

**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 puntual estructural del Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Vitoria-Gasteiz referente a la recalificación como zona verde de la parcela de terciario T del antiguo sector 7 Salburua y ampliación de la parcela de terciario M7 del antiguo sector 11 Ibaialde**

En sesión ordinaria celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el día 21 de febrero de 2020 se acordó:

Asunto: Aprobación definitiva de la modificación puntual estructural del Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Vitoria-Gasteiz referente a la recalificación como zona verde de la parcela de terciario T del antiguo sector 7 Salburua y ampliación de la parcela de terciario M7 del antiguo sector 11 Ibaialde.

**Propuesta de acuerdo**

A continuación se exponen los motivos de oportunidad y conveniencia de tramitar la modificación de planeamiento propuesta:

La conveniencia y oportunidad de la modificación propuesta devienen del interés en ampliar la zona verde en que se enclava la parcela T del sector 7, ubicada en la zona periférica de protección de los humedales de Salburua y en resolver la imposibilidad de edificar la parcela M7 del sector 11, carente de frente a viario público en la actualidad.

Las modificaciones propuestas van a alterar los siguientes apartados del PGOU:

– Tomo II. Título IV. Capítulo 3. Sección 1ª. Artículo 4.03.03. Suelo urbano en régimen de ámbito. (Se debe incluir la nueva unidad de ejecución número 9, Terciario en Salburua e Ibaialde).

– Tomo II. Anexo I. Fichas de ámbito. Ciudad. Suelo urbano. Unidades de ejecución:

• UE número 9 Terciario en Salburua e Ibaialde.

– Tomo VI. Documentación gráfica:

• Plano 4.13. Gestión urbanística. Aéreas de ordenación y gestión en la ciudad (añadir la nueva unidad de ejecución número 9, Terciario en Salburua e Ibaialde).

• Planos 6.38 y 6.39. Alineaciones y calificación pormenorizada (ciudad).

En virtud de lo dispuesto en el artículo 53.2 de la Ley 2/2006, la modificación tiene carácter estructural, por cuanto que realiza un trasvase de edificabilidad urbanística entre lo que, originalmente, fueron dos ámbitos diferentes, delimitando un nuevo ámbito, una unidad de ejecución.

A los efectos previstos en el artículo 103.2 de la Ley 2/2006, se considera que la delimitación de la unidad de ejecución y su edificabilidad urbanística total, tiene carácter estructural, pero los parámetros que definen la unidad, incluida la calificación pormenorizada y edificabilidad urbanística de cada una de las parcelas incluidas en ella, así como la exención de la exigencia de distancia mínima a la estación de servicio preexistente, tienen carácter pormenorizado.

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,

estableciéndose en los artículos 90 y 91 de la misma ley la regulación de la formulación, tramitación y aprobación del plan general.

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.

El artículo 6 del Reglamento del Consejo Asesor del Planeamiento Municipal, aprobado con fecha 4 de mayo de 2008, y con los artículos 109 y 110 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo estipula que durante el plazo de exposición pública, el Consejo Asesor del Planeamiento Municipal, deberá emitir informe preceptivo sobre la modificación del Plan General que se plantea y que se plasma en el documento que se somete a aprobación inicial.

El artículo 91.2 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco establece la obligatoriedad de remisión del proyecto de la modificación del Plan General provisionalmente aprobada a la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco para la emisión de informe sobre la acomodación de todo ello a los instrumentos de ordenación territorial y a todos aquellos aspectos sectoriales que resulten de la competencia de la administración estatal, autonómica o foral.

El órgano competente para la aprobación del proyecto de modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz, de acuerdo con 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, es la Junta de Gobierno Local a la que se atribuye la aprobación de los proyectos de instrumentos de ordenación urbanística cuya aprobación definitiva o provisional corresponda al Pleno.

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.

En consideración a la normativa anteriormente expuesta, el expediente ha tenido la siguiente tramitación:

– A iniciativa del Ayuntamiento de Vitoria, a fecha 23 de marzo de 2018, la concejala del Departamento de Urbanismo aprobó el programa de participación ciudadana y encomendó la redacción de la modificación objeto del presente procedimiento al Servicio de Planeamiento y Ejecución de la Ordenación Urbanística del Departamento de Urbanismo.

– Se ha procedido el 4 de abril de 2018 a la publicación en la web del Ayuntamiento de Vitoria de los antecedentes de la modificación del plan, los problemas que se pretenden solucionar con la iniciativa, la necesidad y oportunidad de su aprobación, los objetivos de la norma y las posibles soluciones alternativas regulatorias y no regulatorias.

– A fecha 18 de junio de 2018 el Consejo Asesor de Planeamiento Municipal de Vitoria-Gasteiz ha conocido e informado favorablemente la modificación propuesta de planeamiento.

– Una vez evacuadas las correspondientes solicitudes de informes sectoriales, los servicios técnicos municipales han redactado en el mes de enero de 2019 el proyecto para recalificar como zona verde la parcela de terciario T del antiguo sector 7 Salburua y ampliar la parcela de terciario M7 del antiguo sector 11 Ibaialde.

– La Junta de Gobierno Local de 25 de enero de 2019 ha aprobado el proyecto redactado por los técnicos municipales que contempla la mencionada modificación del planeamiento municipal.

– El acuerdo de aprobación inicial se ha publicado en el BOTA el día 13 de marzo de 2019 y en un diario de los de mayor circulación de la provincia, el día 6 de marzo de 2019, otorgando

un plazo de alegaciones de dos meses para efectuar alegaciones al mismo. Transcurrido el mismo, no se ha recibido ninguna alegación.

– El día 6 de marzo de 2019, se ha llevado a cabo una sesión explicativa en la que los técnicos municipales han expuesto en qué consiste la modificación del planeamiento y las posibilidades y forma de alegar en relación a la misma.

– El 13 de mayo de 2019 se recibió el informe de la Agencia Vasca del Agua, que venía acompañado del emitido por la Confederación Hidrográfica del Ebro. El informe de la Confederación Hidrográfica del Ebro es favorable, señalando que se deberá garantizar la estanqueidad del sótano, no siendo autorizable la instalación de dispositivos de drenaje en su trasdós. Asimismo, se emite informe favorable respecto a las nuevas demandas hídricas. La modificación propuesta no genera nuevas demandas de abastecimiento y saneamiento, sino que traslada las previstas en la parcela T del sector 7 a la parcela M7 del sector 11, muy próxima, acumulándolas a las propias de esa parcela. AMVISA ha emitido informes declarando suficiente la capacidad de las redes existentes. Los esquemas de las redes de saneamiento se han incorporado a los planos y la condición relativa a la estanqueidad y drenaje de los sótanos se ha trasladado a la correspondiente ficha de ámbito.

– El Secretario General accidental del Pleno ha informado favorablemente, el día 10 de octubre de 2019, sobre la adecuación a derecho y procedimiento reglamentario para la aprobación provisional del expediente.

– A fecha 18 de octubre de 2019, la modificación de planeamiento obtuvo la aprobación provisional del Pleno de la ciudad.

– La Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco en la sesión 7/2019 (celebrada el 18 de diciembre de 2019,) de la Sección de Planeamiento Urbanístico de Álava ha informado favorablemente la modificación propuesta.

A la vista de lo anteriormente expuesto y puesto que el documento que ahora se somete al trámite de aprobación definitiva no ha sufrido ninguna modificación respecto del sometido a aprobación provisional, los servicios técnicos municipales han informado, a fecha 10 de enero de 2020, de forma favorable la propuesta de aprobación definitiva de la modificación estructural del Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Vitoria-Gasteiz referente a la recalificación como zona verde de la parcela del terciario T del antiguo sector 7 Salburua y ampliación de la parcela de terciario M7 del antiguo sector 11 Ibaialde.

En el proyecto correspondiente a esta modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz consta: el equipo de trabajo, objeto de la propuesta, antecedentes, justificación y oportunidad de la modificación, justificación del cumplimiento de los estándares urbanísticos, estudio de viabilidad económico-financiera, informe de sostenibilidad económica, programa de participación ciudadana, así como documentación gráfica.

De conformidad con la modificación del plan general propuesta, cuya conveniencia y oportunidad se justifican en los documentos urbanísticos que obran en el expediente, vistos los preceptos a los que se ha hecho referencia y demás que resulten de aplicación, la Comisión de Territorio, en virtud de las competencias atribuidas en el artículo 122.4.a) de la ley antes citada, propone al Pleno del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz la adopción del siguiente.

#### Acuerdo

1. Aprobar definitivamente la modificación puntual estructural del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz, referente a la recalificación como zona verde de la parcela del terciario T del antiguo sector 7 Salburua y ampliación de la parcela de terciario M7 del antiguo sector 11 Ibaialde según el proyecto elaborado por los servicios técnicos municipales en el mes de junio de 2019.

2. Publicar el presente acuerdo en el BOTA 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

#### Tomo II: Disposiciones generales y régimen del suelo

#### Título IV: Clasificación y régimen del suelo

#### Capítulo 3: Régimen del suelo urbano

#### Sección 1ª. Categorías, tipos y criterios de inclusión.

...

#### Artículo 4.03.03.- Suelo urbano en régimen de ámbito

1. El suelo urbano en régimen de ámbito se regula concurrentemente por el correspondiente de la categoría y tipo de suelo y por el derivado del ámbito en que está incluido. Comprende el suelo urbano incluido en un ámbito de ordenación y gestión por el presente plan, y el que pudiera llegar a estarlo a iniciativa pública o privada por el procedimiento regulado en el Título II de estas normas. El ámbito surge por la remisión desde el plan general a un instrumento posterior de desarrollo (plan especial, estudio de detalle, etc.) o de gestión idóneo para la resolución del problema detectado.

2. En esta última categoría se distinguen cuatro tipos de suelos: los que están incluidos en un polígono pendiente de desarrollo por el plan especial de reforma interior y de una gestión que asegure la asunción por los propietarios incluidos de las cesiones exigidas y la distribución equitativa de los beneficios y cargas de la urbanización; los que por estar incluidos en una unidad de ejecución están pendientes de distribución justa entre los propietarios afectados de los beneficios y cargas derivados del planeamiento y, en su caso, del desarrollo de un estudio de detalle; los que por estar incluidos en una actuación de dotación están pendientes de ejecutar el levantamiento de la carga dotacional por el incremento de la edificabilidad urbanística; los que por su proximidad o algún otro grado de dependencia están condicionados a la previa ejecución de una actuación aislada, delimitada por el presente plan, o por algún órgano de la administración en desarrollo y ejecución de los sistemas generales del mismo.

#### SUELO URBANO DELIMITADO EN UNIDADES DE EJECUCIÓN

#### CIUDAD

- U. E. 1. Mercedes-Ali
- U. E. 2. Subpolígono San Prudencio
- U. E. 4. José Mardones
- U. E. 5. Abetxuko Noreste
- U. E. 6. Betoño Residencial Sur
- U. E. 7. Museo Vasco de Arte Contemporáneo
- U. E. 8. Ampliación Fagor
- U. E. 9. Terciario Salburua-Ibaialde

En Vitoria-Gasteiz, a 24 de febrero de 2020

*El Alcalde-Presidente*  
GORKA URTARAN AGIRRE

ANEXO I TOMO II

FICHAS DE AMBITO

SUELO URBANO: UNIDADES DE EJECUCIÓN

FICHA DE AMBITO  
UNIDAD DE EJECUCIÓN. U.E.-9

U.E.-9. Terciario SALBURUA-IBAIALDE



CALIF. GLOBALES .....	Residencial 100,00%
CALIF. REPRESENTATIVA .....	Terciario
CLASE DE SUELO .....	Suelo Urbano
SUPERFICIE TOTAL .....	4.193 m <sup>2</sup> s
EDIFICABILIDAD BRUTA .....	3.452 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s
APROVECHAMIENTO TIPO .....	0,8233 m <sup>2</sup> ch/m <sup>2</sup> s
INSTRUMENTO DESARROLLO .....	Progr. Act. Urbanizadora, Proy Reparcelación y Proy. Urbanización
SISTEMA DE ACTUACIÓN .....	Concertación (Propietario único)
INICIATIVA .....	Privada
PLAZO .....	Dos años

ANEXO I TOMO II FICHAS DE ÁMBITO  
SUELO URBANO: UNIDADES DE EJECUCIÓN

FICHA DE ÁMBITO.  
SUELO URBANO U.E.-9  
**U.E.-9. TERCIARIO SALBURUA-IBAIALDE**

CLASE DE SUELO	CLASIFICACIÓN / CALIFICACIÓN DEL SUELO			ORDENANZA / APROVECHAMIENTO DEL SUELO				
	CALIFICACIÓN GLOBAL	SUPERFICIE m <sup>2</sup>	CALIFICACIÓN PORMENORIZADA	CUANTIFI- CACIÓN m <sup>2</sup>	(2) ORDENANZA DE APLICACIÓN / (REFERENCIA)	EDIFICA- BILIDAD m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO TOTAL m <sup>2</sup> c	Nº MAX VIVIENDAS uds
Suelo Urbano	Residencial	4.193	Terciario Zona verde local	2.662 1.531	Condiciones de Ámbito	1,30	3.452	-
<b>TOTAL</b>		4.193					3.452	-

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO TOTAL:	3.452 m <sup>2</sup> c	APROVECHAMIENTO TIPO U.E.-9:	0,8233 m <sup>2</sup> ch/m <sup>2</sup> s
EDIFICABILIDAD BRUTA:	0,8233 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN:	
EDIFICABILIDAD NETA:	0,8233 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s (3)	Uso y tipología característico:	Terciario 1

(2) Aplicación vinculante, o de referencia tipológica cuando esté entre paréntesis.  
(3) Excluyendo los Sistemas Generales.

ANEXO I TOMO II

FICHAS DE ÁMBITO

SUELO URBANO: UNIDADES DE EJECUCIÓN

**FICHA DE ÁMBITO****UNIDAD DE EJECUCIÓN 9.****Terciario Salburua-Ibaialde****DENOMINACION**

Terciario Salburua Ibaialde.

**OBJETO**

Ordenación de las parcelas originales T del Plan Parcial del sector 7, Salburua y M7 del Plan Parcial del sector 11 Ibaialde y su entorno.

**DIRECTRICES DE ORDENACION**

La antigua parcela T del sector 7 se urbanizará de forma tal que quede integrada, a todos los efectos, en la zona verde ZV 4 que la rodea actualmente.

La urbanización de la nueva zona verde, entre las parcelas M6 y M7 del sector 11, tendrá un tratamiento más urbanizado, es decir, con mayor representación de áreas pavimentadas y trazados geométricos, alternándose áreas de tránsito y estancia, acompañadas de jardines, parterres, arbolado y mobiliario dispuestos teniendo en cuenta el carácter lineal y la función de estancia y circulación peatonal de la zona.

No se admiten parcelaciones, ni se exigen retranqueos o cerramientos.

Ocupación máxima en la parcela de terciario: 100%

Altura máxima a cornisa: 9 metros en dos plantas (B + 1)

Sótanos: Se admite una planta bajo rasante como máximo, que deberá ser estancia, sin autorizarse drenajes en su trasdós.

Alineaciones obligatorias: A calle Portal de Arriaga en, al menos, dos terceras partes de la longitud del frente de la parcela y a la calle Toni Morrison en, al menos, dos terceras partes de la longitud de la fachada a esa calle. A tal efecto, se exceptúa expresamente, tanto a esta parcela como a los edificios a construir en ella, de cualquier limitación de distancia a las estaciones de servicio preexistentes, que pueda deducirse de la redacción del artículo 5.05.09 del vigente PGOU, contenido en las Normas particulares para las instalaciones de suministro o venta de combustibles, carburantes, electricidad y gas de automoción.

La totalidad del ámbito se encuentra incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Vitoria. En el plano adjunto se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Vitoria que afectan a dicho ámbito, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea.

Toda construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA).

La Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) podrá prohibir, limitar o condicionar actividades que puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas. Dicha posibilidad se extenderá a los usos del suelo que faculden para la implantación o ejercicio de dichas actividades, y abarcarán entre otras:

- a) Las actividades que supongan o lleven aparejada la construcción de obstáculos del tal índole que puedan inducir turbulencias.
- b) El uso de luces, incluidos proyectores o emisores láser que puedan crear peligros o inducir a confusión o error.
- c) Las actividades que impliquen el uso de superficies grandes y muy reflectantes que puedan dar lugar a deslumbramiento.

ANEXO I TOMO II

FICHAS DE ÁMBITO

---

**SUELO URBANO: UNIDADES DE EJECUCIÓN**

d) Las actuaciones que puedan estimular la actividad de la fauna en el entorno de la zona de movimientos del aeródromo.

e) Las actividades que den lugar a la implantación o funcionamiento de fuentes de radiación no visible o la presencia de objetos fijos o móviles que puedan interferir el funcionamiento de los sistemas de comunicación, navegación y vigilancia aeronáuticas o afectarlos negativamente.

f) Las actividades que faciliten o lleven aparejada la implantación o funcionamiento de instalaciones que produzcan humo, nieblas o cualquier otro fenómeno que suponga un riesgo para las aeronaves.

g) El uso de medios de propulsión o sustentación aéreos para la realización de actividades deportivas, o de cualquier otra índole.

**APROVECHAMIENTO**

Según ficha.

**GRADO DE VINCULACION**

Régimen general de vinculaciones de ámbito.

**CESIONES OBLIGATORIAS**

Zona Verde local (1.531 m<sup>2</sup>).

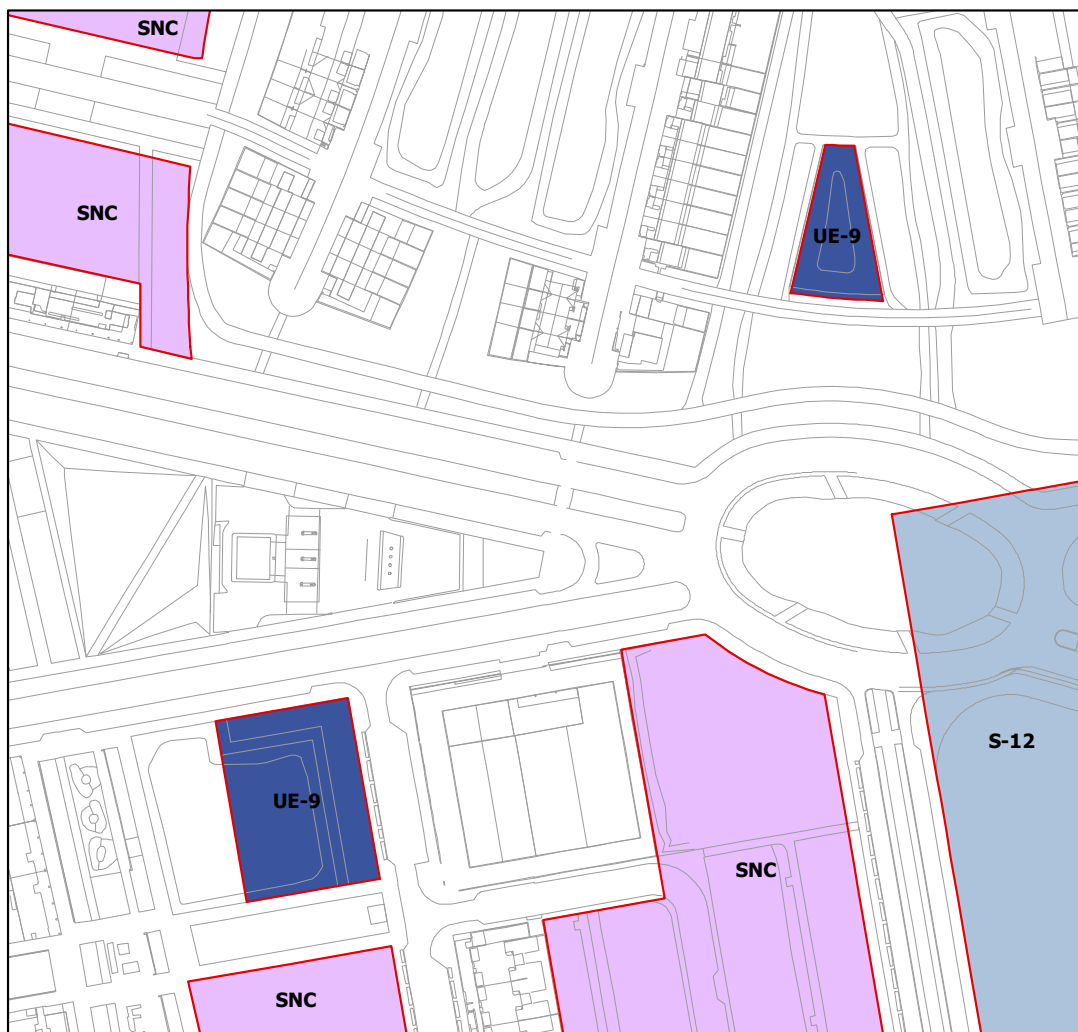
**CARGAS DE URBANIZACION**

Zona verde local (1.531 m<sup>2</sup>).



Modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana  
Distribución de la edificabilidad de uso terciario exclusivo de las parcelas  
T del antiguo sector 7 y M7 del antiguo sector 11

Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren xedapen-aldaketa  
Jatorrizko 7. sektorearen T lursailaren eta 11. sektorearen M7 lursailaren  
zerbitzu erabileraren eraikigarritasunaren banaketa



<b>S-1</b>	SECTORES SEKTOREAK	<b>UE-9</b>	UNIDADES DE EJECUCIÓN EGIKARITZE-UNITATEA
<b>SNC</b>	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE SALBURUA Y ZABALGANA FINKATU GABEKO HIRI LURZORUA SALBURUAN ETA ZABALGANAN		

<b>PM.I</b>		
PLANEAMIENTO MODIFICADO. GESTIÓN URBANÍSTICA, ÁMBITOS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN PLANGINTZA PROOSAMENA. HIRI KUDEAKETA, ANTOLAMENDU ETA KUDEAKETA ESPARRUAK		
Escala/Eskala 1:2.000	Fecha/Data JUNIO 2019 EKAINA	Ingeniero de Caminos/Bide ingeniaria ALFREDO PIRIS PINILLA

Vitoria-Gasteizko Udala  
Hirigintza Saila



Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz  
Departamento de Urbanismo

Modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana  
Distribución de la edificabilidad de uso terciario exclusivo de las parcelas  
T del antiguo sector 7 y M7 del antiguo sector 11

Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren xedapen-aldaketa  
Jatorrizko 7. sektorearen T lursailaren eta 11. sektorearen M7 lursailaren  
zerbitzu erabileraren eraikigarritasunaren banaketa



- TE-OA TERCIARIO. ORDENANZA DE ÁMBITO ZERBITZUETARAKO. ESPARRUAREN ORDENANTZA
- ES-ZV ZONAS VERDES PÚBLICAS ERABILERA PUBLIKOKO BERDEGUNEAK

<b>MP.2</b>		PLANEAMIENTO MODIFICADO. ALINEACIONES Y CALIFICACIÓN PORMENORIZADA PLANGINTZA PROPOSAMENA. LERROKADURAK ETA KALIFIKAZIO XEHEA	
Escala/Eskala	Fecha/Data	Ingeniero de Caminos/Bide ingeniaria	
1:2.000	JUNIO 2019 EKAINA	ALFREDO PIRIS PINILLA	