

**II - ADMINISTRACIÓN LOCAL  
DEL TERRITORIO HISTÓRICO DE ÁLAVA****AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ****URBANISMO****Planeamiento y Ejecución de la Ordenación Urbanística****Aprobación definitiva de la quinta modificación puntual del Plan Parcial del Sector 8A2 Lakua en Vitoria-Gasteiz relativa a las ordenanzas reguladoras de la parcela Terciaria 8A2-8.**

En sesión ordinaria celebrada por el Pleno del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz el día 6 de mayo de 2014 se aprobó el siguiente acuerdo:

Asunto: Aprobación definitiva de la quinta modificación puntual del Plan Parcial del Sector 8A2 Lakua en Vitoria-Gasteiz relativa a las ordenanzas reguladoras de la parcela Terciaria 8A2-8.

**PROPUESTA DE ACUERDO**

A la vista del Proyecto de la quinta modificación puntual del Plan Parcial del Sector nº 8A2 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 con fecha 6 de mayo de 1994 fue aprobado definitivamente el Plan Parcial del Sector 8A2 Lakua que fue publicado en el BOTHA nº 99 correspondiente al 2 de septiembre de 1994, habiendo sufrido hasta la fecha tres modificaciones y siendo archivada una cuarta modificación propuesta y no aprobada.

Resultando que, en virtud de acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 7 de febrero de 2014 se procede a la aprobación del Proyecto de la quinta modificación del Plan Parcial de Ordenación Urbana del Sector nº 8A2 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 número 22 de 24 de febrero de 2014 y en el periódico Diario de Noticias de Álava el 18 de febrero 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 número 8A2 Lakua en Vitoria-Gasteiz tiene por objeto única y exclusivamente introducir una modificación de ordenanzas por la que se amplían los usos compatibles y se modifican los porcentajes de ocupación mínima y alineación mínima, así como la forma de computar los nuevos usos compatibles, todo ello sin alterar su superficie, volumen, edificabilidad o alturas máximas permitidas.

Resultando que el planeamiento vigente cuya redacción queda afectada por esta propuesta de modificación son los artículos 15, 62, 63, 64, 65, 66, 69 y 70 de las Ordenanzas reguladoras del Plan Parcial del Sector número 8A2 Lakua.

Resultando que la modificación propuesta afecta sólo a la parcela identificada como 8A2-8, parcela terciaria, propiedad del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, con la finalidad de atender a la necesidad de flexibilizar las posibilidades de usos de la parcela que permanece vacante desde hace más de una década y, de este modo, completar el planeamiento del sector cubriendo todas las necesidades generadas en ese ámbito.

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 y las Ordenanzas reguladoras.

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 30 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 20 de junio, de Suelo y Urbanismo dispone que la ordenación pormenorizada integrada en el planeamiento general podrá modificarse utilizando bien la figura de la modificación del Plan General bien la figura del Plan Especial o el Plan Parcial, según corresponda, otorgándole el procedimiento de tramitación regulado en los artículos 95, 96 y 97 de la Ley 2/2006.

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 número 8A2 Lakua en Vitoria-Gasteiz, elaborada 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 parcela terciaria 8A2-8, ampliando los usos compatibles y modificando los porcentajes de ocupación mínima y alineación mínima, así como la forma de computar los nuevos usos compatibles, todo ello sin alterar su superficie, volumen,

edificabilidad o alturas máximas permitidas, para lo cual se otorga una nueva redacción a los artículos 15, 62, 63, 64, 65, 66, 69 y 70 de las Ordenanzas reguladoras del citado Plan Parcial.

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

### Art. 15 – Zona terciaria. Condiciones de compatibilidad con otros usos

– Solo se admite el uso residencial en esta zona con destino a la vigilancia, control y funcionamiento del uso terciario básico. No podrá ocupar más del 5 por ciento de la superficie total edificada

– No se admite ningún tipo de uso productivo

– Se admiten los usos de oficinas(privadas y públicas), comercios y hoteles en todas las categorías y situaciones con las solas limitaciones derivadas de las condiciones de edificación expresadas en la Ordenanza correspondiente y de las expresadas en las Normas Urbanísticas del Plan General

En todo caso se atenderá especialmente al correcto dimensionamiento de las áreas de aparcamiento y sus accesos

Se admiten en todas las plantas los usos de equipamiento educativo, cultural y espectáculos

El uso de equipamiento de administración pública se admite en todas las categorías y situaciones de igual manera que el de oficinas

El uso de servicios urbanos únicamente se admite en planta baja y siempre que no ocupe más del 10 por ciento de la superficie edificada de estos en cada manzana

En parcela terciaria Grado 2º se permiten usos de estacionamiento de vehículos en plantas sótano (hasta tres niveles), planta baja y planta primera. En planta baja se permiten tanto en el interior como en el espacio libre exterior. El uso de estacionamiento de vehículos en planta primera tendrá que ser cubierto y disponer de fachada perimetral.

### Art. 62 – Parámetros básicos de la edificación

#### 1- Grado 1º

La superficie edificable terciaria ascenderá a un total de 17.500m<sup>2</sup> como se señala en el plano C-4

#### 2- Grado 2º

La superficie edificable terciaria sumará un máximo de 39.500m<sup>2</sup> de acuerdo con el plano C-4

Para el cómputo de la superficie edificable se seguirán los criterios establecidos en el art. 5.01.17 de las Normas del Plan General con las siguientes excepciones para el Grado 2º.

\* Computarán edificabilidad las plazas de aparcamiento que excedan de las mínimas establecidas por la aplicación de la presente ordenanza (art. 69).

**Art. 63 – Relaciones entre las alineaciones exteriores y las líneas de edificación**

1-Tramos de coincidencia obligatoria entre las alineaciones exteriores y las líneas de edificación.

En el plano C-4 se señalan gráficamente estos tramos. En el grado 1º se entiende que en cada uno de ellos se deberá de producir una coincidencia mínima entre ambas en un 80 por ciento de la longitud de cada tramo. La coincidencia afectará a la planta baja.

En el Grado 2º para la alineación a zona verde pública se deberá producir una coincidencia mínima entre las alineaciones exteriores y las líneas de edificación en un 50 por ciento de la longitud del tramo.

Para la alineación con frente a viario local y calle Portal de Foronda esta coincidencia obligatoria se limita el 25 por ciento de la longitud de dicho tramo curvo (entendido como un tramo único)

Estas coincidencias afectarán al menos a las plantas baja y primera y, en su caso, a la segunda

En caso de retranqueo de la edificación, se deberá establecer un cerramiento de parcela que diferencie el espacio libre público del espacio libre privado. Este cerramiento se efectuará de acuerdo con los criterios señalados en el art. 53 para la Zona Residencial-Terciario.

**2- Resto de las alineaciones exteriores**

En el resto de las alineaciones exteriores se estará a lo establecido en el art. 46.2

3- A partir de la planta primera (grado 1º) y de la planta tercera (grado 2º) las fachadas ó líneas de la edificación serán de disposición libre, con la sola limitación del cumplimiento del resto de las reglas contenidas en este Ordenanza.

**4- Soportales en planta baja**

En los tramos de coincidencia obligatoria entre alineaciones exteriores y líneas de edificación podrán disponerse soportales en planta baja, siempre que afecten a fachadas completas y tengan un ancho mínimo de 3 m.

**5- Cuerpos volados**

En el grado 1º se permiten cuerpos volados un máximo de 0.85m. a partir de la planta primera en cualquier fachada exterior. No podrán superar, incluyendo miradores, balcones, etc., un 50 por ciento de la superficie de cada fachada.

En el grado 2º no se permiten cuerpos volados que rebasen la proyección vertical de las alineaciones exteriores.

**Art. 64 – Localización de usos****1- Grado 1º**

Los usos admisibles son el comercial, establecimientos públicos, oficinas y bancos, equipamientos deportivos, equipamientos culturales y espectáculos, permitiéndose su localización en cualquiera de las plantas, incluido el primer sótano

**2- Grado 2º**

El uso comercial se podrá disponer en plantas sótano primero, baja, primera, segunda, tercera y cuarta. Asimismo el uso de establecimientos públicos (Grado 1º) ligado al uso característico comercial y siempre que no ocupe más de un 5 por ciento de la superficie total destinada al primero.

El uso de aparcamiento se podrá disponer en plantas sótano (hasta tres niveles), planta baja y planta primera.

A partir de la planta 5ª sólo se admitirán usos de oficinas, bancos, hoteles y residencias comunitarias, que también podrán disponerse en el resto de las plantas a excepción del primer sótano. En planta baja habrá que reservar un mínimo de un 50 por ciento de su superficie edificable destinada al uso comercial.

#### **Art. 65 – Alturas máximas y mínimas**

##### 1- Grado 1º

Se permite una altura máxima de planta baja más 9 plantas, equivalente a un tope máximo de 40 m. En todo caso la altura máxima no superará la cota máxima de 553 m sobre el nivel del mar.

##### 2- Grado 2º

Se permite una altura de planta baja más 10 plantas. No se establece una altura mínima aunque si la condición de porcentaje mínimo de ocupación en plantas baja y primera.

No se superará la cota máxima de 553 m. sobre el nivel del mar.

#### **Art. 66 – Ocupación de la parcela**

##### 1- Grado 1º

La ocupación máxima en plantas bajo rasante, planta baja, primera, segunda y tercera será del 100 por cien.

A partir de la planta 4ª la ocupación máxima se limita a un 25 por cien, no estableciéndose un límite mínimo.

##### 2- Grado 2º

La ocupación máxima en plantas bajo rasante, planta baja, primera y segunda será del 100 por cien.

La ocupación mínima en plantas baja, primera y segunda será del 50 por ciento.

A partir de la planta tercera la ocupación máxima será del 45 por ciento sin establecerse un límite mínimo

3- En los dos casos se permitirá una planta diáfana (pilotis) que resuelva el contacto entre los cuerpos horizontales y volúmenes en altura. No contabilizará como superficie edificada salvo los espacios cerrados que pudiera contener (núcleos de comunicaciones, etc.)

#### **Art. 69 – Localización y condiciones de los aparcamientos públicos y privados**

1- Se autorizan aparcamientos públicos y privados en plantas sótano (hasta tres niveles), planta baja y planta primera. Se exigirá un mínimo de una plaza por cada 70 m<sup>2</sup> útiles o fracción de usos de oficinas y de 50 m<sup>2</sup> útiles o fracción de otros usos terciarios o equipamiento.

En caso de instalaciones hoteleras se cumplirán los mínimos determinados en el art. 5.03.71/f de las normas del Plan General.

2- El acceso a los aparcamientos privados de uso privado se establecerá desde la red viaria local y en ningún caso desde la red arterial perimetral (calles Portal de Foronda, Parque de Wellington o Blas López)

3- El diseño de accesos, direcciones, integración con los cuerpos edificados y espacios libres privados, etc., se realizará a nivel del conjunto de la parcela dentro del Proyecto Básico de Edificación que formalice la solución volumétrica y la distribución de usos y espacios para cada una.

4- El diseño, condiciones constructivas y técnicas de los aparcamientos deberán atenerse a las especificaciones de las Normas del Plan General, arts. 5.03.68 a 5.03.71.

5- No se permiten aparcamientos bajo el subsuelo de posibles zonas aporticadas de uso público.

**Art. 70 – Delimitación y tratamiento de los espacios libre privados**

1- La delimitación de los espacios libres privados se efectuará de acuerdo con los criterios señalados en el art. 53 para la Zona Residencial-Terciario

2- Los espacios libres privados a nivel de planta baja tendrán el carácter de zonas ajardinadas de acceso restringido. En la parcela Terciaria Grado 2º, además se permitirá el uso de estacionamiento de vehículos en el espacio libre exterior.

Los instrumentos de ordenación de tales espacios serán análogos a los señalados en el art. 54/2 de la Zona Residencial-Terciaria

Vitoria-Gasteiz, a 15 de mayo de 2014

*El Alcalde-Presidente*

*JAVIER MAROTO ARANZÁBAL*