicado en el BOTHA de 31 de marzo de 2003.

Resultando que con fecha 16 de enero de 1987 fue aprobado definitivamente el Plan Parcial del Sector nº 1 de Lakua, habiendo sufrido hasta la fecha cuatro modificaciones, destacando entre el planeamiento vigente la modificación estructural del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz respecto a los sistemas generales y calificaciones en Sansomendi, aprobada definitivamente por acuerdo plenario adoptado con fecha 31 de enero de 2014, de donde resultan nuevas parcelas terciarias cuya regulación se acomete en esta modificación del Plan Parcial que se propone.

Resultando que, en virtud de acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 28 de febrero de 2014 se procede a la aprobación del Proyecto de la quinta modificación puntual del Plan Parcial del Sector nº 1 de Lakua en Vitoria-Gasteiz y a la aprobación inicial de dicha modificación.

Resultando que se somete el expediente a información pública por el plazo de veinte días mediante anuncios en el BOTHA y en uno de los diarios de mayor circulación de éste para que cuantas personas se consideren afectadas puedan formular las alegaciones y observaciones que estimen pertinentes.

Resultando que se publica este anuncio en el BOTHA 36 de 28 de marzo de 2014 y en el periódico El Correo Español el 25 de marzo de 2014, sin que en el plazo fijado para examinar el expediente y formular alegaciones se haya presentado alegación ni observación alguna.

Resultando que la presente modificación puntual del Plan Parcial del Sector nº 1 de Lakua en Vitoria-Gasteiz tiene por objeto única y exclusivamente introducir una modificación de ordenanzas por la que se flexibilizan las posibilidades de edificar con objeto de dar soluciones a las parcelas y poder completar el planeamiento propuesto en el sector para atender a todas las necesidades del ámbito, definiendo las ordenanzas para la edificación de las nuevas parcelas terciarias y modificando las ordenanzas para la edificación de la parcela terciaria anteriormente existente.

Resultando que el planeamiento vigente cuya redacción queda afectada por esta propuesta de modificación son los artículos 4, 32, 171, 172, 190, 191, 192, 193 y 199 que ven modificada su redacción; los artículos 189 y 197 que quedan eliminados; los artículos que se introducen quedan numerados del 223 al 230 con objeto de regular las nuevas parcelas terciarias TC y TD, manteniéndose con la misma redacción los artículos 170, 198, 200, 201, 202 y 204.

Resultando que en el Proyecto elaborado se deja constancia del objeto, la iniciativa, los antecedentes, la justificación de la conveniencia y oportunidad de la modificación propuesta, así como del planeamiento vigente y el propuesto junto a la documentación aportada que se compone de la Memoria, las Ordenanzas reguladoras y la documentación gráfica correspondiente a la ordenación pormenorizada y a las condiciones de ordenación de parcelas terciarias de la calificación pormenorizada propuesta.

Resultando que con fecha 20 de mayo de 2014 se emite informe jurídico por el Servicio de Planeamiento y Ejecución de la Ordenación Urbanística del Departamento de Urbanismo de este Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz favorable a la aprobación definitiva de la modificación del Plan Parcial a la que se ha hecho referencia.

Considerando que los artículos 67 y 68 de la Ley del Parlamento Vasco 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo regulan el ámbito y contenido de los planes parciales así como la documentación en la que se formaliza su contenido.

Considerando que los artículos 95 y 96 de la citada Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo establecen la regulación de la tramitación y aprobación de planes parciales.

Considerando que el artículo 103 de la misma Ley 2/2006 dispone que toda reconsideración del contenido de los planes urbanísticos requerirá su modificación señalando el artículo 104 que la revisión y cualquier modificación de las determinaciones de los planes urbanísticos deberá realizarse a través de la misma clase de plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones.

Considerando que el artículo 127.1.c) de la Ley 7/1985 reguladora de las Bases del Régimen Local, adicionado por la Ley 57/2003 de Medidas para la modernización del Gobierno Local, atribuye a la Junta de Gobierno Local la aprobación de los proyectos de instrumentos de ordenación urbanística cuya aprobación definitiva o provisional corresponda al Pleno.

Considerando que el artículo 123.1.i) de la Ley 7/1985 reguladora de las Bases del Régimen Local, adicionado por la Ley 57/2003 de Medidas para la modernización del Gobierno Local, atribuye al Pleno la aprobación inicial del planeamiento general y la aprobación que ponga fin a la tramitación municipal de los planes y demás instrumentos de ordenación previstos en la legislación urbanística.

De conformidad con el planeamiento propuesto, cuya conveniencia y oportunidad se justifican en los documentos urbanísticos que obran en el expediente, vista la regulación a la que se ha hecho referencia, esta Comisión de Urbanismo, en virtud de las competencias atribuidas en el artículo 122.4.a) de la Ley 7/1985 Reguladora de las Bases de Régimen Local, adicionado por la Ley 57/2003, de 16 de diciembre, de Medidas para la Modernización del Gobierno Local, a propuesta de la Junta de Gobierno Local, eleva al Pleno de la Corporación el siguiente

#### ACUERDO

1º- Aprobar definitivamente la quinta modificación puntual del Plan Parcial del Sector nº 1 de Lakua en Vitoria-Gasteiz, de acuerdo con el Proyecto elaborado por el Servicio de Planeamiento y Ejecución de la Ordenación Urbanística del Departamento de Urbanismo de este Ayuntamiento, relativa a las Ordenanzas reguladoras de la edificación de las parcelas terciarias denominadas T(A), T(C) y T(D), para lo cual se otorga una nueva redacción a los artículos 4, 32, 171, 172, 190, 191, 192, 193 y 199 de las Ordenanzas reguladoras del citado Plan Parcial, se eliminan los artículos 189 y 197 y se introducen los artículos numerados del 223 al 230.

2º. Publicar el presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa y contra el que puede interponerse recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Vitoria-Gasteiz en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente al de su notificación, o bien, con carácter potestativo recurso de reposición ante el mismo órgano que ha dictado este acuerdo en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de su notificación y, contra la resolución expresa o presunta de éste, recurso contencioso-administrativo ante el citado Juzgado en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente al de la notificación de la resolución desestimatoria del recurso o en el plazo de seis meses a contar desde el día siguiente a aquél en que se produzca la desestimación presunta del recurso.

### NORMATIVA

Se incluye la nueva redacción de los artículos modificados, el listado de artículos eliminados, los nuevos artículos creados con el objeto de regular las nuevas parcelas Terciarias TC y TD y los artículos que regulan la parcela Terciaria TA y que no han sido modificados en esta modificación puntual.

El resto del articulado se mantiene según el Plan Parcial inicial y sus posteriores modificaciones puntuales (anteriores a la presente modificación puntual).

– A los artículos 4, 32, 171, 172, 190, 191, 192, 193 y 199 se les modifica su redacción

– Se eliminan los artículos 189 y 197

– Se crean los artículos 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229 y 230 con el objeto de regular las nuevas parcelas Terciarias TC y TD.

– Se mantienen los artículos 170, 198, 200, 201, 202 y 204

#### **Art. 4 – Categorías de la calificación pormenorizada**

Las categorías de calificación pormenorizada incluyen los sistemas generales derivados del Plano de Sistemas Generales y Calificación Global (serie B-3-1 del Texto Refundido del Plan General) y el desarrollo en uso pormenorizados de la calificación global residencial incluida en dicho Plano.

Tales categorías son:

- Espacios libres de uso público
- Sistema viario y espacios peatonales
- Zona verde pública
- Áreas de juego y recreo
- Zona de equipamiento deportivo
- Zona de equipamiento educativo
- Zona de equipamiento genérico
- Zona residencial tipos A, B, y C
- Zona terciaria tipo A, B, C y D

A: artículos 170 a 204

C: artículos 223 a 226

D: artículos 227 a 230

**Art.32 – Zona terciaria en manzanas de tipo A, B, C y D; condiciones de compatibilidad con otros usos**

Les será de aplicación todo el Régimen de Compatibilidad, regulado en las Normas Urbanísticas del Texto Refundido del Plan General, establecido para las parcelas calificadas pormenorizadamente dentro del global terciario teniendo muy en cuenta que la fijada para ellas es la de terciario genérico para las del Tipo A, C y D y la de comercial y oficinas según zonas para la del Tipo B, y por lo tanto serán esas calificaciones las que se adoptarán como vinculantes sobre lo que se compatibilizarán el resto de los usos.

**Art. 170 – Definición**

La zona terciaria A está formada por una parcela que afecta parte de la manzana situada en el extremo Suroeste del Sector.

Dicha parcela ocupa una superficie de 1.872 m<sup>2</sup> de forma triangular con una alineación Norte de 67.40 m, Oeste de 55.6 0m y Este de 89.10 m.

**Art. 171 – Edificabilidad y superficie edificable máxima**

La superficie edificable máxima asignada es de 3.276 m<sup>2</sup>c contabilizándose de acuerdo con las Normas Generales de Edificación del Texto Refundido del Plan General.

Dicha superficie edificable se entiende para el edificio completo con un uso pormenorizado terciario genérico, siendo por tanto de aplicación el régimen general, que el Texto Refundido del Plan General fija, en cuanto a las compatibilidades de uso.

**Art. 172 – Formas de actuación y determinación de la volumetría de aplicación**

La configuración volumétrica de esta superficie edificable para el proyecto de edificación y su urbanización interior privada, se efectuará mediante un proyecto único y en caso contrario mediante un estudio de detalle. Las alineaciones, líneas de edificación de fachada, áreas de movimiento, alturas y servidumbres serán según el plano O-10.

**6.3.4 b) CONDICIONES DE EDIFICACIÓN****Art. 190 – Alineaciones de la edificación (líneas de fachada)**

La alineación exterior de la edificación no podrá sobrepasar en caso alguno la alineación exterior de la parcela

Las alineaciones máximas de edificación, alineaciones obligatorias y línea de edificación de fachada, serán las definidas en el plano O-10.

La coincidencia de la edificación en planta baja con la Línea de edificación fachada será de un mínimo del 80 por ciento.

**Art. 191 – Parcela mínima edificable**

La parcela definida en el plano O-9, se considera parcela mínima y por lo tanto no se permite parcelación alguna.

**Art. 192 – Ocupación máxima por la edificación**

La máxima ocupación del suelo será la que defina el área de movimiento de la edificación definida en el plano O-10 - Condiciones de ordenación de parcelas terciarias resultantes de la modificación del PGOU -

En plantas sótano la ocupación podrá exceder del área de movimiento hasta la alineación de la parcela excepto en el límite con la línea de soterramiento del TAV definida en el plano O-10, que no podrá ser sobrepasada.

La forma de medición se realizará de acuerdo con las Normas Urbanísticas del Texto del Plan General vigente.

#### **Art. 193 – Altura de la edificación y número de plantas**

La altura máxima de la edificación, medida desde la cota de la acera a la cara superior del techo de la última planta utilizable, será de 23 m permitiéndose como máximo planta baja más cinco plantas. No podrá existir elemento alguno que sobrepase la cota de 553 fijada por la servidumbre del tráfico aéreo.

La altura mínima de la edificación será de Planta baja y primera planta.

#### **Art. 198 – Régimen de los espacios libres interiores**

El espacio libre de parcela que quede como resultado de la ordenación tendrá siempre la consideración de espacio de propiedad, uso y conservación privado. A estos efectos estará perfectamente delimitado en las alineaciones de la parcela hacia espacios libres públicos.

#### **Art. 199 – Tratamiento de los espacios libres interiores**

Los espacios libres interiores de dominio privado deberán tratarse como áreas de estancia al servicio del edificio terciario: Al menos un 15 por ciento de la superficie de la parcela deberá urbanizarse con zonas ajardinadas, pudiendo tratarse el resto como áreas pavimentadas duras. Dicho 15 por ciento no podrá estar afectado por rampas o viarios interiores.

Se pueden admitir pérgolas diáfanas y pequeños elementos constructivos que en ningún caso supongan cuerpos edificados con posibilidades de utilización interior.

Serán exigibles elementos de mobiliario (banco, etc) e iluminación de dichos espacios.

La cota promedio de los espacios libres interiores en ningún caso será inferior a la media de los espacios públicos inmediatamente exteriores a la parcela.

#### **Art. 200 – Localización y acceso a los aparcamientos privados**

Para el edificio se exigirá al menos el número de plazas que establece las Normas Urbanísticas del Texto Refundido del Plan General. Como máximo podrán realizarse dos plantas sótanos siendo los usos admisibles los de garajes e instalaciones.

Se excluye toda posibilidad de destinar a aparcamientos la planta baja.

Para la totalidad de la parcela el número máximo de accesos será el de dos, no permitiéndose que se sitúen en el Bulevar de Euskal-Herria.

#### **Art. 201 – Proyecto y ejecución de la urbanización del espacio libre interior y del aparcamiento**

Tanto el aparcamiento como la urbanización del espacio libre interior deberá estar contemplada en su totalidad bien en el proyecto de edificación único, bien en el Estudio de Detalle.

#### **Art. 202 – Escaleras y patios**

Se diseñarán de acuerdo con las Normas Urbanísticas del Texto Refundido del Plan General.

Será preceptivo el acceso por ascensor hasta las plantas de aparcamiento al igual que por escaleras.

#### **Art. 204 – Condiciones estéticas**

El edificio a proyectar tendrá muy en cuenta el lugar predominante que en la trama urbana va a ocupar, por ello se requerirá una solución arquitectónica singular y de alta calidad, planteada como construcción representativa.

#### **6.3.6. ZONATERCIARIA C**

**Art. 223 – Definición**

La zona terciaria C está formada por una parcela que afecta la parte suroeste de la manzana situada en el extremo Suroeste del Sector.

Dicha parcela ocupa una superficie de 8.244 m<sup>2</sup> de forma poligonal. En la parte noreste linda con la parcela TA y en el resto de alineaciones con zonas verdes públicas y espacios libres de uso público.

**Art. 224 – Formas de actuación y determinación de la volumetría de aplicación**

La configuración volumétrica de esta superficie edificable para el proyecto de edificación y su urbanización interior privada, se efectuará mediante un proyecto único y en caso contrario mediante un estudio de detalle. Las alineaciones, líneas de edificación de fachada, áreas de movimiento, alturas y servidumbres serán según el plano O-10.

**Art. 225 – Edificabilidad y superficie edificable máxima**

La superficie máxima asignada es de 4.990 m<sup>2</sup>c contabilizándose de acuerdo con las Normas Generales de la Edificación del Plan General.

Dicha superficie edificable se entiende para el edificio completo con uso pormenorizado terciario genérico, siendo por tanto de aplicación el régimen general, que el Plan General fija, en cuanto a las compatibilidades de usos.

**Art. 226 – Condiciones de edificación**

- Alineaciones de la edificación(líneas de fachada)

Las alineaciones máximas de edificación, alineaciones obligatorias y línea de edificación de fachada, serán las definidas en el plano O-10.

La coincidencia de la edificación en planta baja con la Línea de edificación fachada será de un mínimo del 70 por ciento.

- Parcela mínima edificable

La parcela definida en el plano O-9, se considera parcela mínima y por lo tanto no se permite parcelación alguna.

- Ocupación de la edificación

Ocupación mínima de la edificación será del 30 por ciento de la superficie de la parcela

Ocupación máxima será la definida por el Área de movimiento de la edificación definida en el plano O-10

- Altura de la edificación y número de plantas

El número máximo de plantas será de planta baja más dos plantas pisos.

La altura máxima de edificación hasta la cornisa alcanzable en el plano de fachada, no podrá exceder de 12,50 m. La altura se medirá desde la rasante de la acera en el punto medio hasta la cara superior del techo de la última planta utilizable.

- Régimen de los espacios libres interiores

El espacio libre de parcela que quede como resultado de la ordenación tendrá siempre la consideración de espacio de propiedad, uso y conservación privado. A estos efectos estará perfectamente delimitado en las alineaciones de la parcela hacia espacios libres públicos y zonas verdes.

- Tratamiento de los espacios libres interiores

Los espacios libres interiores de dominio privado deberán tratarse como áreas de estancia al servicio del edificio terciario; al menos un 15 por ciento de la superficie de la parcela deberá urbanizarse con zonas ajardinadas, pudiendo tratarse el resto como áreas pavimentadas duras. Dicho 15 por ciento no podrá estar afectado por rampas o viarios interiores.

Se pueden admitir pérgolas diáfanas y pequeños elementos constructivos que en ningún caso supongan cuerpos edificados con posibilidades de utilización interior.

Serán exigibles elementos de mobiliaje (banco, etc) e iluminación de dichos espacios.

La cota promedio de los espacios libres interiores en ningún caso será inferior a la media de los espacios públicos inmediatamente exteriores a la parcela.

· Localización y acceso a los aparcamientos privados

Para el edificio se exigirá al menos el número de plazas que establece las Normas Urbanísticas del Plan General. Como máximo podrán realizarse dos plantas sótanos siendo los usos admisibles los de garaje e instalaciones.

Se permite el aparcamiento en la superficie no edificada de la parcela.

Se excluye toda posibilidad de destinar aparcamientos en planta baja, en el interior de la edificación.

No se permite acceso rodado a la parcela desde el Bulevar de Euskal-Herria.

· Condiciones estéticas

El edificio a proyectar tendrá muy en cuenta el lugar predominante que en la trama urbana va a ocupar, por ello se requerirá una solución arquitectónica singular y de alta calidad, planteada como construcción representativa.

#### 6.3.7. ZONA TERCIARIA D

##### **Art. 227 – Definición**

La zona terciaria D está formada por una parcela que afecta la manzana situada al Sur de la parte central del Sector.

Dicha parcela ocupa una superficie de 1.312 m<sup>2</sup> de forma rectangular con cierre en curva en su parte sur. Es una parcela independiente, que linda con espacios libres de uso público por la parte Noreste y con la red viaria en el resto del perímetro.

##### **Art. 228 – Formas de actuación y determinación de la volumetría de aplicación**

La configuración volumétrica de esta superficie edificable para el proyecto de edificación y su urbanización interior privada, se efectuará mediante un proyecto único y en caso contrario mediante un estudio de detalle. Las alineaciones, líneas de edificación de fachada, áreas de movimiento, alturas y servidumbres serán según el plano O-10.

##### **Art. 229 – Edificabilidad y superficie edificable máxima**

La superficie máxima asignada es de 2.296 m<sup>2</sup>c contabilizándose de acuerdo con las Normas Generales de la Edificación del Plan General.

Dicha superficie edificable se entiende para el edificio completo con uso pormenorizado terciario genérico, siendo por tanto de aplicación el régimen general, que el Plan General fija, en cuanto a las compatibilidades de usos.

##### **Art. 230 – Condiciones de edificación**

· Alineaciones de la edificación(líneas de fachada)

Las alineaciones máximas de edificación, alineaciones obligatorias y línea de edificación de fachada, serán las definidas en el plano O-10.

La coincidencia de la edificación en planta baja con la línea de Alineación obligatoria será de un mínimo del 80 por ciento.

- Parcela mínima edificable

La parcela definida en el plano O-9, se considera parcela mínima y por lo tanto no se permite parcelación alguna.

- Ocupación de la edificación

Se podrá ocupar la totalidad de la parcela

- Altura de la edificación y número de plantas

El número máximo de plantas será de planta baja más cinco plantas pisos.

La altura máxima de edificación hasta la cornisa alcanzable en el plano de fachada, no podrá exceder de 23,00 m. La altura se medirá desde la rasante de la acera en el punto medio hasta la cara superior del techo de la última planta utilizable.

- Régimen de los espacios libres interiores

El espacio libre de parcela que quede como resultado de la ordenación tendrá siempre la consideración de espacio de propiedad, uso y conservación privado. A estos efectos estará perfectamente delimitado.

- Tratamiento de los espacios libres interiores

Los posibles espacios libres interiores, en caso de no ocupar el 100 por ciento de la parcela, de dominio privado deberán tratarse como áreas de estancia al servicio del edificio terciario; la superficie de la parcela deberá urbanizarse con zonas ajardinadas y/o áreas pavimentadas duras.

Se pueden admitir pérgolas diáfnas y pequeños elementos constructivos que en ningún caso supongan cuerpos edificados con posibilidades de utilización interior.

Serán exigibles elementos de mobiliario (banco, etc) e iluminación de dichos espacios.

La cota promedio de los espacios libres interiores en ningún caso será inferior a la media de los espacios públicos inmediatamente exteriores a la parcela.

- Localización y acceso a los aparcamientos privados

Para el edificio se exigirá al menos el número de plazas que establece las Normas Urbanísticas del Plan General. Como máximo podrán realizarse dos plantas sótanos siendo los usos admisibles los de garaje e instalaciones.

Se excluye toda posibilidad de destinar aparcamientos en planta baja y en superficie.

No se permite acceso rodado a la parcela desde el Bulevar de Euskal-Herria.

- Condiciones estéticas

El edificio a proyectar tendrá muy en cuenta el lugar predominante que en la trama urbana va a ocupar, por ello se requerirá una solución arquitectónica singular y de alta calidad, planteada como construcción representativa.

En Vitoria-Gasteiz, a 6 de junio de 2014

*El Alcalde-Presidente*

**JAVIER MAROTO ARANZABAL**