

Dirección General de Urbanismo que  
autoriza el presente proyecto de  
ordenación de Urbanismo del (o)

*Estudio de Detalle  
"Área de Movimiento  
de la Edificación  
Sector 2 de LAKUA"*

aprobado con carácter *inicial*  
por Acuerdo de *Pleno*  
celebrado el día *20-10-89*  
y publicado el *13-11-89*  
en Vitoria-Gasteiz, a *23-5-90.*

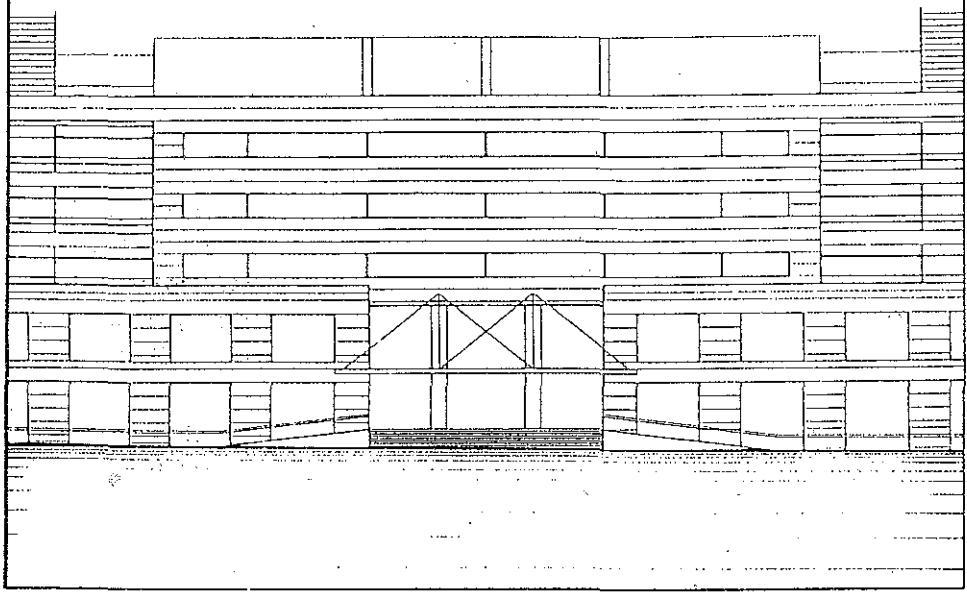
EL ARQUITECTO  
DE URBANISMO

aprobado con carácter .....  
por Acuerdo de .....  
adoptado el día .....  
y publicado el .....  
en Vitoria-Gasteiz, a .....

EL ARQUITECTO  
DE URBANISMO

aprobado con carácter *definitivo*  
por Acuerdo de *Pleno*  
celebrado el día *23-4-90*  
y publicado el *16-5-90*  
en Vitoria-Gasteiz, a *23-5-90.*

EL ARQUITECTO  
DE URBANISMO



# VITORIA - GASTEIZ

ESTUDIO DE DETALLE RELATIVO AL  
EDIFICIO-AMPLIACION DE LA SEDE CENTRAL  
DEL GOBIERNO VASCO EN LAKUA

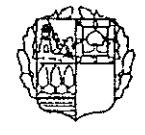
ERAIKINTZARI BURUZKO XEHETASUN  
AZTERLANA EUSKO JAURLARITZAREN LAKUAKO  
EGOITZA NAGUSIAREN HEDAKUNTZA

GOBIERNO VASCO  
Departamento de  
Urbanismo, Vivienda  
y Medio Ambiente



EUSKO JAURLARITZA  
Hirigintza,  
Etxebiziltza eta  
Ingurugiro Sola

DIRECCION DE ORDENACION  
DEL TERRITORIO Y URBANISMO  
LURRALDEAREN ANTOLAKETA  
ETA HIRIGINTZA ZUZENDARITZA





**1.- ANTECEDENTE**

En fecha 17 de Febrero de 1989, el Pleno del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz en su sesión ordinaria, adoptó el acuerdo de aprobar definitivamente el "Plan Especial del Sistema General de Administración Pública - Sede Central del Gobierno Vasco", determinando que debería de redactarse un Estudio de Detalle dirigido a definir los volúmenes del "Area de Movimiento de la Edificación" señalada en éste.

**2.- MEMORIA**

El presente Estudio de Detalle se redacta pues, con la finalidad de definir la volumetría del edificio contenida en el "Area de Movimiento de la Edificación" del Plan Especial, dando cumplimiento así al acuerdo plenario del Ayuntamiento.

Es preciso señalar que en la actualidad se encuentra en vías de finalización la realización del Proyecto Básico para la construcción del edificio, conteniendo el presente expediente las determinaciones derivadas del mismo.

**3.- DETERMINACIONES DEL PLAN ESPECIAL DEL SISTEMA GENERAL DE ADMINISTRACION PUBLICA - SEDE CENTRAL DEL PAIS VASCO.**

Las determinaciones del Plan Especial del Sistema General de Administración Pública - Sede Central del Gobierno Vasco, se hallan reflejadas fundamentalmente en la alegación cursada por la Dirección de Ordenación del Territorio y Urbanismo ante el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz en el período de exposición pública del expediente abierto tras su aprobación inicial, ya que fue recogida por la Administración Municipal en su acuerdo de 16 de Septiembre de 1988.



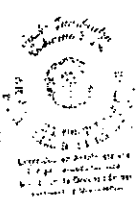
Tal alegación es la siguiente:

ILMO SR.:

En relación con el expediente urbanístico "Plan Especial del Sistema General de Administración Pública de la Sede del Gobierno Vasco, en Lakua" aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en fecha 15 de Abril de 1988 y a la vista de una alteración que ha acordado el Consejo de Gobierno en fecha 28 de Junio en relación con la ampliación de las instalaciones, sirva el presente escrito a modo de alegación para que sea tenida en cuenta, según el contenido y justificación que figura en el Anexo, en la aprobación provisional y en la misma sea introducida.

ANEXO

1) El documento urbanístico enviado al Ayuntamiento planteaba la nueva edificación a realizar según un aprovechamiento urbanístico sobre rasante de 25.000 m<sup>2</sup> más el aprovechamiento de los sótanos. Este aprovechamiento resultaba notablemente inferior del que el Plan General posibilita en el conjunto de la parcela con el índice de 1,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. (Aprovechamiento urbanístico que resta por agotar 50.724,07 m<sup>2</sup>).

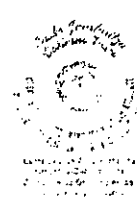


El Gobierno Vasco en su Sesión de 28 de Junio de 1988 acordó aprobar la ampliación de las instalaciones según una resolución que agotase el aprovechamiento urbanístico planteado por el Plan y según un esquema edificatorio de: tres sótanos, planta baja y 5 alturas superiores.

Esta alternativa distribuye oficinas y despachos sobre rasante, archivos y usos complementarios en primera planta de sótano y aparcamientos en planta segunda de sótano incluyendo una tercera planta de sótano destinada a aumentar las dotaciones complementarias de aparcamiento.

Las características que definen esta alternativa son las siguientes:

- OCUPACIÓN DE PARCELA POR LA EDIFICACION: 5.900 m<sup>2</sup>
- APROVECHAMIENTO URBANISTICO MAXIMO SOBRE RASANTE: 35.400 m<sup>2</sup>
- APROVECHAMIENTO URBANISTICO PARA USOS ADMINISTRATIVOS (plantas sobre rasante más primer sótano): 41.300 m<sup>2</sup>
- Superficie útil de usos administrativos:  
41.300 m<sup>2</sup>/1,2 = 34.417 m<sup>2</sup>
- Número de plazas de aparcamiento obligatorias en sótanos:  
34.417 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> = 345 uds.  
345 uds. - 209 uds. = 136 uds.
- Superficie para aparcamientos en sótano no computable como aprovechamiento:  
136 uds. X 20 m<sup>2</sup> = 2.720 m<sup>2</sup>





Aprovechamiento urbanístico  
bajo rasante que computa  
como aprovechamiento:  
 $5.900 \text{ m}^2 - 2.720 \text{ m}^2 = 3.180 \text{ m}^2$   
 $3.180 \text{ m}^2 + 11.800 \text{ m}^2 = 14.980 \text{ m}^2$

APROVECHAMIENTO URBANISTICO TOTAL:  
 $35.400 \text{ m}^2 + 14.980 \text{ m}^2 = 50.380 \text{ m}^2$

NUMERO DE PLAZAS DE APARCAMIENTO  
TOTAL EN SOTANO (suponiendo que  
las plantas segunda y tercera de  
sótano se utilizan totalmente  
como aparcamiento):  
 $5.900 \text{ m}^2 + 3.180 \text{ m}^2 = 9.080 \text{ m}^2$   
 $9.080 \text{ m}^2 / 20 \text{ m}^2 = 454 \text{ uds.}$   
 $454 \text{ uds.} + 136 \text{ uds.} = 590 \text{ uds.}$

- Presupuesto total de Construcción de la Edificación y la Urbanización de la parcela (incluido 12% IVA): 3.528.599.637Pts

NUEVOS PARAMETROS URBANISTICOS QUE HAN DE INTRODUCIRSE EN EL PLAN ESPECIAL COMO DEFINITORIOS DE LA NUEVA ALTERNATIVA:

II.- SUBAMBITO INSTALACIONES PROYECTADAS

II.A.1.- Area Nuevo Edificio Administrativo Planteado.

\* Régimen de Edificación

- Aprovechamiento máximo sobre rasante:  $35.400 \text{ m}^2$
- Ocupación máxima de parcela: Con la finalidad de ofrecer una total libertad de diseño al proyecto de construcción, no se señala una ocupación máxima de parcela, salvo la propia del Area de Movimiento de la edificación ( $8451,37 \text{ m}^2$ ).
- Aprovechamiento máximo bajo rasante: Podrá alcanzar hasta 3 sótanos con una superficie total de  $17.700 \text{ m}^2$

2) Así mismo de forma independiente a la anterior alegación y ante la posibilidad de que fuese preciso introducir una conexión en forma de pasarela a nivel superior entre la nueva edificación y la existente, sería necesario que se permitiese en el acuerdo de aprobación provisional la determinación de que tal pasarela pudiera ejecutarse.

Saluda en Vitoria-Gasteiz, a 21 de Julio de 1988

LURRALDEAREN ANTOLAKEMAN HIRIGINTZA ARTEZKARIA  
EL DIRECTOR DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO



Fdo.: Fernando ONORO PEREZ.: Izta.

ILMO. SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ



**4.- CARACTERISTICAS RELATIVAS A LA SOLUCION PLANTEADA**  
**EN EL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE**

A) Características volumétricas de la edificación:

- Estructura del Edificio:

2 Sótanos + Planta Baja + 4 Plantas.

- Altura máxima de la edificación a cornisa: 21,5 m.  
(cara superior último forjado)

- Superficies construidas:

-Bajo Rasante:	Primer Sótano:	6.845,43 m <sup>2</sup> .
	Segundo Sótano:	7.199,31 m <sup>2</sup> .
	Superficie bajo Rasante:	14.044,74 m <sup>2</sup> .

-Sobre Rasante:	Planta Baja:	6.480,78 m <sup>2</sup> .
	Planta Primera:	5.767,38 m <sup>2</sup> .
	" Segunda:	5.137,82 m <sup>2</sup> .
	" Tercera:	5.137,82 m <sup>2</sup> .
	Cuarta:	5.137,82 m <sup>2</sup> .
	Superficie sobre Rasante:	27.661,62 m <sup>2</sup> .

SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL: 41.706,36 m<sup>2</sup>.

B) Características del edificio en cuanto al uso de cada una de las plantas:

- Superficies útiles:

*Usos Administrativos:	Sótano Primero:	3.537,68 m <sup>2</sup> .	
	Sótano Segundo:	6.536,27 m <sup>2</sup>	(total)
	Baja:	5.940,21 m <sup>2</sup>	"
	Planta Primera:	5.395,43 m <sup>2</sup>	"
	" Segunda:	4.577,14 m <sup>2</sup>	"
	" Tercera:	4.577,14 m <sup>2</sup>	"
	" Cuarta:	4.577,14 m <sup>2</sup>	"
	T O T A L	35.141,01 m <sup>2</sup> .	



\*Uso Aparcamiento: Sótano Primero 2.697,78 m<sup>2</sup>.

C) Cumplimiento de las determinaciones impuestas por el Plan Especial:

	<u>Plan Especial</u>	<u>Edificio Propuesto</u>
-Aprovechamiento máximo sobre rasante :	35.000 m <sup>2</sup>	27.661,62 m <sup>2</sup> .
-Ocupación máxima de parcela :	8.451,37 m <sup>2</sup>	7.199,31 m <sup>2</sup> .
-Aprovechamiento máximo bajo rasante :	17.700 m <sup>2</sup> (3 sótanos)	14.044,74 m <sup>2</sup> . (2 sótanos)
-Cumplimiento del estándar exigido por el Plan General para los edificios de usos administrativos en lo que respecta a plazas de aparcamiento:		

Estándar: 1 plaza Aparcamiento/ 100 m<sup>2</sup> superficie útil de usos administrativos.

Superficie útil  
usos administrativos: 35.141,01 m<sup>2</sup>

35.141,01 m<sup>2</sup> superficie útil/100 352 Plazas.

Déficit existente anteriormente: 28  
380

Plazas Creadas : Interior edificio: 78  
Parcela Ampliación: 302 (Ver plano)  
380



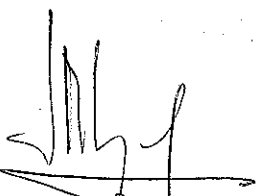
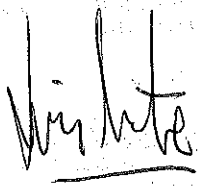
Altura edificación:

	<u>Plan General</u>	<u>Edificio Propuesto</u>
Número alturas sobre rasante :	Planta Baja + 5 alturas	Planta Baja + 4 alturas
Altura máxima o cornisa :	21,5 m.	21,5 m.

No obstante superan la altura máxima diversos elementos singulares del edificio (Escaleras de acceso a cubierta, Sala de climatizadores, Cercha metálica, Lucernarios de patios longitudinales, antepechos, torretas de ascensores) tal como se desprende de la documentación gráfica.

En Vitoria-Gasteiz, a Julio de 1989.

Los Arquitectos

Jesús M. ERQUICIA , Luis URIARTE