



**Espediente 1HI-002/25-P03-A  
VITORIA-GASTEIZ**

HAPO aldatzea 41 poligonoko 71., 92., 93. eta 94. katastro-lursaletan (lehengo 20. sektorea - Jundizko ekialdea handitzea).

**Expediente: 1HI-002/25-P03-A  
VITORIA-GASTEIZ**

Modificación del PGOU en las parcelas catastrales 71, 92, 93 y 94 del polígono 41 (antiguo sector 20 - ampliación este de Jundiz).

TOMÁS ORALLO QUIROGAK, EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEKO LURRALDE ANTOLAMENDURAKO BATZORDEAREN ARABAKO HIRIGINTZA PLANGINTZA ATALEKO IDAZKARIAK.

TOMÁS ORALLO QUIROGA, SECRETARIO DE LA SECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE ÁLAVA DE LA COMISIÓN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DEL PAÍS VASCO.

**ZIURTATZEN DUT** Arabako Hirigintza Plangintzaren Atalak otsailaren 26an izandako 2/2025 Osoko Bilkuran, besteak beste, honako erabaki hauetan zituztela, aho batez, kideen gehiengo osoa eratzen zuten bertaratutakoek:

**A.- Lurralde antolamenduari dagokionez:**

**I.** Gasteizko udalerriko "HAPO aldatzea 41 poligonoko 71., 92., 93. eta 94. Katastrolursaletan (lehengo 20. Sektorea-Jundizko ekialdea handitzea)" expedientearen aldeko txostenetan egitea, hurrengo araudira egokitzeari dagokionez: Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamenduari buruzko 4/1990 Legea, Autonomia Erkidego Osorako Erakundearen eta bertako Lurralde Historikoetako Foruzko Jardute-Erakundearen arteko harremanei buruzko Legea aldatzen duen 5/1993 Legea eta Lurzoruan eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legea, honetan Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde.

**II.** Kontuan hartu beharko da, Lurzoruan eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen Bigarren Xedapen Iragankorra eta hau aldatzen duen 2/2014 Legea betez, plan orokor eta arau

**CERTIFICO** que en la Sesión 2/2025, de la Sección de Planeamiento Urbanístico de Álava, celebrada el día 26 de febrero, se adoptó, entre otros, por unanimidad de los asistentes que conformaban la mayoría absoluta de sus miembros, los siguientes acuerdos:

**A.- En materia de Ordenación del Territorio:**

**I.** Informar favorablemente el expediente de "Modificación del PGOU en las parcelas catastrales 71, 92, 93, 94 del polígono 41 (antiguo Sector 20-Ampliación Este de Jundiz)." del municipio de Vitoria-Gasteiz, en lo que respecta a la adecuación a los instrumentos de Ordenación Territorial de la Ley 4/1990 de Ordenación del Territorio del País Vasco, a los aspectos señalados en la Ley 5/1993 de Modificación de la Ley de Relaciones entre las Instituciones Comunes de la Comunidad Autónoma y los órganos Forales de sus Territorios Históricos y a la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, en lo referente a las competencias de la Comisión de Ordenación Territorial del País Vasco al respecto.

**II.** Se deberá tener en cuenta que, en cumplimiento de lo establecido en la Disposición Transitoria Segunda de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo y de la Ley 2/2014 que la modifica, todos los Planes





subsidiario guztiak egokitu egin beharko zaizkie Lege hauen zehaztapenei.

Generales de Ordenación Urbana y Normas Subsidiarias del Planeamiento deberán ser adaptados a las determinaciones de las Leyes mencionadas.

#### **B.- Uren gaiei dagokienez:**

Aurreko atalekoak kontuan izanik, Uraren Euskal Agentziak, bere eskumenen barruan, aldeko txosten-proposamena egin nahi dio hurrengo expedienteari: "HAPO aldatzea, 41 poligonoko 71., 92., 93. eta 94. katastro-lurzatien (lehengo 20. sektorea – Jundizko ekialdeko zabalpena) kalifikazio xehatua egokitzeo eta/edo hirigintzaparametroak birdefinitzeko".

#### **B.- En materia de Aguas:**

Analizada la documentación presentada de la "Modificación Puntual Estructural del PGOU de Vitoria-Gasteiz para acomodar la calificación pormenorizada y/o redefinir los parámetros urbanísticos de las parcelas catastrales 71, 92, 93 y 94 del polígono 41 (antiguo sector 20 – ampliación este de Jundiz)", y teniendo en cuenta los antecedentes señalados, desde esta Agencia Vasca del Agua se propone informar favorablemente.

#### **C.- Arabako Foru Aldundiko Nekazaritzari dagokionez:**

Aldaketa horren aldaketak ez du eraginik nekazaritza-eskumenaren arloan.

#### **C.- En materia de Agricultura de la Diputación Foral de Álava:**

Se considera que la modificación de la citada modificación no incide en materia de competencia de Agricultura.

**D. Lurralte Plangintzaren Zuzendaritzak (I. eranskina), URA-Uraren Euskal Agentziak (II. eranskina) eta AFAko Nekazaritza Zerbitzuak (III. eranskina) egindako txostenak, ziurtagiri honekin batera doazenak, expedientea behin betiko onartzeko eskumena duen organoari bidaltzea.**"

**D. Remitir al órgano competente para la aprobación definitiva del expediente los informes emitidos la Dirección de Planificación Territorial (Anexo I), por URA-Agencia Vasca del Agua (Anexo II) y del Servicio Agrícola de la DFA (Anexo III), que se acompañan a la presente certificación."**

Eta horrela jasota gera dadin, ziurtagiri hau egin eta sinatu dut, bilkuraren akta onetsi baino lehen. Vitoria-Gasteizen.

Y para que así conste, expido y firmo, con anterioridad a la aprobación del acta correspondiente a esta Sesión, en Vitoria-Gasteiz.



Tomás Orallo Quirós  
EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOKO LURRALDE ANTOLAMENDURAKO BATZORDEAREN IDAZKARIA  
EI SECRETARIO DE LA COMISIÓN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DEL PAÍS VASCO

<b>ESPEDIENTE A</b>	<b>1HI-003/25-P03-A</b>
<b>EXPEDIENTE</b>	
<b>GAIA</b>	<b>HAPO aldatzea 41 poligonoko 71., 92., 93. eta 94. katastro-lursailetan (lehengo 20. Sektorea-Jundizko ekialdea handitzea).</b>
<b>ASUNTO</b>	Modificación del PGOU en las parcelas catastrales 71, 92, 93, 94 del polígono 41 (antiguo Sector 20- Ampliación Este de Jundiz).
<b>UDALERRIA / MUNICIPIO</b>	<b>Vitoria-Gasteiz</b>
<b>LURRALDE HISTORIKOA</b> <b>TERRITORIO HISTÓRICO</b>	<b>Araba / Álava</b>
<b>INDARREAN DAGOEN UDAL-PLANGINTZA</b> <b>PLANEAMIENTO MUNICIPAL VIGENTE</b>	<b>HAPO (behin betiko onarpena 2001/01/19), HAPO izapidezten (behin-behineko onarpena 2025/02/06)</b> PGOU (aprobación definitiva 19/01/2001), PGOU en tramitación (aprobación provisional 06/02/2025)
<b>IZAERA</b>	<b>Nahitaezkoa, ondokoek xedatutakoaren arabera: Lurzoruri eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006ko Legearen 91. artikulua eta Lurralde Antolamenduko maiatzaren 31ko 4/1990 Legearen 24. artikulua</b>
<b>CARÁCTER</b>	Preceptivo según lo establecido en el art. 91 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, y en el art. 24 de la Ley 4/1990, de 31 de mayo, de Ordenación del Territorio del País Vasco.

### I. OBJETO, FINES Y DESCRIPCIÓN DEL EXPEDIENTE

Con fecha 16 de enero de 2025 ha registrado entrada en el Departamento de Vivienda y Agenda Urbana el expediente denominado “Modificación del PGOU en las parcelas catastrales 71, 92, 93, 94 del polígono 41 (antiguo Sector 20- Ampliación Este de Jundiz”, remitido por el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz con el fin de que se emita el preceptivo informe por esta Comisión, en virtud de lo dispuesto en el art. 91 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

El expediente, promovido y tramitado por el Ayuntamiento y sometido a la consideración de la Sección de Planeamiento de Álava, afecta a cuatro parcelas situadas al Este del polígono de Jundiz, en continuidad a éste. Se trata de un conjunto longitudinal en sentido norte-sur, atravesado por la carretera de acceso al polígono (Lermandabide) y con calificación global de actividades económicas. En una de las parcelas se sitúan las actuales instalaciones de Indesa (una organización sin ánimo de lucro creada para proporcionar un empleo estable y de calidad a personas con discapacidad), y el resto son zonas verdes.

El expediente plantea diversas actuaciones, para facilitar el desarrollo de las actividades de la zona. Según consta en la documentación aportada:

- *Ampliar la parcela 92 para dar cabida a la ampliación de las actuales instalaciones de la lavandería de Indesa, manteniendo su calificación pormenorizada como equipamiento comunitario.*
- *Recalificar la parcela 71 de su actual calificación como zona verde a la de equipamiento comunitario.*

Donostia – San Sebastián, 1 – Tef. 945 01 98 24 – Fax 945 01 98 56 – 01010 Vitoria-Gasteiz



- *Recalificar la parcela 93 de su actual calificación como zona verde a una nueva calificación como uso productivo para dar cabida a las futuras ampliaciones de empresas del polígono.*
- *Redefinir los límites de la parcela 94, zona verde anexa que pierde parte de su superficie en favor de las parcelas 93 y fundamentalmente 92. Seguirá manteniendo su calificación pormenorizada de zona verde pública.*
- *Se crea una actuación de dotación en la parcela 93, recalificando el uso pormenorizado de sistema local zona verde a uso productivo, aumentando la edificabilidad lucrativa de la parcela.*
- *Se recalifica la parcela 71 y una pequeña granja de las parcelas 93 y 94, adaptando su uso pormenorizado de sistema local zona verde a equipamiento genérico, aumentando así su edificabilidad física.*

Los cambios tienen reflejo en los planos de ordenación pormenorizada del plan, y en la Normativa se agrega la ficha del ámbito “AD-6: parcelas al Este del Sector 20- actuaciones de dotación”, reflejando el incremento de edificabilidad de 8.543,30m<sup>2</sup>.

Tal y como señala la documentación aportada, en la medida en que la modificación supone una disminución de zonas verdes “*Resulta necesario la justificación del mantenimiento de la calidad urbana en cuanto a dotaciones señaladas en el artículo 105 de la Ley 2/2006*”. En este sentido el expediente aporta una justificación del cumplimiento de los estándares urbanísticos, en la que “*se puede ver que, a pesar de una ligera reducción de las dotaciones locales, se mantienen por encima del estándar legal y superando las zonas verdes a la reserva mínima.*”

## II. TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE

---

El expediente ha sido tramitado por el Ayuntamiento según los siguientes actos administrativos fundamentales:

- No se ha redactado documento de Avance.
- Redactado el documento definitivo:
  - Aprobación inicial: Acuerdo Plenario de 15 de marzo de 2024.
  - Aprobación provisional: Acuerdo Plenario de 20 de diciembre de 2024.

El expediente incorpora en la documentación Informe Ambiental Estratégico de 9 de enero de 2024, dentro de la evaluación ambiental estratégica simplificada.

## III. COMPETENCIAS

---

De conformidad con lo establecido en el artículo 7.2 del Decreto 157/2008, de 9 de septiembre, por el que se establecen las funciones, composición y régimen de funcionamiento de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, esta Dirección de Planificación Territorial es competente para la preparación y propuesta de informe del presente expediente sometido a la consideración de la Sección de la Comisión.

## IV.- CONSIDERACIONES TÉCNICAS

---

El expediente plantea ofrecer ampliaciones a actividades productivas que ya se están desarrollando en la zona, en un suelo que ya se encuentra calificado globalmente como

actividades económicas. Supone por tanto un mejor aprovechamiento de un suelo ya calificado. Tal y como se ha señalado en el apartado I del presente informe, el expediente aporta una justificación del cumplimiento de los estándares urbanísticos, concluyendo que a pesar de la reducción de zonas verdes, las dotaciones se mantienen por encima del estándar legal.

En relación a la adecuación del expediente al Plan Territorial Sectorial de Ríos y Arroyos de la CAPV, señalar que en las inmediaciones por el Este discurre en sentido sur-norte el arroyo Torroguico. Se trata de un tramo con una superficie de cuenca afluente de entre 1Km<sup>2</sup> y 10Km<sup>2</sup>, con una componente urbanística de potencial de nuevos desarrollos urbanísticos, dado que es una margen en ámbito rural en el PTS, pero que ha sido objeto de reclasificación urbanística posterior. Con estas premisas, el retiro mínimo a respetar según el PTS es de 5m para la urbanización y de 15m para la edificación. De la documentación aportada parece desprenderse que los ámbitos se encuentran más allá de los retiros que señala el PTS, por lo que no cabe poner objeción.

## **V.- CONCLUSIÓN**

---

Teniendo en cuenta lo anterior, se considera que la Modificación del PGOU de Vitoria-Gasteiz en las parcelas catastrales 71, 92, 93, 94 del polígono 41 (antiguo Sector 20- Ampliación Este de Jundiz), objeto del presente informe, se adecua a los instrumentos de ordenación territorial de la Ley 4/1990 de Ordenación del Territorio del País Vasco, a los aspectos señalados en la Ley 5/1993 de Modificación de la Ley de Relaciones entre las Instituciones Comunes de la Comunidad Autónoma y los órganos Forales de sus Territorios Históricos y a la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, en lo referente a las competencias de la Comisión de Ordenación Territorial del País Vasco al respecto.

*Elektronikoki honako hauek sinatua:*  
Firmado electrónicamente por:

*Arabako Lurralde Antolamenduko Arduraduna/Responsable de Ordenación del Territorio de Álava*  
**Rafael Sánchez Guerras**

*Lurralde Antolamendu eta Plangintzarako Zerbitzuaren Arduraduna/Responsable del Servicio de Ordenación del Territorio y Planeamiento*  
**Jon Asua Aberasturi**



Espediente: 1HI-003/25-P03-A

**VITORIA-GASTEIZ**

**HAPO aldatzea 41 poligonoko 71., 92., 93. eta 94. katastro-lursailetan (lehengo 20. Sektorea-Jundizko ekialdea handitzea).**

Erreferentziako expedientea AZTERTU DA, Lurralde Plangintzaren Zuzendaritzaren Erregistro Orokorean 2025eko urtarrilaren 16an sartu zena, bai eta honako txosten hauek ere:

- 1HI-003/25-P03-A txosten teknikoa, Lurralde Antolamendu eta Plangintza Zerbitzuak egina.
- URA-Uraren Euskal Agentziaren txostena, 2025eko otsailaren 7ko.
- Arabako Foru Aldundiko Nekazaritza Zuzendaritzaren txostena, 2025eko otsailaren 13ko.

Aurreko guztsia ikusita, Lurralde Plangintzaren Zuzendaritza honek, Batzordearen aurrean txosten-proposamen hau egin du:

Expediente: 1HI-003/25-P03-A

**VITORIA-GASTEIZ**

**Modificación del PGOU en las parcelas catastrales 71, 92, 93, 94 del polígono 41 (antiguo Sector 20- Ampliación Este de Jundiz).**

VISTO el expediente de referencia, con fecha de entrada en el Registro General de la Dirección de Planificación Territorial de 16 de enero de 2025, así como los siguientes informes:

- Informe técnico 1HI-003/25-P03-A, elaborado por el Servicio de Ordenación del Territorio y Planeamiento.
- Informe de la Agencia Vasca del Agua-URA de fecha 7 de febrero de 2025.
- Informe de la Dirección de Agricultura de la Diputación Foral de Álava, de fecha 13 de febrero de 2025.

A la vista de todo lo anterior, esta Dirección de Planificación Territorial, como ponente ante la Comisión, eleva la siguiente propuesta de informe:

**TXOSTEN-PROPOSAMENA  
PROPUESTA DE INFORME****A.- Lurralde antolamenduari dagokionez:**

**I.** Gasteizko udalerriko "HAPO aldatzea 41 poligonoko 71., 92., 93. eta 94. katastro-lursailetan (lehengo 20. Sektorea-Jundizko ekialdea handitzea)" expedientearen aldeko txostena egitea, hurrengo araudira egokitzeari dagokionez: Euskal Autonomía Erkidegoko Lurralde Antolamenduari buruzko 4/1990 Legea, Autonomía Erkidego Osorako Erakundeen eta bertako Lurralde Historikoetako Foruzko Jardute-Erakundeen arteko harremanei buruzko Legea aldatzen duen 5/1993 Legea eta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legea, honetan Euskal Autonomía Erkidegoko Lurralde

**A.- En materia de Ordenación del Territorio:**

**I.** Informar favorablemente el expediente de "Modificación del PGOU en las parcelas catastrales 71, 92, 93, 94 del polígono 41 (antiguo Sector 20- Ampliación Este de Jundiz)." del municipio de Vitoria-Gasteiz, en lo que respecta a la adecuación a los instrumentos de Ordenación Territorial de la Ley 4/1990 de Ordenación del Territorio del País Vasco, a los aspectos señalados en la Ley 5/1993 de Modificación de la Ley de Relaciones entre las Instituciones Comunes de la Comunidad Autónoma y los órganos Forales de sus Territorios Históricos y a la Ley 2/2006, de Suelo



Antolamendurako Batzordearen eskumenei dagokienez.

**II.** Kontuan hartu beharko da, Lurzoruan eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen Bigarren Xedapen Iragankorra eta hau aldatzen duen 2/2014 Legea betez, plan orokor eta arau subsidiario guztiak egokitu egin beharko zaizkie Lege hauen zehaztapenei.

**B.- Uren gaiei dagokienez:**

Aurreko atalekoak kontuan izanik, Uraren Euskal Agentziak, bere eskumenen barruan, aldeko txosten-proposamena egin nahi dio hurrengo expedienteari: "HAPO aldatzea, 41 poligonoko 71., 92., 93. eta 94. katastro-lurzatien (lehengo 20. sektorea – Jundizko ekialdeko zabalpena) kalifikazio xehatua egokitzeko eta/edo hirigintza-parametroak birdefinitzeko".

**C.- Arabako Foru Aldundiko Nekazaritzari dagokionez:**

Aldaketa horren aldaketak ez du eraginik nekazaritza-eskumenaren arloan.

*Elektronikoki honako honek sinatua:*  
Firmado electrónicamente por:

*Lurralde Plangintzaren Zuzendaria/Director de Planificación Territorial  
Miguel Ángel Gargallo Fernández*

y Urbanismo, en lo referente a las competencias de la Comisión de Ordenación Territorial del País Vasco al respecto.

**II.** Se deberá tener en cuenta que, en cumplimiento de lo establecido en la Disposición Transitoria Segunda de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo y de la Ley 2/2014 que la modifica, todos los Planes Generales de Ordenación Urbana y Normas Subsidiarias del Planeamiento deberán ser adaptados a las determinaciones de las Leyes mencionadas.

**B.- En materia de Aguas:**

Analizada la documentación presentada de la "Modificación Puntual Estructural del PGOU de Vitoria-Gasteiz para acomodar la calificación pormenorizada y/o redefinir los parámetros urbanísticos de las parcelas catastrales 71, 92, 93 y 94 del polígono 41 (antiguo sector 20 – ampliación este de Jundiz)", y teniendo en cuenta los antecedentes señalados, desde esta Agencia Vasca del Agua se propone informar favorablemente.

**C.- En materia de Agricultura de la Diputación Foral de Álava:**

Se considera que la modificación de la citada modificación no incide en materia de competencia de Agricultura.

## PROPIUESTA DE INFORME DE LA DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN Y OBRAS DE LA AGENCIA VASCA DEL AGUA-URA EN RELACIÓN CON LA APROBACIÓN PROVISIONAL DE LA MODIFICACIÓN ESTRUCTURAL DEL PGOU DE VITORIA-GASTEIZ, PARA ACOMODAR LA CALIFICACIÓN PORMENORIZADA Y/O REDEFINIR LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LAS PARCELAS CATASTRALES 71, 92, 93 Y 94 DEL POLÍGONO 41 (ANTIGUO SECTOR 20- AMPLIACIÓN ESTE DE JUNDIZ)

N/ Ref.: IAU-2025-0026

S/Ref.: 1HI-003-25-P03-A

### 1. INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES

Con fecha de 23 de enero de 2025, tiene conocimiento esta Agencia Vasca del Agua de la entrada en la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco del expediente relativo a la Modificación estructural del PGOU de Vitoria-Gasteiz

La documentación del expediente consta de memoria de aprobación provisional de la Modificación Estructural del PGOU y Planos de carácter urbanístico, ambos documentos de enero de 2024 y expediente administrativo.

Como antecedentes consta la emisión de varios informes por parte de esta Agencia:

- Informe remitido a la Dirección de Calidad Ambiental y Economía Circular del Gobierno Vasco, el 5 de diciembre de 2023, en el marco del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria (referencia: IAU-2023-0374). En este trámite también la Confederación Hidrográfica del Ebro emitió informe, que fue trasladado por esta Agencia al Gobierno Vasco el 15 de febrero de 2024 (referencia: 2023-OU-265).
- Informe remitido a la Dirección General de Urbanismo del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz tras la aprobación inicial del expediente y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 7.k. de la Ley 1/2006, de 23 de junio, de Aguas (referencia: IAU-2024-0101).

Como resultado de la tramitación ambiental, el Órgano Ambiental emite el 9 de enero de 2024 su Informe Ambiental Estratégico donde se indica que con la Modificación no se prevén efectos adversos significativos sobre el medio ambiente y, por tanto, la misma no debe someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria.

La memoria presentada, así como los planos, están fechados a enero de 2024 y se corresponden con la documentación de la aprobación inicial del expediente.

Como documentación adicional relevante para esta Agencia, el expediente administrativo incluye el informe del ente gestor del abastecimiento y saneamiento municipal (AMVISA) relativo a la suficiencia de las infraestructuras existentes para dar respuesta a las demandas estimadas como consecuencia de la ampliación planteada y que fue solicitado por esta Agencia en los informes anteriores.

Boulevard eraikina/Edificio Boulevard  
Gamarra Atea/Portal de Gamarra 1A- 11  
01013 Vitoria-Gasteiz (Araba/Álava)  
T: 945 01 17 00 – [www.uragentzia.eus](http://www.uragentzia.eus)





## 2. ÁMBITO Y OBJETO

El objeto de la modificación es alterar el planeamiento vigente del sector S 20, *ampliación Este de Júndiz*, cuyo Plan Parcial se aprobó en 2001, para poder atender a las necesidades de algunas empresas ubicadas en él. Se redefinen parcelas, su calificación y parámetros urbanísticos. Concretamente la modificación propone cambios de uso y superficies de las parcelas: 71, 92, 93 y 94, del polígono 41.

Concretamente, se plantean los siguientes cambios que se pueden observar en la imagen adjunta:

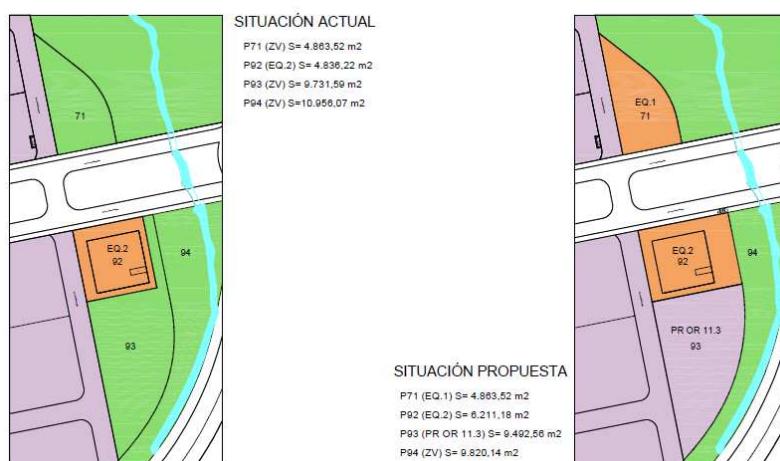


Ilustración 1 obtenida de la documentación aportada

- Ampliación de la parcela 92 para dar cabida a la ampliación de las actuales instalaciones de la lavandería de INDESA que seguirá manteniendo la calificación pormenorizada de Equipamiento Comunitario (EQ.2). Uso característico: genérico.
- Recalificación de la parcela 71 de su actual calificación como zona verde a la que tenía previamente en el Plan Parcial como Equipamiento Comunitario (EQ.1). Uso característico: genérico.
- Recalificación de la parcela 93 de su actual calificación como zona verde a una nueva calificación como uso Productivo para dar cabida a las futuras ampliaciones de empresas del polígono (nuevo proyecto para cocina de INDESA). Según la ficha urbanística el uso característico es el de almacén.
- Redefinición de los límites de la parcela 94, zona verde anexa que pierde parte de su superficie en favor de las parcelas 93 y fundamentalmente 92. Seguirá manteniendo su Calificación pormenorizada de Zona Verde Pública.

Únicamente la parcela 92 alberga las actuales instalaciones de INDESA, el resto son actualmente zonas verdes.

El ámbito objeto de la modificación del planeamiento se encuentra situado en la zona de policía de cauces del arroyo Iturrioko, también denominado Torrogiko, perteneciente a la cuenca intercomunitaria del río Zadorra, y, por tanto, incluido la Demarcación Hidrográfica del Ebro.

Concretamente, el cauce de este arroyo atraviesa el sector en dirección sur-norte y presenta una cuenca de unos 2,20 km<sup>2</sup> de superficie poco antes de entrar en cobertura por debajo de las vías del tren y bajo las instalaciones de la antigua fábrica de Fagor.



Con la modificación se reducen la zona verde ligada a la margen izquierda del arroyo a favor de nuevos usos productivos, fundamentalmente, ampliaciones de las instalaciones existentes.

En relación con esto último, en la memoria justificativa se indica que el sector 20 es un ámbito excedentario en zonas verdes, por lo que se pueden localizar los 569,97 m<sup>2</sup> de zonas verdes resultantes de la nueva ordenación en parcelas colindantes (parcelas catastrales 70 y 94, que son las que se ubican en el entorno del arroyo, a ambos lados de las vías).

No se plantean alternativas ya que el mantenimiento de la situación actual no atendería a las demandas de expansión de las empresas, y el aumento del suelo productivo en otra zona no parece viable. Por otra parte, la memoria señala que *“en el entorno inmediato se cuenta con las infraestructuras necesarias de los principales servicios urbanos (agua, saneamiento, electricidad, telecomunicaciones y gas)”*.

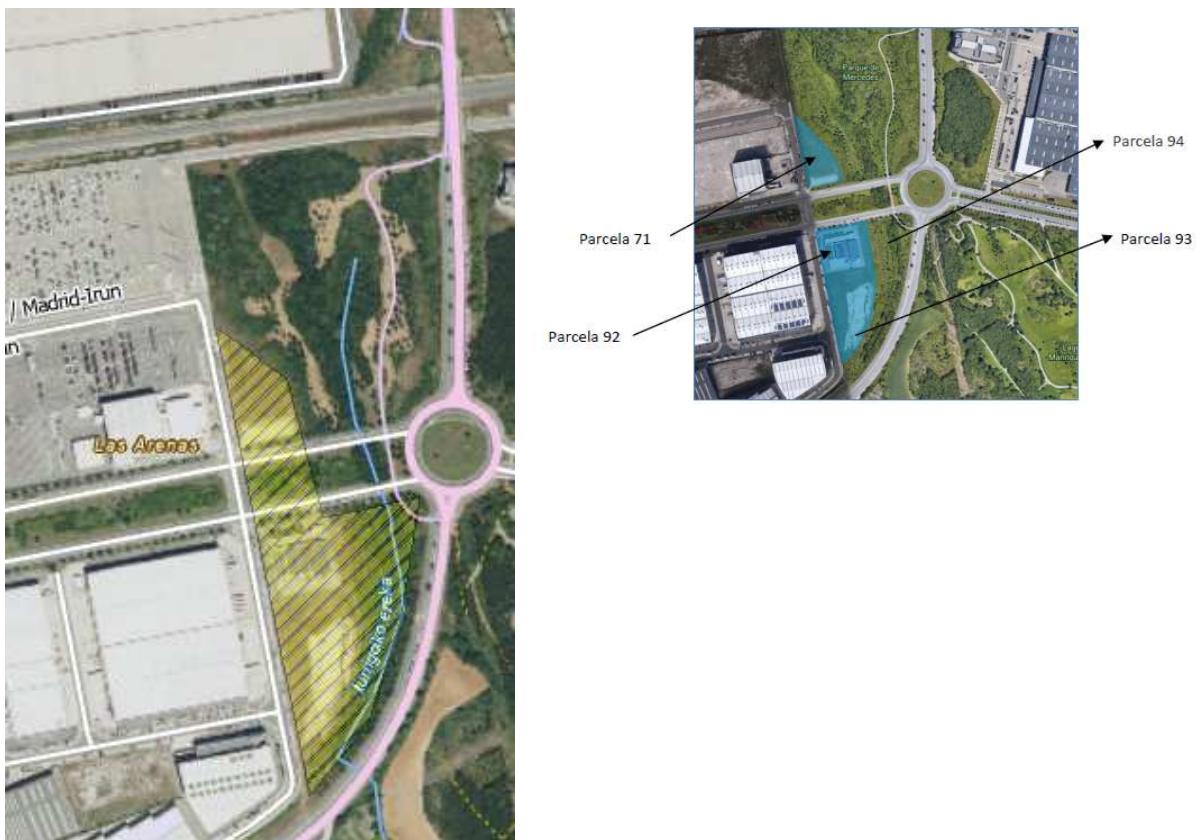


Ilustración 2 ámbito de la modificación y ubicación de las parcelas

### 3. CONSIDERACIONES EN MATERIA DE AGUAS

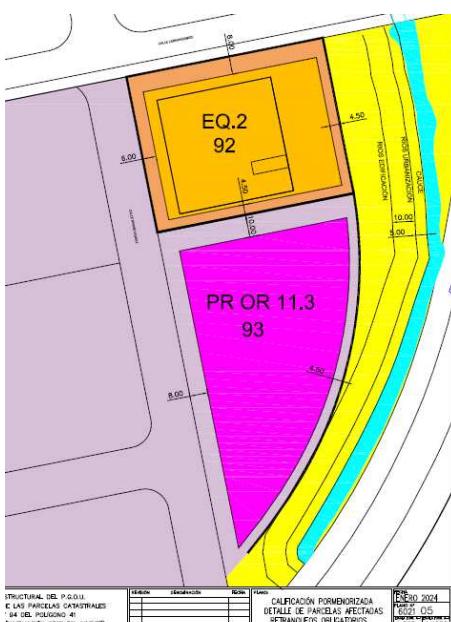
En primer lugar, se señalan las conclusiones que desde esta Agencia se hacían en el último de los informes emitidos tras la aprobación inicial:

*Tras el análisis de la documentación relativa a la “Modificación estructural del PGOU en la zona este del sector 20, ampliación Júndiz, en Vitoria-Gasteiz”, desde esta Agencia Vasca del Agua se informa que no se aprecia inconveniente en que se continúe con la tramitación del expediente, y únicamente cabe señalar los siguientes aspectos a considerar en la siguiente fase de tramitación urbanística (aprobación provisional) que volverá a ser informada por esta Agencia:*



- a) *El retiro de las nuevas edificaciones al cauce del arroyo Torrogiko deberá trasladarse a la ficha urbanística o, en su defecto, deberá quedar expresamente recogido que la ordenación pormenorizada establecida en los planos es vinculante y que, en caso de discrepancia, debe prevalecer frente a lo recogido en la normativa urbanística.*
- b) *Se deberá aportar informe del ente gestor, AMVISA, sobre la suficiencia de las infraestructuras de abastecimiento y saneamiento existentes para garantizar el servicio a los nuevos desarrollos, así como documentación gráfica de las futuras conexiones a las redes existentes.*

Al respecto, en la documentación aprobada provisionalmente se ha podido comprobar que en el plano de *Calificación pormenorizada, detalle de parcelas afectadas, retranqueos obligatorios*, (plano nº 6021 05, enero 2024) se señalan los retiros que la urbanización y la edificación deben mantener al cauce del arroyo Torrogiko (se presenta a continuación un recorte de dicho plano).



Si bien no se ha incluido dicho retiro en la ficha urbanística propuesta del ámbito AD-6: *Parcelas al este del Sector 20: Actuaciones de Dotación*, el informe técnico de la Jefa del Servicio de Planeamiento y Ejecución de la Ordenación Urbanística de fecha 20 de noviembre de 2024 señala que *dichos retranqueos están perfectamente definidos en la calificación pormenorizada como retranqueos obligatorios y que por tanto no hay duda ninguna sobre la necesidad de su obligado cumplimiento*.

Al respecto, y dado que, en la memoria de la Modificación, así como en los planos presentados queda señalado también expresamente que se trata de retranqueos obligatorios, se considera que se ha dado respuesta a la condición indicada en los informes previos.

En relación con el abastecimiento, el informe de AMVISA solicitado antes de la aprobación provisional del expediente y presentado en el expediente administrativo (fechado a noviembre de 2024) concluye que las infraestructuras existentes de abastecimiento y saneamiento son suficientes para atender las necesidades iniciales del desarrollo contemplado en la modificación presentada.

En todo caso, dicho Ente Gestor también solicita que se aporten los caudales previstos en la futura fase del proyecto y señala que se reserva el derecho a requerir, en su caso, *la modificación o ejecución de nuevas redes si las demandas generadas superan las capacidades actuales o si surgieran necesidades técnicas específicas durante las siguientes fases de urbanización y uso*.

Al respecto, desde la perspectiva de esta Administración Hidráulica se considera suficiente la documentación aportada advirtiéndose que, atendiendo a lo señalado por AMVISA, será en la fase de proyecto donde se analice la adecuación o no de las redes existentes y, en su caso, posible modificación en función de las futuras demandas de agua y cargas al sistema de saneamiento.



#### 4. PROPUESTA DE INFORME

Analizada la documentación presentada de la “*Modificación Puntual Estructural del PGOU de Vitoria-Gasteiz para acomodar la calificación pormenorizada y/o redefinir los parámetros urbanísticos de las parcelas catastrales 71, 92, 93 y 94 del polígono 41 (antiguo sector 20 – ampliación este de Jundiz)*”, y teniendo en cuenta los antecedentes señalados, desde esta Agencia Vasca del Agua se **propone informar favorablemente**.

#### 4. TXOSTEN PROPOSAMENA

Aurreko atalekoak kontuan izanik, Uraren Euskal Agentziak, bere eskumenen barruan, **aldeko txosten-proposamena** egin nahi dio hurrengo expedienteari: “*HAPO aldatzea, 41 poligonoko 71., 92., 93. eta 94. katastro-lurzatien (lehengo 20. sektorea – Jundizko ekialdeko zabalpena) kalifikazio xehatua egokitzeko eta/edo hirigintza-parametroak birdefinitzeko*”.

Vitoria-Gasteiz, a fecha de firma

Este informe está suscrito por Esther Bernedo Gómez (*Ebaluazio eta Plangintza Teknikaria/Técnica de Evaluación y Planificación*) y es firmado electrónicamente solo por Arantza Martínez de Lafuente de Fuentes (*Ebaluazio Arduraduna/Responsable de Evaluación*) y José M<sup>a</sup> Sanz de Galdeano *Equiza (Plangintza eta Lanen Zuzendaria/Director de Planificación y Obras)* por los actuales requerimientos del sistema informático.



Arabako Foru Aldundia  
Diputación Foral de Álava

**Nekazaritza Saila**  
**Departamento de Agricultura**

Nekazaritza Zuzendaritza  
Dirección de Agricultura

**GOBIERNO VASCO**  
**Comisión de Ordenación del Territorio del**  
**País Vasco**

**EXP: 1HI-003-25-P03-A VITORIA-GASTEIZ**

**INFORME CON RELACIÓN A LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE  
ORDENACIÓN URBANA PARA ACOMODAR LA CALIFICACIÓN  
PORMENORIZADA Y/O REDEFINIR LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE  
LAS PARCELAS CATASTRALES 71, 92, 93 Y 94 DEL POLÍGONO 41 (ANTIGUO  
SECTOR 20 – AMPLIACIÓN ESTE DE JUNDIZ)**

Recibida la comunicación de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco en relación con la Modificación del PGOU para acomodar la calificación pormenorizada y/o redefinir los parámetros urbanísticos de las parcelas catastrales 71, 92, 93 y 94 del polígono 41 (antiguo sector 20 – ampliación este de Jundiz) al efecto de realizar las consideraciones y observaciones oportunas con relación a las competencias de la Dirección de Agricultura; vista la delimitación geográfica y usos del suelo correspondientes, se deduce que la superficie afectada corresponde a Suelo Urbano.

En cuanto a la afección ambiental previsible sobre el Plan Territorial Sectorial Agroforestal de la Comunidad Autónoma del País Vasco, aprobado definitivamente por el Decreto 177/2014, de 16 de septiembre, no procede análisis ya que la afección se sitúa en Suelo Urbano.

Por tanto, se considera que la modificación de la citada modificación no incide en materia de competencia de Agricultura.

Por tanto, se trasladan las consideraciones expuestas para que se tengan en cuenta.

En Vitoria – Gasteiz, a fecha de firma electrónica

**Edurne Ortún Pérez**  
Técnica Agrónoma de la Dirección de Agricultura  
Dirección de Agricultura

**Vº Bº**  
**David Fernández Sarabia**  
Director de Agricultura

---

**Nekazaritza Saila**  
**Departamento de Agricultura**

Nekazaritza Zuzendaritza  
Dirección de Agricultura

C/Diputación Nº13 1º  
01001 Vitoria-Gasteiz  
Tel. 945 18 18 18  
Fax: 945 18 18 34