

**II - ADMINISTRACIÓN LOCAL
DEL TERRITORIO HISTÓRICO DE ÁLAVA****AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ****DEPARTAMENTO DE MODELO DE CIUDAD, URBANISMO,
VIVIENDA, LIMPIEZA Y MEDIO AMBIENTE****Planeamiento y Ejecución de la Ordenación Urbanística****Aprobación definitiva del estudio de detalle de la parcela RD-12 (Salburua) de la revisión parcial del PGOU en el ámbito de los antiguos sectores 2, 3, 5 y 6 de Zabalgana y sectores 7, 8, 9, 10 y 11 de Salburua, actual ámbito A-13, en Vitoria-Gasteiz**

En sesión ordinaria celebrada por el Pleno del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz con fecha 24 de julio de 2026 se acordó lo siguiente:

Con fecha 6 de febrero de 2026 tuvo entrada en el registro general del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz el proyecto de estudio de detalle parcela RD-12 (Salburua) de la revisión parcial del Plan General de Ordenación Urbana (en adelante PGOU) en el ámbito de los antiguos sectores 2, 3, 5 y 6 de Zabalgana y sectores 7, 8, 9, 10 y 11 de Salburua, actual ámbito A-13, en Vitoria-Gasteiz, redactado por J. J. L. Y.T. G. M., a iniciativa de Serene Living Homes SL. y Basalde Bi SA.

El objeto del citado estudio de detalle es definir las alineaciones y rasantes de la edificación a realizar en la citada parcela, así como las servidumbres entre los distintos propietarios.

Con fecha 13 de febrero se emitió informe técnico-jurídico requiriendo la subsanación de algunos extremos en la documentación presentada.

El 5 de marzo se registró nueva documentación para dar cumplimiento al requerimiento efectuado. Sin embargo, dicha documentación mantenía algunos errores cuya subsanación se solicitó mediante un nuevo requerimiento de fecha 17 de marzo de 2026.

El 30 de marzo de 2026 fue presentada nueva versión que incluía todos los aspectos a corregir recogidos en los requerimientos previos.

Con fecha 10 de abril de 2026 se dicta providencia del concejal delegado del Departamento de Modelo de Ciudad, Urbanismo, Vivienda, Limpieza y Medio Ambiente solicitando informe a la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible sobre el presente proyecto.

Finalmente, el 14 de abril de 2026 se emite informe técnico favorable de la arquitecta del Servicio de Planeamiento y Ejecución de la Ordenación Urbanística sobre el ajuste del estudio de detalle al PGOU de Vitoria-Gasteiz, en el que en síntesis se informa que la documentación aportada es adecuada para proceder a la aprobación inicial, si bien de manera previa a su aprobación definitiva deberá presentarse nueva documentación con las correcciones señaladas en el mismo. Con fecha 23 de abril se emite informe jurídico en la misma línea que el anterior.

En sesión ordinaria celebrada por la Junta de Gobierno Local el 8 de mayo de 2026 se aprueba inicialmente el estudio de detalle y se somete a información pública mediante la publicación en el BOTHA (número 58, 22 de mayo de 2026) y en el diario El Correo Español-El Pueblo Vasco y en el Diario de Noticias de Álava (20 de mayo de 2026), con el fin de que cualquier entidad o persona interesada pudiera examinar dicha documentación y presentar alegaciones en el plazo de veinte días.

Con fecha 6 de julio de 2026 se ha recibido el informe de la Subdirección General de Aeropuertos y Navegación Aérea favorable.

El 7 de julio de 2026 se presenta nuevo documento con las modificaciones indicadas en el informe de fecha 14 de abril de 2026, que se emitió por arquitecta del Servicio de Planeamiento y Ejecución de la Ordenación Urbanística.

El 7 de julio de 2026, fuera del periodo de exposición al público, se registra alegación de D. E. B. C. Por lo tanto, debe reputarse extemporánea su presentación y no procede su admisión a trámite.

Finalmente, con fecha 9 de julio de 2026 se emite informe técnico favorable por el arquitecto del Servicio de Planeamiento y Ejecución de la Ordenación urbanística concluyendo que cabe someter el estudio de detalle a la aprobación definitiva por el Pleno de la Corporación. El mismo día se emite informe jurídico en la misma línea.

La parcela objeto de este informe está situada en el ámbito A-13 del vigente PGOU, aprobado definitivamente en el Pleno municipal el 22 de diciembre de 2025 y publicado en el BOTHA número 147 de 29 de diciembre de 2025 y en el BOTHA número 15 de 4 de febrero de 2026.

Se trata de un ámbito discontinuo de Zabalgana y Salburua desarrollado y en ejecución derivado de la revisión parcial del PGOU de Vitoria-Gasteiz en el Ámbito de suelo urbano no consolidado de los antiguos sectores 2, 3, 5, y 6 de Zabalgana y antiguos sectores 7, 8, 9, 10 y 11 de Salburua aprobada en pleno el 27 de julio de 2012 (publicado en BOTHA número 149 de 19 de diciembre de 2012), que comprende aquellas parcelas de suelo urbano no consolidado de los sectores mencionados que no han pasado a formar parte del suelo urbano consolidado en este plan y que no están incluidas en otros ámbitos.

Dicho ámbito asume a todos los efectos, la ordenación estructural y pormenorizada derivada de la mencionada revisión parcial del PGOU. Se asume su normativa y determinaciones (con las modificaciones señaladas para las parcelas de equipamiento) que se refunden en este plan y se recogen en la norma urbanística particular RE-SZ. Salburua Zabalgana suelo urbano no consolidado de los antiguos sectores 2, 3, 5 y 6 (Zabalgana) y 7, 8, 9, 10 y 11 (Salburua) del tomo IV, así como las disposiciones comunes contempladas en las normas generales del tomo III. El PGOU de Vitoria-Gasteiz recoge los estudios de detalle en el artículo 5.2.4 del capítulo 5.2 desarrollo del planeamiento del título 5 Régimen jurídico de desarrollo y ejecución del planeamiento.

En el citado artículo se establece que se podrán formular otros estudios de detalle dentro de los límites y en las condiciones establecidas por la legislación urbanística. Del mismo modo, se remite a la legislación urbanística para determinar el contenido general de los mismos.

En relación con la legislación vigente, la Ley del Parlamento Vasco 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, ubica los estudios de detalle dentro de los restantes instrumentos de ordenación urbanística e instrumentos complementarios en el artículo 60, indicando que dichos estudios contribuyen al establecimiento de la ordenación urbanística pormenorizada, en los términos dispuestos por la ley.

En el artículo 73 establece el objeto de los mismos, indicando que es 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.

Al listado anterior se añade la letra d) al apartado 2 por el artículo 2.9 de la Ley 6/2025, de 11 de diciembre.

d) La modificación de la edificabilidad física y de la relación de usos compatibles, así como los porcentajes máximos y mínimos de cada uso permitido, y la ubicación de alojamientos dotacionales en las condiciones previstas en la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda.

En el artículo 73.3 se establece que los estudios de detalle, en ningún caso, pueden infringir o desconocer las previsiones que para su formulación establezca el planeamiento correspondiente. Asimismo, tampoco pueden alterar el destino del suelo, incrementar la edificabilidad urbanística ni suprimir o reducir viales o dotaciones públicas establecidas en el planeamiento, sin perjuicio de lo dispuesto en la letra b) del apartado anterior.

Los documentos en los que ha de formalizarse el contenido de los estudios de detalle se fijan en el artículo 74 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo y el procedimiento será el previsto en el artículo 98 de la citada ley. Dicho artículo dispone que los estudios de detalle, una vez aprobados inicialmente, deberán someterse a información pública durante veinte días, como así se ha hecho, para que puedan ser examinados y presentadas las alegaciones procedentes, mediante anuncio en el BOTA y publicación en uno de los diarios de mayor circulación del mismo. También señala que corresponde al ayuntamiento la aprobación definitiva de los estudios de detalle.

Tal y como establece el artículo 6.2 del Decreto 46/2020 de 24 de marzo, de regulación de los procedimientos de aprobación de los planes de ordenación del territorio y de los instrumentos de ordenación urbanística, los estudios de detalle en cuanto que no constituyen planes de acuerdo a la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco, no se hallarán sometidos al procedimiento de evaluación ambiental estratégica que resulta, además, innecesaria dada la escasa entidad y la nula capacidad innovadora de los mismos desde el punto de vista de la ordenación urbanística.

Según lo dispuesto por el artículo 27.7 del Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo por el que se regulan las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea, para la aprobación definitiva de los estudios de detalle se requiere el pronunciamiento favorable de la Dirección General de Aviación Civil sobre el mismo. Habiéndose recibido el mismo, en el Registro del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz el 6 de julio de 2026.

En cuanto a la competencia para la aprobación definitiva del presente estudio de detalle, el artículo 123.1.i) de la Ley 7/1985 reguladora de las Bases del Régimen 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 el estudio de detalle 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 Modelo de Ciudad, Urbanismo y Vivienda, en virtud de las competencias atribuidas en el artículo 122.4.a) de la Ley 7/1985 reguladora de las Bases de Régimen Local eleva al Pleno de la Corporación el siguiente

ACUERDO

1. Aprobar definitivamente el estudio de detalle parcela RD-12 (Salburua) de la revisión parcial del PGOU en el ámbito de los antiguos sectores 2, 3, 5 y 6 de Zabalgana y sectores 7, 8, 9, 10 y 11 de Salburua, actual ámbito A-13, de Vitoria-Gasteiz que consta en el expediente.

2. Inadmitir a trámite la alegación presentada por E. B. C. el día 7 de julio de 2026, por haber sido formulada fuera del plazo de información pública legalmente establecido y tener, en consecuencia, carácter extemporáneo.

3. Publicar el presente acuerdo en el BOTHA y en el diario o diarios de mayor difusión de Álava en los términos previstos en el artículo 89.5 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo y el artículo 7 del Decreto 46/2020, de 24 de marzo, de regulación de los procedimientos de aprobación de los planes de ordenación del territorio y de los instrumentos de ordenación urbanística.

4. 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.

El acceso a la documentación técnica del expediente está disponible en el enlace: www.vitoria-gasteiz.org/a13-edrd12.

En Vitoria-Gasteiz, a 11 de agosto de 2026

La Alcaldesa-Presidenta

MAIDER ETXEBARRIA GARCÍA

NORMATIVA

Descripción de la ordenación adoptada.

Se mantiene la ordenación que establece la ficha de la parcela RD-12 de Salburua. Se plantean dos bloques de planta baja y 8 plantas de pisos en los extremos sureste y suroeste de la parcela. En el centro de esta se desarrolla un bloque lineal de planta baja más 7 plantas de pisos retranqueados respecto al frente sur de la parcela en altura, manteniendo la alineación de la fachada de la planta baja a la avenida de Varsovia.

En las plantas primera y segunda de sótano se sitúa el aparcamiento ocupando la totalidad de la parcela para alcanzar la edificabilidad de la parcela que le adjudica el planeamiento. El acceso será doble (entrada y salida) y podrá situarse en el lado este u oeste del bloque central, según sea el primer propietario que inicie las obras y también al noreste si fuera necesario para los locales comerciales.

El acceso a la planta de sótano para las viviendas será único, pudiendo realizarse además el situado al norte, exclusivo para los locales comerciales.

En planta baja se puede ocupar la totalidad de la parcela.

De acuerdo con las ordenanzas de aplicación los usos permitidos serán:

Plantas de sótano: aparcamiento, trasteros, instalaciones, cuarto de bicicletas.

Planta baja: terciario, aparcamiento, portales, instalaciones, trasteros, rampa de garaje y accesos peatonales al mismo, espacios libres de dominio y uso privado.

Plantas de pisos: residencial, viviendas.

En la separación de las zonas libres privadas de planta baja con la vía pública se realizará un cierre de separación de 1,85 metros de altura máximo compuesto por un murete de hormigón de 70 centímetros y un cierre metálico permeable.