



Ayuntamiento  
de Vitoria-Gasteiz  
Vitoria-Gasteizko  
Udala

www.vitoria-gasteiz.org

Departamento de Urbanismo  
Hirigintza Saila

29 de septiembre de 2017

2ª Mod ED PR-2 Sector 20

Aprobación definitiva

D.N.I./C.I.F. A-01056084

DEPARTAMENTO DE URBANISMO

2 OCT 2017

AGIRI ZN.

Nº DOCUMENTO.

RECIBIDO EN C.T.V.

Dirección de Urbanismo  
Hirigintza Zuzendaritza

FECHA 5 OCT 2017

Fi-TE

52347

CENTRO DE TRANSPORTE DE VITORIA, S.A.  
C/ Lermendabide, 8  
01015 VITORIA-GASTEIZ

En sesión ordinaria celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el día 29 de septiembre de 2017, se adoptó el siguiente Acuerdo:

**"ASUNTO: APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA 2ª MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA PR-2 DE LA ZONA SUR DEL SECTOR 20 "AMPLIACIÓN ESTE DE JÚNDIZ" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VITORIA-GASTEIZ**

#### PROPUESTA DE ACUERDO

A la vista de la 2ª modificación del Estudio de Detalle de la parcela PR-2 Zona Sur del Sector 20 "Ampliación Este de Jándiz" presentada por LKS INGENIERIA S. COOP., que promueve LOTANA SA.

Resultando que en sesión ordinaria celebrada por la Junta de Gobierno Local de fecha 9 de junio de 2017 se aprueba con carácter inicial la 2ª modificación del Estudio de Detalle de la parcela PR-2 Zona Sur del Sector 20 "Ampliación Este de Jándiz" presentada por LKS INGENIERIA S. COOP., que promueve LOTANA SA, referente a la zona ZL, de acuerdo con el proyecto con fecha mayo de 2017 que consta en el expediente, con la condición de que, antes de la aprobación definitiva, se presente un Texto Refundido en el que se incorpore lo siguiente:

- "En todo caso, se suprimirán los cuerpos secundarios edificados, que no formando parte de la construcción principal, estén invadiendo los retranqueos".

Resultando que el citado acuerdo se publicó en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava nº 72 correspondiente al 26 de junio de 2017, así como en el Diario de Noticias de Álava el 16 de junio de 2017, con objeto de someter a información pública tal modificación del indicado Estudio de Detalle para su examen por cuantas personas se consideren afectadas y para que sean formuladas cuantas alegaciones y observaciones estimen pertinentes, sin que se haya presentado alegación alguna en el plazo habilitado al efecto.

Resultando que el Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz vigente define la ficha de ámbito del Sector 20 "Ampliación Este de Jándiz".

Resultando que en sesión ordinaria celebrada por el Pleno de este Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz con fecha 30 de julio de 2004 se aprueba con carácter definitivo el Estudio de Detalle de la parcela PR-2 correspondiente a la zona Sur del Sector 20 "Ampliación Este de Jándiz" presentado por el Centro de Transportes de Vitoria, S.A., publicándose en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava nº 135 de 22 de noviembre de 2004.

Resultando que en sesión ordinaria celebrada por el Pleno de este Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz con fecha 31 de octubre de 2008 se aprueba con carácter definitivo la 1ª modificación del Estudio de Detalle de la parcela PR-2 correspondiente a la zona Sur del Sector 20 "Ampliación Este de Jándiz" presentado por el Centro de Transportes de Vitoria, S.A., publicándose en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava nº 135 de 24 de noviembre de 2008.

Resultando que la empresa ALUSTOCK SA desarrolla su actividad en la parcela 14.9 de la Zona Sur de la Ampliación del CTV y pretende ampliar sus instalaciones ocupando la parcela colindante 14.11 del mismo ámbito, ambas parcelas localizadas en la zona ZL.4. Atendiendo a la lógica del proceso productivo, la solución exigiría la ocupación del espacio de retranqueo con la parcela colindante, lo que supondría, la superación del índice de ocupación establecido para la parcela en la que se ubica la empresa.

Resultando que el objeto de la presente 2ª modificación del Estudio de Detalle de la parcela PR-2 Zona Sur del Sector 20 "Ampliación Este de Jándiz" referente a la zona ZL es permitir la ampliación de la instalación actual con edificación adosada prolongada sobre la parcela colindante, incrementando su ocupación del 75% al 80%, eliminando retranqueos y justificando el cumplimiento de la normativa vigente.

Resultando que el Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz en el punto 2 del artículo 6.11.04 ya prevé una consideración específica para la ampliación de procesos productivos establecidos, en su Ordenanza Industrial OR-11, permitiendo la superación del índice de ocupación entre un 5 y un 10% y la ocupación de retranqueos, por lo que la modificación que se pretende en el presente documento supondría la adaptación de dicho criterio al ámbito de la Zona Sur PR-2.

Resultando que para ello, se propone la modificación de la normativa reguladora, de forma genérica, permitiéndose dicha acción en las manzanas ZL (Zona Logística) reguladas por el Estudio de Detalle de la Parcela PR-2 (Zona Sur), con la siguiente redacción:

**"Art. 3. Condiciones de ocupación de parcela (ZL)**

(...)

**Ocupación máxima de la edificación**

Se regulará mediante los retranqueos exigidos a viario privado, viario público y a resto de linderos, estableciéndose como máxima una ocupación del 65 % en parcelas con una superficie superior a 10.000 m<sup>2</sup> y del 75 % en parcelas con una superficie inferior a 10.000 m<sup>2</sup>.

**Dichos porcentajes de ocupación podrán llegar al 80% en parcelas con una superficie inferior a 10.000 m<sup>2</sup> y al 75% en parcelas con una superficie superior a 10.000 m<sup>2</sup>, cuando se traten de ampliaciones de los procesos productivos que se realicen en la nave existente y esta actividad sea ejercida por el mismo titular.**

**El incremento de ocupación permite, fundamentalmente, prolongar la edificación en parcela colindante, eliminando retranqueos.**

**En todo caso, se suprimirán los cuerpos secundarios edificados, que no formando parte de la construcción principal, estén invadiendo retranqueos.**

No se contabilizará como ocupación de la edificación las superficies abiertas bajo vuelos o marquesinas.

(...)"

Resultando que con fecha 10 de agosto de 2017 se ha emitido informe por el Servicio de Planeamiento y Ejecución de la Ordenación Urbanística de este Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz sobre la 2ª modificación del Estudio de Detalle a la que se ha hecho referencia en el que se propone la aprobación definitiva de tal modificación, a la vista del Texto Refundido presentado con fecha agosto de 2017 que incorpora lo dispuesto en el acuerdo de aprobación inicial.

Considerando que la Ley del Parlamento vasco 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, establece en su artículo 73 que los estudios de detalle tienen por objeto completar o adaptar las determinaciones de la ordenación pormenorizada en cualquier clase de suelo y que las determinaciones de tales estudios de detalle deben circunscribirse a:

a) El señalamiento, la rectificación o la complementación de las alineaciones y rasantes establecidas por la ordenación pormenorizada.

b) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las previsiones del planeamiento correspondiente.

c) La regulación de determinados aspectos y características estéticas y compositivas de las obras de urbanización, construcciones, edificaciones, instalaciones y demás obras y elementos urbanos complementarios, definidos en la ordenación pormenorizada.

Considerando que este artículo 73 dispone que los estudios de detalle en ningún caso pueden infringir o desconocer las previsiones que para su formulación establezca el planeamiento correspondiente, ni podrán alterar el destino del suelo, incrementar la edificabilidad urbanística ni suprimir o reducir viales o dotaciones públicas establecidas en el planeamiento.



Ayuntamiento  
de Vitoria-Gasteiz  
Vitoria-Gasteizko  
Udala

[www.vitoria-gasteiz.org](http://www.vitoria-gasteiz.org)

Considerando que los documentos en los se formalizará el contenido de los estudios de detalle se fijan en el artículo 74 de la misma Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, que en su artículo 98 regula la tramitación y aprobación de tales instrumentos de ordenación urbanística.

Considerando que dicho artículo 98 dispone que los estudios de detalle serán aprobados inicialmente por los Ayuntamientos competentes en el plazo máximo de tres meses, sometiéndose, una vez aprobados inicialmente, a información pública durante veinte días para que puedan ser examinados y presentadas las alegaciones procedentes, mediante anuncio en el Boletín Oficial del Territorio Histórico y publicación en uno de los Diarios de mayor circulación del mismo.

Considerando que el Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz en el Capítulo 2 del Título II "Desarrollo del Plan General" regula los "Instrumentos de Planeamiento" estableciendo en el apartado 3 de la sección 1ª las determinaciones de los Estudios de Detalle y concretando en el artículo 2.02.06 el objeto y contenido de los mismos y en el artículo 2.02.07 las determinaciones y documentación que en cualquier caso deben contener.

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 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 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, propone al Pleno de Vitoria-Gasteiz, el siguiente:

#### ACUERDO

1º- Aprobar definitivamente la 2ª modificación del Estudio de Detalle de la parcela PR-2 Zona Sur del Sector 20 "Ampliación Este de Jándiz" presentada por LKS INGENIERIA S. COOP., que promueve LOTANA SA, referente a la zona ZL, de acuerdo con el proyecto con fecha agosto de 2017 que consta en el expediente.

2º- Publicar el presente acuerdo en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava y en uno de los diarios de mayor circulación, en los términos previstos en el art. 89 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

3º- El presente acuerdo pone fin a la vía administrativa y contra él puede interponerse recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia del País Vasco en el plazo de DOS MESES a contar desde el día siguiente al de su publicación."

Lo que le comunico para su conocimiento y efectos.

Firmado por autorización,  
EL DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO



Fdo.: Miguel Angel García-Fresca Frías

