

**II - ADMINISTRACIÓN LOCAL
DEL TERRITORIO HISTÓRICO DE ÁLAVA****AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ****DEPARTAMENTO DE TERRITORIO Y ACCIÓN POR EL CLIMA****Planeamiento y Ejecución de la Ordenación Urbanística****Aprobación definitiva de la modificación pormenorizada del PGOU de Vitoria-Gasteiz por la que se regulan los usos compatibles en edificios situados en parcelas calificadas de terciario y en el ámbito de aplicación de la OR-2, para modificar las condiciones de compatibilidad de uso de bancos y oficinas**

En sesión ordinaria celebrada por el Pleno del ayuntamiento el día 20 de diciembre de 2019 se acordó:

Asunto: Aprobación definitiva de la modificación pormenorizada del PGOU de Vitoria-Gasteiz por la que se regulan los usos compatibles en edificios situados en parcelas calificadas de terciario y en el ámbito de aplicación de la OR-2, para modificar las condiciones de compatibilidad de uso de bancos y oficinas.

Propuesta de acuerdo

En el año 2009 se modificó el PGOU para extender al ámbito de la OR 2, el Primer Ensanche, las restricciones a las oficinas bancarias que ya estaban vigentes en la calle Dato.

Desde la referida fecha, se ha producido un acusado proceso de concentración de la actividad bancaria que, aunado a los nuevos modos de atención al público, telemáticos y mediante cajeros automáticos, ha provocado el cierre de numerosas oficinas bancarias, desapareciendo el riesgo de excesiva terciarización que se pretendía evitar y produciéndose el efecto, no deseado, de dificultar la expansión de las oficinas existentes o la implantación de otras nuevas, con un efecto paralelo de desertización del centro urbano.

A fecha 15 de junio de 2018, se inició la presente tramitación motivada por la necesidad de permitir el uso de oficinas bancarias en igualdad de condiciones en toda la ciudad, suprimiendo las restricciones que la evolución del sector ha convertido en innecesarias, e incluso perjudiciales.

Concretamente se propone modificar la redacción del artículo 5.03.22 del Plan, en su Tomo III, Título V, Capítulo 3, que regula los usos compatibles en edificios situados en parcelas calificadas pormenorizadamente como de terciario y del artículo 6.02.10, en su Tomo IV, Título VI, Capítulo 2, que regula los usos compatibles en el ámbito de la OR 2 (Primer Ensanche Siglo XIX) suprimiendo las condiciones impuestas al uso de oficinas y bancos en la modificación del Plan de 2009, así como las que existían con antelación referidas a la calle Dato.

En virtud de lo dispuesto en el artículo 53.2.c de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, la modificación propuesta tiene carácter pormenorizado, por cuanto que se limita a modificar las condiciones de compatibilidad del régimen de usos del suelo.

Evacuadas las correspondientes peticiones de informes sectoriales, los servicios técnicos municipales han redactado el proyecto para regular los usos compatibles en edificios situados en parcelas calificadas de terciario y en el ámbito de aplicación de la OR-2, para modificar las condiciones de compatibilidad de uso de bancos y oficinas.

En el proyecto correspondiente a esta modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz se hace constar la memoria en la que se hace referencia a su objeto, iniciativa, justificación de la conveniencia y oportunidad de la modificación, descripción de la solución adoptada, así como el planeamiento vigente y modificado, adjuntando asimismo los planos y documentación gráfica correspondiente.

La Junta de Gobierno Local en sesión celebrada con fecha 6 de septiembre de 2019 procede a la aprobación inicial de la modificación del Plan General a la que se ha hecho referencia, de conformidad con el proyecto redactado que consta en el expediente.

Tal acuerdo fue publicado en el BOTHA número 112 de 27 de septiembre de 2019 y en el diario El Correo Español-El Pueblo Vasco (Ed. Álava) el 20 de septiembre de 2019, permaneciendo la documentación integrante de la modificación expuesta al público durante el plazo de veinte días, sin que en este periodo de tiempo habilitado al efecto se haya presentado alegación alguna por entidad o persona interesada, por lo que se puede proseguir el trámite.

En el punto 3.5 de la memoria sometida al trámite de aprobación definitiva se hace constar, en síntesis, que si bien se instó la tramitación de la evaluación ambiental del expediente, los servicios técnicos municipales han considerado la innecesariedad de la misma por "...no establecer esta modificación el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación ambiental, ni afectar a, o desarrollarse en, espacios sometidos a ningún régimen de protección medioambiental".

Respecto a la regulación legal que resulta aplicable, los artículos 61 y 62 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco señalan el contenido sustantivo del plan general y la documentación con la que, con carácter mínimo, debe formalizarse ese contenido, entendiéndose que las modificaciones de plan general se formalizarán en documentos similares, si bien ajustando su contenido al objeto de la modificación.

El artículo 30 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006 dispone que la ordenación pormenorizada integrada en el planeamiento general podrá modificarse utilizando, entre otras figuras, la de modificación del Plan General, otorgándole el procedimiento de tramitación regulado en los artículos 95, 96 y 97 de la Ley 2/2006.

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 misma Ley, atribuye al Pleno 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 la modificación del planeamiento propuesta, 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 Territorio 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, eleva al Pleno de la Corporación el siguiente:

Acuerdo

1. Aprobar definitivamente la modificación pormenorizada del PGOU de Vitoria-Gasteiz por la que se regulan los usos compatibles en edificios situados en parcelas calificadas de terciario y en el ámbito de aplicación de la OR-2, para modificar las condiciones de compatibilidad de uso de bancos y oficinas de conformidad con la memoria redactada por el Servicio de Planeamiento y Ejecución de la Ordenación Urbanística del Departamento de Territorio que consta en el expediente.

2. Publicar el presente acuerdo en el BOTHA en los términos previstos en el artículo 89.5 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

3. El presente acuerdo pone fin a la vía administrativa y contra el mismo puede interponerse directamente recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia del País Vasco en el plazo de dos meses desde el día siguiente al de su publicación, conforme al artículo 46.1 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Normativa modificada

Apartado 4. Condiciones de compatibilidad de usos en parcelas calificadas pormenorizadamente dentro del global terciario.

Artículo 5.03.22.- Usos en Categoría I y Categoría II

1. Usos en Categoría I.

a) Cuadro de compatibilidad de usos.

	U	C	I	T	A	O	C	H	B	D	E	S	A	C	K	R	U	I	P	Z	E	U	P	R	
OFICINAS Y BANCOS		1					9		11	14	17	20		21	24									27	28
COMERCIOS Y MERCADOS		1		3		6			12	14	18	20		22	25			6						27	28
HOTELES Y RESIDENCIAS COMUNITARIAS		2		4		7	10		13	15				23	26			7						27	28
ESTABLECIMIENTOS PÚBLICOS		1		5		8	8			14	19													27	28
	R		P				T								E								I	S	A



AUTORIZADO



AUTORIZADO CON CONDICIONES



PROHIBIDO

R	Residencial	T	Terciario	ES	Sanitario	I	Infraestructuras
RU	Resid. Unifamiliar	TO	Oficinas y bancos	EA	Asistencial	IE	Infr. de energía
RC	Resid. Colectivo	TC	Comercios y mercados	EC	Cultural	S	Serv. Urbanos grles.
P	Productivo	TH	Hotel y residencias	EK	Espectaculos	SU	Servicios urbanos
PI	Industrial	TB	Estabitos. públicos	ER	Religioso	A	Estacionamientos
PT	Taller y almacenes	E	Equip. comunitarios	EU	Universitario	AP	Aparcamiento público
PA	Agropecuario	ED	Deportivo	EI	Admón. Pública	AR	Aparcamiento privado
		EE	Educativo	EP	Defensa		
				EZ	Alojamiento dotacional		

b) Condiciones de compatibilidad.

Condición 1ª.- Únicamente se admite la vivienda del guarda o vigilante en la proporción de 1 por cada 1.000 m² de parcela. El máximo absoluto será de 2 viviendas cuya propiedad quedará ligada al resto del edificio.

Condición 2ª.- Únicamente las viviendas del personal responsable para el buen funcionamiento del uso principal (director, vigilante, mantenimiento, etc.)

Condición 3ª.- Solo se permite en planta baja, con acceso independiente y con una superficie máxima construida del 25 por ciento de la total construida sobre rasante. El límite de potencia será el correspondiente a Categoría I situación 2ª.

Condición 4ª.- Solo se permiten los relacionados con el uso principal, vinculándose su régimen de propiedad como de uso privado del propio establecimiento. Límite de potencia Categoría I.

Condición 5ª.- Solo se permiten los relacionados con el uso principal, vinculándose su régimen de propiedad como de uso privado del propio establecimiento.

Condición 6ª.- Solo se permiten sobre rasante debiendo cumplir las tres condiciones siguientes:

a) Superficie máxima construida incluidos los elementos comunes, será del 50 por ciento de la superficie total construida sobre rasante. Su localización deberá realizarse en unas zonas perfectamente definidas, bien en plantas completas, superposición de zonas en alturas, etc.

b) Superficie útil media mínima de los locales de oficinas 50 m².

c) Superficie útil mínima de local de oficinas 30 m².

Condición 7ª.- Solo se admite en planta baja con su posible prolongación en planta 1ª siempre que la superficie en planta 1ª sea igual o menor que la construida en planta baja.

La superficie máxima total destinada a dicho uso se fija en el 20 por ciento de la construida en planta baja.

Condición 8ª.- Se permite únicamente en plantas sobre rasante y siempre y cuando la superficie se englobe dentro del porcentaje máximo admisible del 25 por ciento de la superficie total construida sobre rasante, como suma de todas las destinadas a los diferentes usos terciarios compatibles.

Condición 9ª.- Solo se permite el uso comercial en planta baja. En planta 1ª y sótano se permiten siempre y cuando sean ampliación de la planta baja unidas funcionalmente con ella y no superen como suma total de ambas plantas el 75 por ciento de la superficie construida en la planta baja.

Condición 10ª.- Únicamente se permite el uso comercial en planta baja. La superficie total máxima destinada a este uso no podrá exceder del 50 por ciento de la construida en planta baja.

Dentro de este uso comercial se incluyen los establecimientos públicos que no tengan acceso desde la vía pública, y para los cuales se permite la prolongación del uso a las plantas sótano y 1ª y cuando la suma de las superficies en planta sótano no exceda de dos veces la construida en planta baja. En cualquier caso, el total absoluto no podrá exceder del 50 por ciento de la superficie construida en planta baja en el edificio.

Condición 11ª.- Se admite únicamente en los supuestos b) y c) de la Condición 12ª.

Condición 12ª. a) Se permiten los establecimientos públicos del Grupo I, los cuales tienen la consideración de uso comercial al no disponer de acceso directo a la vía pública, en plantas superiores a la baja siempre que no exceda de superficie del 15 por ciento de la total construida sobre rasante.

b) Se permiten los establecimientos públicos en planta baja.

c) Se permiten los establecimientos públicos en planta baja y su prolongación a la planta sótano siempre y cuando estén unidas entre sí, la superficie construida en planta sótano no exceda del doble de la construida en planta baja, y dispongan ambas plantas de acceso directo a espacio público.

Condición 13ª.- Se admiten únicamente en los supuestos b) y c) de la Condición 12ª.

Condición 14ª.- Se permite el uso de equipamiento deportivo siempre y cuando su superficie no supere el 25 por ciento de la superficie total construida sobre rasante.

Condición 15ª.- Se permite el uso de equipamiento deportivo siempre y cuando su superficie no supere el 25 por ciento de la superficie total construida sobre rasante.

La superficie construida destinada a este uso se incluirá dentro de la comercial a efectos del cómputo de la superficie máxima admisible.

Condición 17ª.- Se admite el uso de equipamiento educativo en planta baja y pisos superiores siempre y cuando se trate de academias de idiomas, oposición o enseñanza especial para adultos y similares. La superficie máxima destinada a este uso educativo no podrá exceder del 25 por ciento de la total construida sobre rasante.

Condición 18ª.- Se admite el uso de equipamiento educativo dentro de las áreas y superficies límites reguladas para el uso de oficinas (Condición 6ª). La superficie máxima destinada a este uso educativo no podrá exceder del 50 por ciento del permitido para oficinas. Solo se permitirán las academias de idiomas, oposiciones, enseñanza especial para adultos y similares.

Condición 19ª.- Solo se permiten los usos de equipamiento educativo ligado con la actividad principal (academias de música, danza, hostelería, etc.). Su ubicación será en plantas sobre rasante y su superficie no podrá exceder del 10 por ciento de la total construida sobre rasante.

Condición 20ª.- Se admite el uso de equipamiento sanitario únicamente en planta baja siempre que cuente con acceso directo desde la vía pública.

Condición 21ª.- Se admite el uso de equipamiento cultural únicamente en planta 1ª, planta baja y planta sótano. El uso en planta sótano deberá tratarse como ampliación del localizado en planta baja, no pudiendo disponer en planta sótano de una superficie superior al doble de la construida en planta baja destinada a dicho uso.

Condición 22ª.- Se admite el uso de equipamiento cultural, dentro de las áreas y superficies límites reguladas para el uso de oficinas.

Condición 23ª.- Se admite el uso de equipamiento cultural únicamente en planta baja y planta sótano. El uso de planta sótano deberá tratarse como ampliación del localizado en planta baja, no pudiendo disponer en planta sótano de una superficie superior al doble de la construida en planta baja destinada a este uso. La superficie total construida destinada a este uso se incluirá dentro de la comercial a efectos del cómputo de la superficie máxima admisible.

Condición 24ª.- Se admite el uso de equipamiento espectáculo únicamente en plantas 1ª, baja y su prolongación a la planta sótano. La superficie máxima admisible de la planta sótano será la del 75 por ciento de la construida en planta baja destinada a dicho uso.

Condición 25ª.- Se admite el uso del equipamiento espectáculos únicamente en plantas 1ª, baja y su prolongación a la planta sótano dentro de las áreas y superficies límites reguladas para el uso de oficinas. La superficie máxima de la planta sótano será la del 75 por ciento de la construida en planta baja destinada a dicho uso.

Condición 26ª.- Se admite el uso de equipamiento espectáculos únicamente en planta baja y su prolongación a la planta sótano. La superficie máxima admisible de la planta sótano será la del 75 por ciento de la construida en planta baja destinada a dicho uso. La superficie total construida destinada a este uso se incluirá dentro de la comercial a efectos del cómputo de la superficie máxima admisible.

Condición 27ª.- Se permite bajo rasante y con un número máximo de tres plantas debiendo incluirse en ellas la superficie demandada para aparcamiento privado.

En planta baja se permite en las zonas no afectadas por el edificio en altura ni en las de obligada urbanización privada. En ningún caso se permiten en los espacios conceptuados como patio de manzana.

Se permite en planta de cubierta en uso independiente. En caso de compartir la cubierta con otros usos, deberá existir una separación física entre el uso de aparcamiento y los mismos.

Artículo 6.02.10.- Condiciones de uso y compatibilidad

4. Cuadro de compatibilidad de usos.

CATEGORIA I

	U	C	I	T	A	O	C	H	B	D	E	S	A	C	K	R	U	I	P	E	U	P	R	
PISOS						4	5											4						SITUACIÓN 3
PRIMERA						4	4	5			5							4						SITUACIÓN 3
						5	23	8	23		23			23				23						SITUACIÓN 3
	4							8			10									100				SITUACIÓN 2
																								SITUACIÓN 1
						3	22	22	22	22	22													SITUACIÓN 1
	R	P				T																		

CATEGORIA II

	U	C	I	T	A	O	C	H	B	D	E	S	A	C	K	R	U	I	P	E	U	P	R	
	1					6	8											6						SITUACIÓN 3
						20				20			20	20							20	20		SITUACIÓN 1
	1					6	8											6						SITUACIÓN 2
	R	P				T																		

AUTORIZADO
 5 AUTORIZADO CON CONDICIONES
 PROHIBIDO

- | | | | | | | | |
|----|--------------------|----|----------------------|----|----------------|----|----------------------|
| R | Residencial | T | Terciario | ES | Sanitario | I | Infraestructuras |
| RU | Resid. Unifamiliar | TO | Oficinas y bancos | EA | Asistencial | IE | Infr. de energía |
| RC | Resid. Colectivo | TC | Comercios y mercados | EC | Cultural | S | Serv. Urbanos grles. |
| P | Productivo | TH | Hotel y residencias | EK | Espectaculos | SU | Servicios urbanos |
| PI | Industrial | TB | Establto. públicos | ER | Religioso | A | Estacionamientos |
| PT | Taller y almacenes | E | Equip. comunitarios | EU | Universitario | AP | Aparcamiento público |
| PA | Agropecuario | ED | Deportivo | EI | Admón. Pública | AR | Aparcamiento privado |
| | | EE | Educativo | EP | Defensa | | |

5. Condiciones del uso característico.

El uso característico es el residencial en vivienda colectiva, con las siguientes condiciones:

- Se fija una superficie media mínima de 65 m² útiles.
- Quedan prohibidas las viviendas en patio interior de manzana o parcela y en sótano y semisótano.

6. Condiciones de compatibilidad con el uso característico.

Condición 1^a. La vivienda unifamiliar se puede considerar compatible cuando se trate de edificaciones preexistentes catalogadas dentro de alguna de las categorías del régimen especial de protección establecida por este Plan General. Si se trata de edificaciones nuevas, deberán solucionar adecuadamente los problemas con las medianerías colindantes.

Condición 3^a. Se autorizan estos usos en planta sótano o semisótano, solamente si están relacionados directamente con planta baja del mismo uso, y la superficie de la actividad en dicha planta no supera el 40 por ciento de la superficie total instalada.

En todo caso el acceso de vehículos al sótano o semisótano cumplirá idénticas condiciones que las exigibles a guarderías de vehículos.

Condición 4^a. Se autoriza en los edificios existentes que estén desde proyecto y licencia inicial parcial o totalmente destinados expresamente a este uso. Se respetará incluso en transmisiones.

Condición 5^a. Los usos de oficinas y equipamiento educativo en planta primera y el de hoteles y residencias en planta primera y pisos se autorizan siempre que estén relacionados con el domicilio permanente del titular, y no ocupen más de la mitad de la superficie total de éste, con un máximo de 75 m² útiles. Para el uso educativo, solo se admiten academias de idiomas, oposiciones, enseñanza especial para adultos, etc., cumpliendo la limitación de superficie.

El uso de despachos profesionales en planta de pisos se autoriza siempre que esté relacionado con el domicilio permanente del titular, y no ocupe más de la mitad de la superficie total de éste, con un máximo de 75 m² útiles. En todos los caso la superficie mínima destinada a vivienda será de 40 m² útiles.

Los usos de oficinas o despachos profesionales, que cuenten con licencia de apertura anterior a la aprobación definitiva del presente Plan General, podrán seguir ejerciendo el mismo uso.

Se autoriza, así mismo, el uso de oficinas en planta primera que no tuvieran licencia de apertura previa, cumpliendo cada una de las siguientes condiciones:

- En edificio catalogado como de protección estructural.
- Superficie máxima construida de 1.250 m² (suma de las diferentes superficies localizadas en los diversos edificios) autorizada por una sola vez, pudiéndose realizar en varias fases, garantizando las plazas de aparcamiento requeridas y acceso independiente.
- Modificación, mediante compensación equivalente, de superficie de uso terciario (oficinas) a superficie residencial.

Condición 6^a. Solo se toleran en edificio completo, excepto en la calle Dato, con frente a calle si se trata de servicios de entidades oficiales, agrupaciones profesionales o entidades culturales de interés público y con las siguientes condiciones:

- Que se trate de operaciones de rehabilitación integral de edificios catalogados dentro de la categoría de conservación estructural.
- Que la superficie total a dedicar el uso de oficinas no sea superior a 1.250 m²c.

– El aparcamiento deberá resolverse en las condiciones fijadas en la regulación del uso de estacionamiento que figura en el Capítulo 3, Sección 10 del Título V. A cuyo efecto se acreditarán las plazas vinculadas.

Condición 8ª. Se admiten establecimientos hoteleros en planta baja, solo si se relacionan con plantas superiores, y si en aquélla no se desarrollan habitaciones residenciales, sino tan solo recepción y servicios comunes. En edificio compartido deberá contar con comunicación vertical independiente. En cualquier caso, solo se toleran establecimientos con una capacidad máxima de 25 habitaciones.

Condición 10ª. Las guarderías y preescolar, solo deberán disponer de superficies al aire libre en el patio de manzana suficientemente amplias y soleadas, en proporción no inferior al 50 por ciento de la superficie cubierta.

Para academias de idiomas, oposiciones, enseñanzas especiales para adultos, etc., se admiten instalaciones que no superen los 200 m²c. Los límites de superficie se refieren exclusivamente a las aulas.

Condición 20ª. Se autoriza este uso en patio de manzana, siempre que cumpla el régimen de compatibilidad general. Deberá disponer, asimismo, de un frente a calle en planta baja no inferior a 5 ml garantizando su acceso. Se prohibirá la carga y descarga en el espacio libre de parcela.

Condición 22ª. Se admite este uso en sótano o semisótano, siempre que esté vinculado a planta baja con el mismo uso. En las calificaciones de oficinas y hoteles no tendrá acceso libre al público.

Condición 23ª. Se autoriza el uso de oficinas, administración pública, equipamiento educativo y equipamiento cultural en edificios que den frente a calles de los grados 3 y 4, debiendo contar con acceso independiente cuando se trate de uso de equipamiento. También se autorizan dichos usos en planta primera en edificios que den frente a calles de los grados 1 y 2 si cuentan con licencia de apertura para ellos, anterior a la aprobación definitiva del presente Plan General.

Los usos de establecimientos públicos y comercial, solo se admite, en edificios que den frente a calles de cualquier grado, si cuentan con licencia de apertura anterior a la aprobación definitiva del presente Plan General.

Condición 100ª. Se admite este uso siempre que no de frente a viario público.

En Vitoria-Gasteiz, a 9 de enero de 2020

El Alcalde-Presidente
GORKA URTARAN AGIRRE