



Ayuntamiento
de Vitoria-Gasteiz
Vitoria-Gasteizko
Udala

www.vitoria-gasteiz.org

CONVENIO URBANÍSTICO PARA LA MEJORA DEL ENTORNO URBANO DE LA ENTIDAD LOCAL MENOR DE LASARTE, MEDIANTE LA MODIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LA ACTUAL PARCELA TE-H DEL SECTOR 39-C.

En Vitoria-Gasteiz a diecinueve de mayo de dos mil once.

- REUNIDOS -

De una parte, el **Sr. D. JUAN CARLOS ALONSO RAMÍREZ DE LA PECIÑA**, Concejal-Delegado del Área de Ordenación del Territorio y Vivienda del Excmo. Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, y cuyos datos personales no se reseñan por actuar en virtud del cargo que representa, asistido por la Titular del Órgano de Apoyo a la Junta de Gobierno Local, **DÑA. MARÍA VICTORIA IDOIA MARTÍNEZ PEÑALBA**.

De otra parte, **D. JOSÉ ALBERTO ORTIZ DE ZÁRATE LÓPEZ DE FORONDA**, mayor de edad, con domicilio en Vitoria-Gasteiz (Álava), C/ Mateo Moraza nº 13 Bajo y D.N.I. nº 16.213.530-W.

D. MANUEL GÓMEZ ROZAS, casado con **D^a MARÍA DEL CARMEN ORTIZ DE GUZMÁN IRAZABAL**, mayores de edad, con domicilio en Vitoria-Gasteiz (Álava), C/ Postas Nº 48, 6º y D.N.I. nºs 16.213.498-Q y 16.214.740-Q respectivamente.

D. PABLO GÓMEZ ORTIZ DE GUZMÁN, mayor de edad, con domicilio en Vitoria-Gasteiz (Álava), C/ Eduardo Dato Nº 40 Escalera Dcha. 4º Izda. y D.N.I. nº 16.288.482-C.

- INTERVIENEN -

D. JUAN CARLOS ALONSO RAMÍREZ DE LA PECIÑA, en nombre y representación del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, facultado expresamente para este acto por acuerdo aprobado en sesión extraordinaria de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz celebrada con fecha 27 de diciembre de 2010.



Ayuntamiento
de Vitoria-Gasteiz
Vitoria-Gasteizko
Udala

www.vitoria-gasteiz.org

D. JOSÉ ALBERTO ORTIZ DE ZÁRATE LÓPEZ DE FORONDA, los esposos **D. MANUEL GÓMEZ ROZAS** y **D^a MARÍA DEL CARMEN ORTIZ DE GUZMÁN IRAZABAL**, y **D. PABLO GÓMEZ ORTIZ DE GUZMÁN**, cada uno en su respectivo nombre y derecho.

- EXPONEN -

I.- Que **D. JOSÉ ALBERTO ORTIZ DE ZÁRATE LÓPEZ DE FORONDA**, los esposos **D. MANUEL GÓMEZ ROZAS** y **D^a MARÍA DEL CARMEN ORTIZ DE GUZMÁN IRAZABAL**, y **D. PABLO GÓMEZ ORTIZ DE GUZMÁN** son propietarios en la proporción de un 50 por 100 el primero con carácter privativo; de un 24,5192 por 100 los segundos con carácter ganancial y de un 25,4808 por 100 el tercero con carácter privativo, de la siguiente finca:

“Descripción.- Urbana. Parcela TH-1 del Sector 39-C de Lasarte en Vitoria-Gasteiz, destinada a uso terciario hostelero-hotelero. Tiene una superficie de siete mil ochocientos ochenta y ocho metros sesenta y un decímetros cuadrados (7.888,61 m²) y linda Norte, viario local de nueva apertura VL-4 y fincas resultantes nº 18 y 19; Sur, zona verde pública; Este, espacio libre EL-4 y finca resultante nº 18; y Oeste, viario local de nueva apertura VL-3 y finca destinada a equipamiento público.

En esta finca se encuentra ubicada la edificación que consta en la finca aportada nº 1, y que ha quedado consolidada por el planeamiento urbanístico.

Título.- Por adjudicación en la disolución de la sociedad Jardines de Lasarte, S.L.

Inscripción Registral.- Inscrita en el Registro de la Propiedad nº 5 de Vitoria-Gasteiz al Tomo 4402, Libro 687, Folio 61, Finca nº 25.315, Inscripción 2ª.

Referencia Catastral.- 59-3102-1802-1-1-1.

Gravámenes.- Sin Cargas.”

La urbanización del Sector 39-C de Lasarte ya está ejecutada, y tuvo entre sus previsiones la creación de una parcela denominada TE-H, cuyas características esenciales, con arreglo al Plan Parcial del Sector aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento con fecha 28 de noviembre de 2003 (BOTH A nº 16, de 6 de febrero de 2004), son las siguientes:

- La edificabilidad real atribuida a dicha parcela sobre rasante es de 5.300 m²(t), de los que 2.000 m²(t) corresponden a uso de establecimiento público recreativo y de hostelería, y el resto a uso hotelero y compatible.
- La reserva mínima de aparcamientos se cifra en 100 plazas, de las cuales un mínimo de 40 plazas serían subterráneas.



Ayuntamiento
de Vitoria-Gasteiz
Vitoria-Gasteizko
Udala

www.vitoria-gasteiz.org

- La ponderación del uso terciario hotelero respecto del residencial unifamiliar es mediante el coeficiente 0,34.

II.- La creación de dicha parcela estaba prevista para poder dar cumplimiento, entre otras, a las previsiones del convenio suscrito entre el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y JARDINES DE LASARTE, S.L. el 14 de mayo de 2.002 en relación con la instalación de un establecimiento hotelero y de restauración en el ámbito del Sector.

III.- Que la mercantil JARDINES DE LASARTE, S.L fue liquidada con fecha 27 de mayo de 2004, subrogándose los actuales propietarios de la parcela en los derechos y obligaciones derivados del convenio firmado por aquella mercantil con el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz.

IV.- Que en aplicación de dicho régimen, los actuales propietarios de la parcela referida, agrupados en la Comunidad de Bienes BEMAPA CB, han solicitado la licencia municipal de obra para la construcción de un edificio hotelero y de restauración. Con ocasión de dicha solicitud de licencia se ha comprobado que la volumetría resulta ser de tal envergadura que puede producir un impacto importante en el núcleo de la Entidad Local Menor de Lasarte.

V.- Que, para no alterar el contexto de la Entidad Local Menor con volumetrías impactantes, por una parte, ni afectar a los derechos de los propietarios de la finca, por otra, se ha considerado como solución oportuna reducir la edificabilidad urbanística de la parcela manteniendo la edificabilidad ponderada, de manera que ni se comprometa el entorno urbano de la referida Entidad, ni se produzcan restricciones de aprovechamiento que pudieran afectar a los derechos urbanísticos ya consolidados.

VI.- La nueva propuesta de ordenación mantiene el edificio existente del Caserío, con la edificabilidad ahora materializada y ubicado en una parcela adscrita al uso terciario-hotelero, si bien el uso de establecimientos públicos sólo podrá ejercerse en los Grupos I y II y siempre con la limitación de horarios prevista para esos grupos. El resto de la actual parcela TE-H se destinará al uso residencial, desarrollado conforme con la tipología de Ciudad Jardín Mixta, pero con una significativa reducción de la edificabilidad urbanística, manteniendo la edificabilidad ponderada. Por último, se añade una pequeña superficie de equipamiento, exigida por la Ley del Suelo y Urbanismo, para agruparse con la existente del ámbito de procedencia.



Ayuntamiento
de Vitoria-Gasteiz
Vitoria-Gasteizko
Udala

www.vitoria-gasteiz.org

VII.- Con estos antecedentes, y con la finalidad de regular los compromisos que en orden al planeamiento resulten procedentes, las partes acuerdan suscribir un **CONVENIO URBANÍSTICO** con arreglo a las siguientes:

- ESTIPULACIONES -

PRIMERA.- El presente convenio tiene por objeto evitar el deterioro de la imagen urbana del núcleo de la Entidad Local Menor de Lasarte que pueda provocar la construcción de una volumetría importante, estableciendo las condiciones que posibiliten la reducción de la edificabilidad física de la actual parcela TE-H del Sector 39-C de Lasarte, reduciendo la envergadura de la edificación prevista, si bien para evitar afectar a los derechos urbanísticos adquiridos se prevé el mantenimiento de la edificabilidad ponderada, lo que comporta la modificación de ciertas determinaciones de la ordenación estructural del planeamiento municipal aplicables a la parcela.

SEGUNDA.- Dado que la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo exige la fijación de los aprovechamientos bajo rasante, todas las partes acuerdan tomar en consideración, a tal fin, las 40 plazas de aparcamiento subterráneo previstas en el Art. 26.1 del Plan Parcial aprobado con fecha 28 de noviembre de 2003, computando cada una ellas a razón de 30 m² por plaza conforme al Art. 5.03.61.2 del vigente Plan General de Ordenación Urbana, obteniendo, en consecuencia, un aprovechamiento máximo bajo rasante para el total de las nuevas zonas que asciende a 1.200 m²(t).

TERCERA.- Los Sres. ORTIZ DE ZARATE LÓPEZ DE FORONDA, los esposos GÓMEZ ROZAS y ORTIZ DE GUZMÁN IRAZABAL, y GÓMEZ ORTIZ DE GUZMÁN presentarán a aprobación una modificación de la ordenación estructural del Plan General, en el ámbito del Sector 39-C de Lasarte, que modifique la ordenación de la actual parcela TE-H de manera que se establezcan las siguientes previsiones:

a) Zona TE-H de 2.225,02 m² de suelo con aplicación del uso Terciario Hotelero con una edificabilidad máxima de 1.100 m²(t) sobre rasante y 600 m²(t) bajo rasante destinados al uso de aparcamiento de vehículos, con consolidación de la edificación existente.

El uso de establecimientos públicos sólo podrá ejercerse en los Grupos I y II y con la limitación de horario prevista para esos grupos.



Del aprovechamiento total asignado sobre rasante se podrá destinar un máximo del 50% al uso de establecimiento público recreativo y de hostelería no hotelero, debiendo destinar la edificabilidad restante al uso hotelero. En cualquier caso, ambas actividades se ejercerán bajo una única licencia de actividad.

El edificio existente en la parcela debe mantenerse, pudiendo ser objeto de obras de adaptación al uso previsto, pero siempre respetando sus características tipológicas y arquitectónicas básicas.

El porcentaje máximo de ocupación de parcela será del 50%.

Las determinaciones que no son objeto de modificación mediante el presente Convenio seguirán rigiéndose por lo previsto en el Plan Parcial.

b) Zona R, de 5.515,86 m² de suelo, en la que se podrá materializar una edificabilidad máxima de 1.428 m²(t) sobre rasante, (con un máximo de 10 viviendas) y una edificabilidad bajo rasante de 600 m²(t) que será destinada al uso de aparcamiento de vehículos. El resto de determinaciones serán las descritas en la Ordenanza Ciudad Jardín Mixta OR-7.

c) Zona EQ, de 142,62 m² de suelo destinado a equipamiento público de cesión, para su agrupación con la parcela dotacional existente en la parcela colindante destinada por el planeamiento vigente a idéntico fin.

Se acompaña al presente documento plano esquemático descriptivo de la ordenación, identificado como Anexo I.

Los coeficientes de homogeneización serán fijados por el planeamiento en la ordenación pormenorizada, si bien se mantendrán los coeficientes de 0,34 para el uso terciario-hotelero y 1 para el uso residencial. Para el uso de aparcamiento bajo rasante se fijará un nuevo coeficiente, si bien no afectará a la edificabilidad ponderada sobre rasante, por no alterarse dicha previsión respecto del planeamiento vigente.

CUARTA.- El planeamiento que contenga la ordenación pormenorizada será presentada por los Sres. ORTIZ DE ZARATE LÓPEZ DE FORONDA, los esposos GÓMEZ ROZAS y ORTIZ DE GUZMÁN IRAZABAL, y GÓMEZ ORTIZ DE GUZMÁN conjunta o separadamente con la modificación de la ordenación estructural, en el plazo máximo de cuatro meses contados a partir de la aprobación definitiva del presente Convenio.



Ayuntamiento
de Vitoria-Gasteiz
Vitoria-Gasteizko
Udala

www.vitoria-gasteiz.org

QUINTA.- Se presentará por los Sres. ORTIZ DE ZARATE LÓPEZ DE FORONDA, los esposos GÓMEZ ROZAS y ORTIZ DE GUZMÁN IRAZABAL, y GÓMEZ ORTIZ DE GUZMÁN, un Proyecto de Compensación complementario para ajustar las cesiones a las modificaciones del planeamiento, si bien no procede efectuar cesión alguna de aprovechamiento por no producirse incremento de edificabilidad ponderada, en los términos del artículo 27.2 de la Ley de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

SEXTA.- Todos los gastos que se deduzcan de la ejecución de lo previsto en el presente Convenio serán por cuenta de los Sres. ORTIZ DE ZARATE LÓPEZ DE FORONDA, los esposos GÓMEZ ROZAS y ORTIZ DE GUZMÁN IRAZABAL, y GÓMEZ ORTIZ DE GUZMÁN.

SÉPTIMA.- El presente convenio queda condicionado a su aprobación definitiva por la Junta de Gobierno Local del AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ, así como a la aprobación definitiva por el Pleno de la Modificación del Plan General, donde se recojan las determinaciones de las estipulaciones segunda y tercera.

OCTAVA.- Las partes dan por resueltas las previsiones del Convenio de 14 de mayo de 2002 relativas al uso hotelero.

Y en prueba de conformidad, firman las partes el presente convenio por quintuplicado en lugar y fecha dichos.

D. JUAN CARLOS ALONSO
RAMÍREZ DE LA PECIÑA

DA. MARÍA VICTORIA IDOIA
MARTÍNEZ PEÑALBA

D. JOSÉ ALBERTO ORTIZ DE ZARATE
LÓPEZ DE FORONDA

D. MANUEL GÓMEZ ROZAS

D^a MARÍA DEL CARMEN
ORTIZ DE GUZMÁN IRAZABAL

D. PABLO GÓMEZ ORTIZ DE GUZMÁN

Convenio urbanístico para la mejora del entorno urbano de la Entidad Local Menor de Lasarte, mediante la modificación de las condiciones urbanísticas de la actual parcela TE-H del sector 39-C

Firmado con fecha 19 de mayo de 2011 por D. Juan Carlos Alonso Ramírez de la Peciña, en representación del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y D. José Alberto Ortiz de Zárate López de Foronda, los esposos D. Manuel Gómez Rozas y D^a María del Carmen Ortiz de Guzmán Irazabal, y D. Pablo Gómez Ortiz de Guzmán, cada uno en su respectivo nombre y derecho.