



Expediente: 1HI-009/25-P03

VITORIA-GASTEIZ

Vitoria-Gasteizko Hiri Antolamenduko Plan Orokorra.

SILVIA MARTÍNEZ DE UBAGO BERMEJO, EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOKO LURRALDE ANTOLAMENDURAKO BATZORDEKO IDAZKARIA

**ZIURTATZEN DUT** Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordearen Osoko Bilkurak maiatzaren 8an egindako 2/2025 Bilkuran, batzordekideen gehiengo osoa osatzen zuten bertaratutakoena aho batez, honako erabaki hau hartu zela:

**A.- Lurralde antolamenduari dagokionez:**

I- Gasteizko Hiri-antolamendurako Plan Orokorean azaldutako lurralde-eredua balioestea, ondoko xedapen hauetan ezarritakoaren arabera: Lurzoruri eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legea; Euskal Herriko Lurralde Antolakuntzari buruzko maiatzaren 31ko 4/1990 Legea; eta Autonomía Erkidegoko Erakunde Erkideen eta Lurralde Historikoetako Foru Erakundeen arteko Harremanen gainekeo Legea aldatzen duen uztailaren 16ko 5/1993 Legea. Lotesle diren gaiei dagokienez, honela balioetsi da:

**1.- LURRALDE ANTOLAMENDUKO TRESNETARA EGOKITZEA.**

1-a.- Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamenduaren Gidalerroetara egokitzea. Injurune fisikoa

Planak proposatutako ereduaren kategorizazioaren, erabilera-araubidearen eta EAeko Lurralde Antolamenduaren Gidalerroetara egokitzearen aldeko txostenetan egin da, baina honako gai hauetan adierazi dira, justifikatu eta, hala badagokio, zuzendu beharrekoak:

Expediente: 1HI-009/25-P03

VITORIA-GASTEIZ

Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz.

SILVIA MARTÍNEZ DE UBAGO BERMEJO, SECRETARIA DE LA COMISIÓN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DEL PAÍS VASCO

**CERTIFICO** que en la Sesión 2/2025, celebrada por el Pleno de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco el 8 de mayo, se adoptó por unanimidad de los asistentes que conformaban la mayoría absoluta de sus miembros, el siguiente acuerdo:

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

I- Valorar el Modelo Territorial planteado por el expediente de "Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Vitoria-Gasteiz" de conformidad con lo establecido en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, en la Ley 4/1990, de 31 de mayo, de Ordenación del Territorio del País Vasco, y en la Ley 5/1993, de 16 de julio, de Modificación de la Ley de Relaciones entre las Instituciones Comunes de la Comunidad Autónoma y los Órganos Forales de los Territorios Históricos, en los siguientes términos, cuyo carácter de informe es vinculante:

**1.- ADECUACIÓN A LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL.**

1-a.- Adecuación a las Directrices de Ordenación Territorial de la Comunidad Autónoma del País Vasco. Medio físico.

Se informa favorablemente la Categorización, el régimen de usos y la adecuación del modelo propuesto por el Plan a las Directrices de Ordenación Territorial de la CAPV, si bien se señalan las siguientes cuestiones, que han de ser justificadas y, en su caso, subsanadas:





- a) Lurzoru urbanizaezineko Etxebitzta matrizean agertu beharko litzatekeen erabilera da, nahiz eta kategoria guztieta erabilera debekatua izan.
- b) Matrizearen arabera, Basogintza eta Basoa-mendi barbana kategoriek erregulazio bera dute (definizioa ere berdina da).
- c) Nekazaritza eta Abeltzaintza, eta Landazabala - Balio Estrategiko Handia kategorian, basogintza erabilera debekatua da arautzen duen artikuluaren arabera (6.5.8), baina matrizean basogintzako praktikak erabilera onargarri gisa agertzen dira.
- d) Nekazaritza eta Abeltzaintza, eta Landazabala - Trantsizioko Landa-Paisaia Antropizatua kategorian, kategoria hori arautzen duen artikuluan jarduera debekatutatzat jotzen dira hidropónicos ez diren berotegiak, nekazaritza eta lotutako eraikuntzak, matrizean erabilera nargarriak direnean.
- e) Gainjarritako baldintzatzaileek egitura eta garapen koherentea izan behar dute araudiaren zati guztieta eta dokumentazio grafikoan.
- f) HAPOa Araba Erdialdeko LPPra egokitzea gomendatzen da, energía fotovoltaikorako Lehentasuneko Kokapeneremuaren mugaketari dagokionez, eta haren azken mugaketa jasotzea. Nolanahi ere, berriztagarriak ezartzen diren unean, expedienteak Araba Erdialdeko LPPko eta indarrean dagoen Energia Berriztagarrien LPSko zehaztapenak bete beharko ditu.

#### 1-b.- Araba Erdialdeko Lurralde Plan Partzialera egokitzea

Espedientearen aldeko balorazio orokorra egin da.

#### 1-c.- EAEko Ibaiak eta Errekak Antolatzeko Lurraldearen Plan Sektorialera egokitzea.

Espedientearen aldeko balorazioa egitea, EAEko Ibaien eta Erreken LPSera egokitzeari dagokionez. Aurrekoa gorabehera, honako hauek hartu beharko dira kontuan:

- a) La vivienda en suelo no urbanizable es un uso que se considera que debería figurar en la matriz, aunque sea un uso prohibido en todas las categorías.
  - b) Según la matriz, las categorías de Forestal y de Forestal-Monte Ralo tienen la misma regulación (la definición también es idéntica).
  - c) En la categoría de Agroganadera y Campiña - Alto Valor Estratégico, el uso forestal es un uso prohibido según el artículo que lo regula (6.5.8), pero en la matriz aparece como un uso admisible las prácticas forestales.
  - d) En la categoría de Agroganadera y Campiña - Paisaje Rural de Transición Antropizado, en el artículo que la regula parece señalarse como actividades prohibidas los invernaderos no hidropónicos, la agricultura y construcciones asociadas, cuando en la matriz son usos admisibles.
  - e) Los condicionantes superpuestos han de llevar una estructura y un desarrollo coherente en todas las partes de la Normativa y en la documentación gráfica.
  - f) Se recomienda que el PGOU se adapte al PTP de Álava Central en la delimitación de la Zona de Localización referente para energía fotovoltaica (ZLP), y recoja su última delimitación. En cualquier caso, en el momento de implantación de renovables el expediente habrá de cumplir las determinaciones tanto del PTP de Álava Central como del PTS de Energías Renovables que esté en vigor.
- 1-b.- Adecuación al Plan Territorial Parcial de Álava Central
- Se realiza una valoración general favorable del expediente en la materia.
- 1-c.- Adecuación al Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Ríos y Arroyos de la CAPV.
- Se valora favorablemente el expediente en relación con su adecuación al PTS de Ríos y Arroyos de la CAPV. No obstante, lo anterior, habrán de tenerse en cuenta las siguientes consideraciones:



a) LPSean adierazitako atzerapenen eraginpean egon daitezkeen eremuak fitxek inguruabar hori islatu behar dute.

b) Uholde-arriskuari dagokionez, expedientea URARI helarazi zaio, azterdezan.

1-d.- EAEko Hezeguneen Lurralde Plan Sektorialera egokitzea.

Espedienteari ezin zaio eragozpenik jarri EAEko Hezeguneen LPSera egokitzeari dagokionez.

1-e.- EAEko Nekazaritza eta Basozaintzako Lurralde Plan Sektorialera egokitzea.

Espedientearen aldeko txostenetan egin da, Nekazaritza eta Basogintzako LPSera egokitzeari dagokionez.

1-f.- EAEko Trenbide Sarearen Lurraldearen Plan Sektorialera egokitzea.

Planoen arteko kontraesanak zuzendu beharko dira Sistema Orokorraren kalifikazioari dagokionez.

1-g.- Arabako Lurralde Historikoko Bizikleta Bideen eta Ibilbide Berdeen Lurraldearen Plan Sektorialera egokitzea.

Espedienteari ezin zaio eragozpenik jarri Arabako Lurralde Historikoko Bizikleta Bideen eta Ibilbide Berdeen LPSera egokitzeari dagokionez.

## 2.- AZPIEGITURAK ETA ZERBITZUAK.

Espedienteari ez zaio eragozpenik jarri azpiegiturei eta zerbitzu-sareei dagokienez. Aurrekoa gorabehera:

a) Expedienteak udalerriko azpiestazio elektrikoak jaso beharko ditu, eta argiteria publikoaren sarea erabat grafiatuko da.

b) Expedienteak AHTren linea modu koherentean grafiatu behar du plano guztietan, eta araudian duen definizioaren arabera

## 3.- EKIPAMENDUAK ETA EREMU LIBREAK.

a) Las fichas de los ámbitos que pudieran verse afectados por los retiros señalados en el PTS deben reflejar tal circunstancia.

b) En lo que respecta a inundabilidad, se da traslado del expediente a URA, para su valoración.

1-d.- Adecuación al Plan Territorial Sectorial de Zonas Húmedas de la CAPV.

No cabe poner objeción al expediente con relación a su adecuación al PTS de Zonas Húmedas de la CAPV.

1-e.- Adecuación al Plan Territorial Sectorial Agroforestal de la CAPV.

Se informa favorablemente el expediente en relación con su adecuación al PTS Agroforestal.

1-f.- Adecuación al Plan Territorial Sectorial de la Red Ferroviaria de la CAPV.

Se deberán subsanar las contradicciones entre planos en cuanto a la calificación del Sistema General.

1-g.- Adecuación al Plan Territorial Sectorial de Vías Ciclistas e Itinerarios Verdes del Territorio Histórico de Álava.

No cabe poner objeción al expediente en relación con su adecuación al PTS de Vías Ciclistas e Itinerarios Verdes del Territorio Histórico de Álava.

## 2.- INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS.

No se pone objeción al expediente en lo relativo a infraestructuras y redes de servicios. No obstante, lo anterior:

a) El expediente deberá plasmar las subestaciones eléctricas del municipio, y la red de alumbrado público ha de ser grafiada completamente.

b) El expediente ha de grafiar la línea del TAV de forma coherente en todos los planos, y de acuerdo con su definición normativa.

## 3.- EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES.



Espedientearen aldeko balorazioa egin da ekipamenduei eta espazio libreeiagokienez. Aurrekoa gorabehera:

- a) Espedienteak azterketa kritikoa egin behar du Ekipamenduen Sistema Orokor gisa oro har kalifikatutako lurzoruei buruz, eta adierazi eta justifikatu egin behar du lurzoru horiek sartu diren ala ez.
- b) Nolanahi ere, expedienteak behar bezala kalifikatu behar ditu Eusko Jaurlaritzaren eta EAEko erakunde erkideen espazio guztiak, kipamendusistema orokor gisa.
- c) Expedienteak A-26 Justizia Jauregia eremuari ematen dion eraikigarritasungehikuntza jaso behar du fitxan, eta ez da deuseza izango. Gainera, horren garapena argi utzi behar du, eremuaren fitxan "Plan Berezia" zendapena kenduz.
- d) Expedienteak Eusko Jaurlaritzako Kalitate Kontroleko Laborategia kalifikatu behar du, ekipamendu komunitarioaren eta Administrazioaren kalifikazioarekin, Planaren definizioaren arabera.

#### 4.- SARE HIDROGRAFIKOA.

Beharrezkoa da jabari publiko hidraulikoko sistema orokorraren izenak egokitzea, koherenteak izateko araudian eta plano guztietan.

#### 5.-BIZITOKITARAKO ETA EKONOMIAJARDUERETARAKO KOKALEKUAK.

##### 5-a.- Bizitokien kuantifikazioa eta lurralteeredua.

- a) Espedientearen aldeko txostena eman da, proposatutako biztegi-ereduari dagokionez.
- b) Udalerrirako proposatutako bizitegikuantifikazio orokorraren aldeko txostena egin da. Aurrekoa gorabehera, expedienteak biztegi-kuantifikazioaren justifikazio bat aurkeztu behar du 2019an onartutako LAGak aplikatzeko arauen 13. artikuluaren argitan.
- c) Eremuetako planoek behar bezala islatu behar dituzte Lermendako eremuak.

Se valora favorablemente el expediente en lo relativo a Equipamientos y Espacios Libres. No obstante, lo anterior:

- a) El expediente ha de hacer un análisis crítico de los suelos calificados globalmente como Sistema General de equipamientos, señalándolos y justificando su inclusión o no.
- b) El expediente en todo caso ha de calificar correctamente todos los espacios del Gobierno Vasco y de las Instituciones comunes de la CAPV, como Sistema general de equipamiento.
- c) El expediente ha de reflejar en la ficha el incremento de edificabilidad con que dota al ámbito A-26 Palacio de Justicia, no siendo nulo. Además, debe dejar claro el desarrollo de este, suprimiendo la denominación de "Plan Especial" en la ficha del ámbito.
- d) El expediente ha de calificar el Laboratorio de Control de Calidad del Gobierno Vasco, con la calificación de equipamiento comunitario Administración, de acuerdo con la definición del propio Plan.

#### 4.- RED HIDROGRÁFICA.

Resulta necesario que se adecúen las denominaciones del Sistema General de dominio público hidráulico, siendo coherentes en la Normativa y en todos los planos.

#### 5.- ASENTAMIENTOS RESIDENCIALES Y DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS.

##### 5-a.- Cuantificación y modelo territorial Residencial.

- a) Se informa favorablemente el expediente en relación con el modelo residencial propuesto.
- b) Se informa favorablemente la cuantificación residencial global propuesta para el municipio. No obstante, lo anterior, el expediente ha de aportar una justificación de la cuantificación residencial a la luz de las DOT aprobadas en 2019, en el artículo 13 de sus Normas de Aplicación.
- c) Los planos de los ámbitos han de reflejar correctamente los ámbitos de Lermenda.



d) Expedienteak justifikatu behar du eraikigarritasunak Lurzoruan eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 77. artikulura egokitzten direla, 0,4 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s-ra iristen ez diren eremuetan.. Eremu hauek Gereña (A-GER1) eta Lermandar 1 (A-LER1) dira.

e) Beharrezkotzat jotzen da eremuetako fitxek parametro zehatzak adieraztea,batez ere egiturazkoak, dagokion tresnarako igorpen hutsetik harago.

f) Expedientea Etxebizitza Sailburuordetza bidali da, BPEn eta zuzkidura-bizitokien arloan balioets dezan. Hala ere, honako hauek zuzendu beharko dira:

- A-02 PE Soterramiento TAV eremuan, babes publikoko etxebizitzen estandarrak gorde beharko dira herriatik transferitzen den bizitegieraikigarritasun babestua hartzeko, bai eta hori betetzeko ere, nagusiki bizitegierabilera duen jarduketa integraturen bat garatzen bada.

- Ali 1 (A-ALI1) eremuaren fitxak adierazi beharko du biztegi-eraikigarritasun babestua babes sozialeko etxebizitzetarako dela.

- HAPoren dokumentuan, babestutako biztegi-eraikigarritasunaren transferentziak betetzeari buruzko informazio-likidazio xehatua jaso beharko da.

- Zuzkidura-bizitokien estandarra betetzeko erreserba lurzoruan metro koadrotan egin beharko da, eta ez eraikigarritasunaren metro koadrotan.

5-b.- Jarduera ekonomikoetara uzendutako lurzoruan antolamendua eta kuantifikazioa.

Espedientearen aldeko baloraioa egin da. Aurrekoa gorabehera:

a) Arangiz Industrialen beharrezkotzat jotzen da proposatutako eremuetan aurreikuspen berrien partzelen zatiezuntasuna zehaztapen lotesle gisa sartzea.

d) El expediente ha de justificar la adecuación de las edificabilidades al artículo 77 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, en aquellos ámbitos que no llegan al 0,4 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, que son Gereña (A-GER1) y Lermandar 1 (A-LER1).

e) Se considera necesario que las fichas de los ámbitos señalen los parámetros concretos que han de regir para ellos, especialmente los de carácter estructural, más allá de la mera remisión al instrumento correspondiente.

f) Se remite el expediente a la Viceconsejería de Vivienda, para su valoración en materia de VPP y alojamientos dotacionales. No obstante, se deberá subsanar lo siguiente:

- En el ámbito A-02 PE Soterramiento TAV se deberá realizarla reserva de estándares de vivienda de protección pública necesarios para acoger la edificabilidad residencial protegida que se transfiere de los pueblos, así como para su propio cumplimiento si se desarrolla alguna actuación integrada de uso predominantemente residencial.

- La ficha del ámbito Ali 1 (A-ALI1) deberá señalar que la edificabilidad residencial protegida se destina a viviendas de protección social.

- En el documento de PGOU deberá constar el informe-liquidación detallado del cumplimiento de las transferencias de edificabilidad residencial protegida.

- La reserva para el cumplimiento del estándar de alojamientos dotacionales deberá realizarse en metros cuadrados de suelo y no en metros cuadrados de edificabilidad.

5-b.- Ordenación y cuantificación del Suelo de Actividades Económicas.

Se valora favorablemente el expediente en la materia. No obstante, lo anterior:

a) En Arangiz Industrial se considera necesario que se introduzca como determinación vinculante en los ámbitos propuestos la indivisibilidad de las parcelas de las nuevas previsiones.



b) Lurzoru urbanizaezineko jarduera ekonomikoetarako (Garlan, Retanako zerbitzugunea), gogorazten da dauden antolamendu kategorian onargarriak diren jarduerak soilik ezarri ahal izango direla.

c) S-2 Arabako Parke Teknologikoa Handitzea lurzoru urbanizagarri sektorizatuaren kasuan, adierazi behar da nolanahi ere Planaren behin betiko onarpenak irtenbide bakarra ekarri beharko duela, eta parkearen antolamenduaren ikuspegitik egokiena onura publikoko mendiaren esafektazioari dagokiona da.

d) Jarduera ekonomikoetarako erabilera nagusia duten eremuen fitxetan ez da ikusten eraikuntzak eremuaren azalera osoaren gutxienez % 30 hartu beharko duela, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 77.5 artikuluan dierazitakoaren arabera.

II- Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen Lehenengo Xedapen Gehigarriaren 3. puntuaren Batzorde honi buruz xedatutakoaren ondorioetarako, txosten honetan jasotako baldintzak sartu ondoren, expedientea behin betiko onartu ahal izango da, Batzorde honek berriro txostena egin beharrik gabe.

#### B.- Nekazaritza eta abeltzaintza arloan:

Elikadura, Landa Garapena, Nekazaritza eta Arrantza Saileko Nekazaritza eta Abeltzaintza Zuzendaritzaren txostena ikusita, hurrengoa aipatzen da:

"Azpiegitura berdea ngurumenbalioengatik babestutako guneak" baldintzataile gainjarria erregulatzen duen araudiak bertan jasotako espazioen kudeaketa-dokumentuetan jasota ez dauden baso-jardunerako orientabideak saihesteko eskatzen da. Edonola ere, bermatu beharko litzateke proposamenak bateragarriak izatea baldintzataile horrekin bat datozen basoen eta landaketen antolamendu- eta kudeaketa-planekin.

b) Para aquellas actividades económicas en suelo no urbanizable (Garlan, área de servicio de Retana) se recuerda que sólo se podrán implantar actividades que sean admisibles en la categoría de ordenación en que se sitúen.

c) En el caso del Suelo Urbanizable Sectorizado S-2 Ampliación Parque Tecnológico de Álava, señalar que en cualquier caso la aprobación definitiva del Plan deberá aportar una única solución, pareciendo la más adecuada desde el punto de vista de la ordenación del parque la correspondiente a la desafectación del monte de utilidad pública.

d) No se observa, en las fichas de las áreas con uso predominante para actividades económicas, la precisión de que la edificación habrá de ocupar al menos un 30% de la superficie total del ámbito, de acuerdo con lo señalado en el artículo 77.5 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo.

II- A los efectos de lo dispuesto en el punto 3 de la Disposición Adicional Primera de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, relativa a esta Comisión, una vez introducidas las condiciones contenidas en el presente informe el expediente podrá ser aprobado definitivamente sin necesidad de ser sometido nuevamente a informe de esta Comisión.

#### B.- En materia de Agricultura y Ganadería:

A la vista del Informe de la Dirección de Agricultura y Ganadería del departamento de Alimentación, Desarrollo Rural, Agricultura y Pesca, se señala lo siguiente:

- Se insta a que la normativa reguladora del condicionante superpuesto "Infraestructura verde – espacios protegidos por sus valores ambientales" evite las orientaciones a la práctica forestal que no están recogidas en los documentos de gestión de los espacios en él recogidos. En cualquier caso, debería asegurarse en este sentido la compatibilidad de las propuestas con los planes de ordenación y gestión de los bosques y plantaciones que coinciden con dicho condicionante.

- Se insiste en la revisión de las condiciones señaladas en la normativa



- Abeltzaintzako ustiategiei lotutako eraikuntza-erabilera tarako (6.7.2 artikulua) eta negutegi eta mintegi tarako (6.7.10 artikulua) baldintza partikularrei dagokienez hirigintza-araudi orokorrean adierazitako baldintzak berrikustea azpimarratzen da, zehazki, eraikina hartuko duen lurzatiari dagokionez, baldintza horiek Nekazaritza eta Basozantzako LPSaren 11. Artikuluan ezarritakoarekin bat etor daitzen (Arabako Laborantzarako Gutxieneko Azalera).

- Ingurumen Ebaluazio Estrategikoaren III. Eranskinean jasotako Nekazaritzako Eragin Sektorialari buruzko Azterlanari dagokionez, beharrezkoa liztateke plangintzako proposamenen eragina jasango duten nekazaritza-lurzoruei lotutako nekazaritzaustiategiei buruzko informazioa zabaltzea.

Ebaluazio horren emaitzen arabera, Arabako Foru Aldundiko Nekazaritza Zuzendaritzara bidali beharko da, balioets dezan eta, hala badagokio, balio estrategiko handiko lurzoruetan dagozkion prebentzio-, zuzenketa- eta konpentsazio-neurriak har ditzan.

Nolanahi ere, Nekazaritza eta Basozaintzako LPSeiko Nekazaritza, Abeltzaintza eta Landazabala kategoriako lurzoruekin bat datorrenez (Balio Estrategiko Handiko azpikategoría), gogorazten da nekazaritzaren arloan eskumena duen foruorganoren txostenetan beharko dela, Nekazaritza eta Elikagaigintza Politikako abenduaren 23ko 17/2008 Legearen 16. Artikuluan ezarritakoaren arabera.

Arabako Foru Aldundiko Nekazaritza Zuzendaritzak egindako txostenetan ikusita, aldeko iritzia eman da HAPON erabilitako kategorizazioari dagokionez. Hala ere, ondokoa adierazten da:

- Balio Estrategiko Handiko lurzoruen gaineko "baso-eraikuntza osagarrien" erabilera arautzea, udal-plangintzak maila handiago lotutako araudia jaso behar du, hala nola Nekazaritza eta Basogintzaren LPSa eta LAAak.

- Adierazi behar da irailaren 22ko 515/2009 Dekretua, abeltzaintzako ustiategiako

urbanística general con respecto a las condiciones particulares para usos constructivos vinculados a explotaciones ganaderas (artículo 6.7.2) y para invernaderos y viveros (artículo 6.7.10), concretamente en lo que respecta a la parcela receptora de la edificación, de forma que los mismos se adecúen a lo establecido en el artículo 11 del PTS Agroforestal (Superficie Mínima de Cultivo para Álava).

- En lo que respecta al Estudio de Afección Sectorial Agraria contenido en el Anexo III de la Evaluación Ambiental Estratégica sería necesario que se ampliara la información sobre las explotaciones agrarias vinculadas a los suelos agrarios que se verán afectados por las propuestas del planeamiento.

En función de los resultados de dicha evaluación, se deberá remitir a la Dirección de Agricultura de la Diputación Foral de Álava para su valoración y adopción, en su caso, de las correspondientes medidas preventivas, correctoras y compensatorias en los suelos de Alto Valor Estratégico.

En cualquier caso, dada la coincidencia con suelos pertenecientes a la categoría Agroganadera y Campiña del PTS Agroforestal, subcategoría de Alto Valor Estratégico, se recuerda que se deberá contar con el informe del órgano foral competente en materia agraria tal como establece el artículo 16 de la Ley 17/2008, de 23 de diciembre, de Política Agraria y Alimentaria.

A la vista del informe emitido por la Dirección de Agricultura de la Diputación Foral de Álava, se valora favorablemente en cuanto a la categorización empleada en el PGOU. No obstante, se señala lo siguiente:

- Para la regulación del uso de "Construcciones forestales complementarias" sobre los suelos de Alto Valor Estratégico el planeamiento municipal debe recoger la normativa asociada de rango superior como el PTS Agroforestal y las DOT.

- Indicar que el Decreto 515/2009, de 22 de septiembre, por el que se establecen las normas técnicas higiénico-sanitarias y medioambientales de las explotaciones



arau tekniko, higieniko-sanitarioak eta ingurumenekoak ezartzen dituena, indargabetu eta otsailaren 25eko 50/2025 Dekretua argitaratu dela, Euskadiko abeltzaintzako ustiategiako arau teknikoak, higieniko-sanitarioak eta ingurumenekoak ezartzen dituena.

#### C.- Kultura Ondareari dagokionez:

Kultura Ondarearen, Jabetza Intelektualaren eta Lege Gordailuaren Zuzendaritzak emandako txostena ikusita, ondare arkitektonikoaren esparruan, Euskal Kultura Ondareari buruzko 6/2019 Legea aldatzen duen 14/2023 Lege berrira egokitu beharko da bidalitako katalogoa, eta, alde batetik, «6/2019 Legearen ondorioetarako oinarrizko babesu duten kultura-ondasunen» multzoa ezarri beharko da, zaharberritze zientifikoko edo zaharberritze kontserbatzaileko esku-hartzeei lotuta, eta, bestetik, «udal-babeseko ondasunen» multzoa, plangintzak horretarako ezartzen duen araubideari lotuta.

Halaber, gogoratzan da, 14/2023 Lege berriak egokitzapen hori egiteko sei urteko epea ezartzen badu ere, uste da HAPO berria onartzea aukera egokia dela betebehar hori betetzeko, eta, hala egin ezean, bai fitxen prestaketa, bai araudi honen aldaketak jasotzen dituen katalogo berriaren konfigurazioa atzeratzeko justifikazio bat sartu beharko da.

Bestetik, Ondare arkeologikoari dagokionez, katalogoko ondasunetarako araudi bat egin behar da, aurreko txostenaren II. eranskinean ezarritako irizpide lutesle edo gomendagarrietan oinarrituta. Txosten hori 2023ko maiatzean eman zen, hasierako onarpen-fasean.

#### D.- Uraren arloan:

Ikuspegia hidraulikotik, aldeko txostena egin da, baldin eta Uraren Euskal Agentziak egindako txostenean adierazitako dokumentazioa espedientea behin betiko onartu baino lehen aurkezten bada. Agiri hori ziurtagiri honi erantsi zaio.

ganaderas se ha derogado y se ha publicado el Decreto 50/2025, de 25 de febrero, por el que se establecen las normas técnicas, higiénico-sanitarias y medioambientales de las explotaciones ganaderas en Euskadi.

#### C.- En materia de Patrimonio Cultural:

A la vista del informe emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural, Propiedad Intelectual y Depósito Legal, en materia del patrimonio arquitectónico, se deberá adecuar el catálogo remitido a la nueva Ley 14/2023, que modifica la Ley 6/2019 de Patrimonio Cultural Vasco, estableciendo, por un lado, el grupo de los "bienes culturales de protección básica a los efectos de la Ley 6/2019" vinculados a intervenciones de restauración científica o restauración conservadora, y, por otro, el grupo de los "bienes de protección municipal", sujeto al régimen que para el mismo establezca el planeamiento.

Se recuerda, además, que, aunque la nueva Ley 14/2023 establezca un plazo de seis años para realizar esta adaptación, se considera que la aprobación del nuevo PGOU es una ocasión idónea para cumplimentar esta obligación y, de no hacerlo, se deberá introducir una justificación para ser pospuesta, tanto la elaboración de las fichas como la configuración del nuevo catálogo que incorpora las modificaciones de esta normativa.

Por otro lado, en lo que a patrimonio arqueológico se refiere, se debe elaborar una normativa para los bienes del catálogo, en base a los criterios vinculantes o recomendatorios establecidos en el anexo II del informe anterior emitido en mayo de 2023 en fase de aprobación inicial.

#### D.- En materia de Aguas:

Desde la perspectiva hidráulica, se informa favorablemente, condicionado a la presentación antes de la aprobación definitiva del expediente de la documentación indicada en el informe emitido por la Agencia Vasca del Agua, que se adjunta a este certificado.



**E.- Expedientea behin betiko onartzeko eskumena duen organoari honako txosten hauek bidaltzea:** Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Hiri Agenda Saileko Lurralde Plangintzaren Zuzendaritzak egindako Euskal Autonomia Erkidegoko Lurraldearen Antolamendurako Batzordearen txosten-proposamena (I. eranskina), Eusko Jaurlaritzako Lurralde Antolamendu eta Plangintza Zerbitzuak egindako txostenak (II. eranskina), Arabako Foru Aldundiko Lurralde Oreka Berdearen Foru Diputatua (III. eranskina) eta Uraren Euskal Agentzia (IV. eranskina), Eusko Jaurlaritzako Kultura eta Hizkuntza Politika Saileko Kultura Ondarearen, Jabetza Intelektualaren eta Lege Gordailuaren Zuzendaritza (V. eranskina), Eusko Jaurlaritzako Industria, Trantsizio Energetiko eta Jasangarritasun Saileko Natura Ondare eta Klima Aldaketara Egokitzeko Zuzendaritza (VI. eranskina), Eusko Jaurlaritzako Elikadura, Landa Garapen, Nekazaritza eta Arrantza Saileko Nekazaritza eta Abeltzaintza Zuzendaritza (VII. eranskina) eta Garraio eta Mugikortasun Jasangarriaren Ministerioko Trenbide Sektoreko Zuzendaritza Nagusia (VIII. eranskina). Ziurtagiri honekin batera doaz txosten horiek.

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



**E.- Remitir al órgano competente para la aprobación definitiva del expediente la Propuesta de informe de la COTPV, emitida por la Dirección de Planificación Territorial del Departamento de Vivienda y Agenda Urbana del Gobierno Vasco (Anexo I), así como los informes emitidos por el Servicio de Ordenación del Territorio y Planeamiento del Gobierno Vasco (Anexo II), la Dirección de Agricultura del Departamento de Agricultura de la Diputación Foral de Álava (Anexo III), la Agencia Vasca del Agua (Anexo IV), la Dirección de Patrimonio Cultural, Propiedad Intelectual y Depósito Legal, del Departamento de Cultura y Política Lingüística del Gobierno Vasco (Anexo V), la Dirección de Patrimonio Natural y Adaptación al Cambio Climático del Departamento de Industria, Transición Energética y Sostenibilidad del GV (Anexo VI), la Dirección de Agricultura y Ganadería del Departamento de Alimentación, Desarrollo Rural, Agricultura y Pesca del GV (Anexo VII) y la Dirección General del Sector Ferroviario, del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible (Anexo VIII).**

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



Hiri Antolamenduko Plan Orokorra

VITORIA-GASTEIZ

Espediente: 1HI-009/25-P03

Nahitaezkoa da Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordearen txostena idaztea, ondokoek xedatutakoaren arabera: Lurzoruri eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006ko Legearen 91. artikulua eta Lurralde Antolamenduko maiatzaren 31ko 4/1990 Legearen 24. Artikulua.

Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordearen egitekoak, osaera eta funtzionamendu-araubidea ezartzen dituen irailaren 9ko 157/2008 Dekretuaren 7.2 artikuluan ezarritakoaren arabera, Lurralde Plangintzaren Zuzendaritzaren honek eskumena du Osoko Bilkurari aurkeztu zaison expediente hau prestatu eta hari buruzko txostena proposatzeko.

Erreferentziako expedientea AZERTU DA, Lurralde Plangintzaren Zuzendaritzaren Erregistro Orokorean 2025eko otsailaren 25ean sartu zena, bai eta honako txosten hauek ere:

- 1HI-009/25-P03 txosten teknikoa, Lurralde Antolamendu eta Plangintza Zerbitzuak egina.
- Elikadura, Landa Garapena, Nekazaritza eta Arrantza Saileko Nekazaritza eta Abeltzaintza Zuzendaritzaren txostena, 2025eko martxoaren 24koa.
- Arabako Foru Aldundiko Nekazaritza Saileko Nekazaritza Zuzendaritzaren txostena, 2025eko apirilaren 29koa.
- Kultura Ondarearen, Jabetza Intelectualaren eta Lege Gordailuaren Zuzendaritzaren txostena, 2025eko maiatzaren 6koa.

Plan General de Ordenación Urbana

VITORIA-GASTEIZ

Expediente: 1HI-009/25-P03

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, resulta preceptiva la emisión de informe de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco.

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 del Pleno.

VISTO el expediente de referencia, con fecha de entrada en el Registro General de la Dirección de Planificación Territorial de 25 de febrero de 2025, así como los siguientes informes:

- Informe técnico 1HI-009/25-P03, elaborado por el Servicio de Ordenación del Territorio y Planeamiento.
- Informe de la Dirección de Agricultura y Ganadería del Departamento de Alimentación, Desarrollo Rural, Agricultura y Pesca de fecha 24 de marzo de 2025.
- Informe de la Dirección de Agricultura del Departamento de Agricultura de la Diputación Foral de Álava de fecha 29 de abril de 2025.
- Informe de la Dirección de Patrimonio Cultural, Propiedad Intelectual y Depósito Legal de fecha 6 de mayo de 2025.





Aurreko guztia ikusita, Lurralde Plangintzaren Zuzendaritza honek, Batzordearen aurrean txostengile gisa, honako txosten-proposamen hau egin du:

A.- Lurralde antolamenduari dagokionez:

I- Gasteizko Hiri-antolamendurako Plan Orokorrean azaldutako lurralde-eredua balioestea, ondoko xedapen hauetan ezarritakoaren arabera: Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legea; Euskal Herriko Lurralde Antolakuntzari buruzko maiatzaren 31ko 4/1990 Legea; eta Autonomia Erkidegoko Erakunde Erkideen eta Lurralde Historikoetako Foru Erakundeen arteko Harremanen gaineko Legea aldatzen duen uztailaren 16ko 5/1993 Legea. Lotesle diren gaiei dagokienez, honela balioetsi da:

#### 1.- LURRALDE ANTOLAMENDUKO TRESNETARA EGOKITZEA.

1a.- Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamenduaren Gidalerroetara egokitzea. Injurune fisikoa

Planak proposatutako ereduaren kategorizazioaren, erabilera-araubidearen eta EAEko Lurralde Antolamenduaren Gidalerroetara egokitzearen aldeko txostena egin da, baina honako gai hauek adierazi dira, justifikatu eta, hala badagokio, zuzendu beharrekoak:

a) Lurzoru urbanizaezineko etxebizitza matrizean agertu beharko litzatekeen erabilera da, nahiz eta kategoria guztietañ erabilera debekatua izan.

b) Matrizearen arabera, Basogintza eta Basoa-mendi barbana kategoriek erregulazio bera dute (definizioa ere berdina da).

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

A.- En materia de Ordenación del Territorio:

I- Valorar el Modelo Territorial planteado por el expediente de "Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Vitoria-Gasteiz" de conformidad con lo establecido en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, en la Ley 4/1990, de 31 de mayo, de Ordenación del Territorio del País Vasco, y en la Ley 5/1993, de 16 de julio, de Modificación de la Ley de Relaciones entre las Instituciones Comunes de la Comunidad Autónoma y los Órganos Forales de los Territorios Históricos, en los siguientes términos, cuyo carácter de informe es vinculante:

#### 1.- ADECUACIÓN A LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL.

1a.- Adecuación a las Directrices de Ordenación Territorial de la Comunidad Autónoma del País Vasco. Medio físico.

Se informa favorablemente la categorización, el régimen de usos y la adecuación del modelo propuesto por el Plan a las Directrices de Ordenación Territorial de la CAPV, si bien se señalan las siguientes cuestiones, que han de ser justificadas y, en su caso, subsanadas:

a) La vivienda en suelo no urbanizable es un uso que se considera que debería figurar en la matriz, aunque sea un uso prohibido en todas las categorías.

b) Según la matriz, las categorías de Forestal y de Forestal-Monte Ralo tienen la misma regulación (la definición también es idéntica).



- c) Nekazaritza eta Abeltzaintza, eta Landazabala - Balio Estrategiko Handia kategorian, basogintza erabilera debekatua da arautzen duen artikuluaren arabera (6.5.8), baina matrizean basogintzako praktikak erabilera onargarri gisa agertzen dira.
- d) Nekazaritza eta Abeltzaintza, eta Landazabala - Trantszioko Landa-Paisaia Antropizatua kategorian, kategoria hori arautzen duen artikuluuan jarduera debekatutzat jotzen dira hidropónikoak ez diren berotegiak, nekazaritza eta lotutako eraikuntzak, matrizean erabilera onargarriak direnean.
- e) Gainjarritako baldintzatzaleek egitura eta garapen koherentea izan behar dute araudiaren zati guztietan eta dokumentazio grafikoan.
- f) HAPOa Araba Erdialdeko LPPra egokitzea gomendatzen da, energia fotovoltaikorako Lehentasunezko Kokapen-eremuaren mugaketari dagokionez, eta haren azken mugaketa jasotzea. Nolanahi ere, berritzagarriak ezartzen diren unean, expedienteak Araba Erdialdeko LPPko eta indarrean dagoen Energía Berritzagarrien LPSko zehaztapenak bete beharko ditu.
- c) En la categoría de Agroganadera y Campiña - Alto Valor Estratégico, el uso forestal es un uso prohibido según el artículo que lo regula (6.5.8), pero en la matriz aparece como un uso admisible las prácticas forestales.
- d) En la categoría de Agroganadera y Campiña - Paisaje Rural de Transición Antropizado, en el artículo que la regula parece señalarse como actividades prohibidas los invernaderos no hidropónicos, la agricultura y construcciones asociadas, cuando en la matriz son usos admisibles.
- e) Los condicionantes superpuestos han de llevar una estructura y un desarrollo coherente en todas las partes de la Normativa y en la documentación gráfica.
- f) Se recomienda que el PGOU se adapte al PTP de Álava Central en la delimitación de la Zona de Localización Preferente para energía fotovoltaica (ZLP), y recoja su última delimitación. En cualquier caso, en el momento de implantación de renovables el expediente habrá de cumplir las determinaciones tanto del PTP de Álava Central como del PTS de Energías Renovables que esté en vigor.

1b.- Araba Erdialdeko Lurralde Plan Partzialera egokitzea

Espedientearen aldeko balorazio orokorra egin da.

1c.- EAEko Ibaiak eta Errekak Antolatzeko Lurraldearen Plan Sektorialera egokitzea

Espedientearen aldeko balorazioa egitea, EAEko Ibaien eta Erreken LPSera egokitzeari dagokionez. Aurrekoan gorabehera, honako hauek hartu beharko dira kontuan:

1b.- Adecuación al Plan Territorial Parcial de Álava Central

Se realiza una valoración general favorable del expediente en la materia.

1c.- Adecuación al Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Ríos y Arroyos de la CAPV

Se valora favorablemente el expediente en relación con su adecuación al PTS de Ríos y Arroyos de la CAPV. No obstante lo anterior,



habrán de tenerse en cuenta las siguientes consideraciones:

a) LPSean adierazitako atzerapenen eraginpean egon daitezkeen eremuen fitxek inguruabar hori islatu behar dute.

b) Uholde-arriskuari dagokionez, expedientea URARI helarazi zaio, azter dezan.

1d.- EAEko Hezeguneen Lurralde Plan Sektorialera egokitza

Espedienteari ezin zaio eragozpenik jarri EAEko Hezeguneen LPSera egokitzeari dagokionez.

1e.- EAEko Nekazaritza eta Basozaintzako Lurralde Plan Sektorialera egokitza

Espedientearen aldeko txostenetan egin da, Nekazaritza eta Basogintzako LPSera egokitzeari dagokionez.

1f.- EAEko Trenbide Sarearen Lurraldearen Plan Sektorialera egokitza

Planoen arteko kontraesanak zuzendu beharko dira Sistema Orokorraren kalifikazioari dagokionez.

1g.- Arabako Lurralde Historikoko Bizikleta Bideen eta Ibilbide Berdeen Lurraldearen Plan Sektorialera egokitza.

Espedienteari ezin zaio eragozpenik jarri Arabako Lurralde Historikoko Bizikleta Bideen eta Ibilbide Berdeen LPSera egokitzeari dagokionez.

## 2.- AZPIEGITURAK ETA ZERBITZUAK

Espedienteari ez zaio eragozpenik jarri azpiegiturei eta zerbitzu-sareei dagokienez. Aurrekoa gorabehera:

a) Expedienteak udalerriko azpiestazio elektrikoak jaso beharko ditu, eta

a) Las fichas de los ámbitos que pudieran verse afectados por los retiros señalados en el PTS deben reflejar tal circunstancia.

b) En lo que respecta a inundabilidad, se da traslado del expediente a URA, para su valoración.

1d.- Adecuación al Plan Territorial Sectorial de Zonas Húmedas de la CAPV

No cabe poner objeción al expediente con relación a su adecuación al PTS de Zonas Húmedas de la CAPV.

1e.- Adecuación al Plan Territorial Sectorial Agroforestal de la CAPV

Se informa favorablemente el expediente en relación con su adecuación al PTS Agroforestal.

1f.- Adecuación al Plan Territorial Sectorial de la Red Ferroviaria de la CAPV

Se deberán subsanar las contradicciones entre planos en cuanto a la calificación del Sistema General.

1g.- Adecuación al Plan Territorial Sectorial de Vías Ciclistas e Itinerarios Verdes del Territorio Histórico de Álava.

No cabe poner objeción al expediente en relación con su adecuación al PTS de Vías Ciclistas e Itinerarios Verdes del Territorio Histórico de Álava.

## 2.- INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

No se pone objeción al expediente en lo relativo a infraestructuras y redes de servicios. No obstante lo anterior:

a) El expediente deberá plasmar las subestaciones eléctricas del municipio, y la red de alumbrado



argiteria publikoaren sarea erabat grafiatuko da.

- b) Expedienteak AHTren linea modu koherentean grafiatu behar du plano guztietan, eta araudian duen definizioaren arabera.

### 3.- EKIPAMENDUAK ETA EREMU LIBREAK

Espedientearen aldeko balorazioa egin da ekipamenduei eta espazio libreei dagokienez. Aurrekoan gorabehera:

- a) Expedienteak azterketa kritikoa egin behar du Ekipamenduen Sistema Orokor gisa oro har kalifikatutako lurzoruei buruz, eta adierazi eta justifikatu egin behar du lurzoru horiek sartu diren ala ez.
- b) Nolanahi ere, expedienteak behar bezala kalifikatu behar ditu Eusko Jaurlaritzaren eta EAeko erakunde erkideen espazio guztiak, ekipamendu-sistema orokor gisa.
- c) Expedienteak A-26 Justizia Jauregia eremuari ematen dion eraikigarritasun-gehikuntza jaso behar du fitxan, eta ez da deuseza izango. Gainera, horren garapena argi utzi behar du, eremuaren fitxan "Plan Berezia" izendapena kenduz.
- d) Expedienteak Eusko Jaurlaritzako Kalitate Kontroleko Laborategia kalifikatu behar du, ekipamendu komunitarioaren eta Administrazioaren kalifikazioarekin, Planaren definizioaren arabera.

### 4.- SARE HIDROGRAFIKOA

Beharrezkoa da jabari publiko hidraulikoko sistema orokorraren izenak egokitzea,

público ha de ser grafiada completamente.

- b) El expediente ha de grafiar la línea del TAV de forma coherente en todos los planos, y de acuerdo con su definición normativa.

### 3.- EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES

Se valora favorablemente el expediente en lo relativo a Equipamientos y Espacios Libres. No obstante lo anterior:

- a) El expediente ha de hacer un análisis crítico de los suelos calificados globalmente como Sistema General de Equipamientos, señalándolos y justificando su inclusión o no.
- b) El expediente en todo caso ha de calificar correctamente todos los espacios del Gobierno Vasco y de las Instituciones comunes de la CAPV, como Sistema general de equipamiento.
- c) El expediente ha de reflejar en la ficha el incremento de edificabilidad con que dota al ámbito A-26 Palacio de Justicia, no siendo nulo. Además, debe dejar claro el desarrollo de este, suprimiendo la denominación de "Plan Especial" en la ficha del ámbito.
- d) El expediente ha de calificar el Laboratorio de Control de Calidad del Gobierno Vasco, con la calificación de equipamiento comunitario- Administración, de acuerdo con la definición del propio Plan.

### 4.- RED HIDROGRÁFICA

Resulta necesario que se adecúen las denominaciones del Sistema General de dominio



koherenteak izateko araudian eta plano público hidráulico, siendo coherentes en la Normativa y en todos los planos.

5.- BIZITOKITARAKO ETA EKONOMIA-JARDUERETARAKO KOKALEKUAK

5a.- Bizitokien kuantifikazioa eta lurraldereeduak

- a) Expedientearen aldeko txostena emana, proposatutako bizitegi-ereduari dagokionez.
- b) Udalerrirako proposatutako bizitegi-kuantifikazio orokorren aldeko txostena egin da. Aurrekoa gorabehera, expedienteak bizitegi-kuantifikazioaren justifikazio bat aurkeztu behar du 2019an onartutako LAGak aplikatzeko arauen 13. artikuluaren argitan.
- c) Eremuetako planoek behar bezala islatu behar dituzte Lermandako eremuak.
- d) Expedienteak justifikatu behar du eraikigarritasunak Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 77. artikulura egokitzen direla, 0,4 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s-ra iristen ez diren eremuetan.. Eremu hauek Gereña (A-GER1) eta Lermanda 1 (A-LER1) dira.
- e) Beharrezkotzat jotzen da eremuetako fitxek parametro zehatzak adieraztea, batez ere egiturazkoak, dagokion tresnarako igorpen hutsetik harago.
- f) Expedientea Etxebitzta Sailburuordetzara bidali da, BPEn eta zuzkidura-bizitokien arloan balioets dezan. Hala ere, honako hauek zuzendu beharko dira:

5.- ASENTAMIENTOS RESIDENCIALES Y DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS

5a.- Cuantificación y modelo territorial residencial

- a) Se informa favorablemente el expediente en relación con el modelo residencial propuesto.
- b) Se informa favorablemente la cuantificación residencial global propuesta para el municipio. No obstante lo anterior, el expediente ha de aportar una justificación de la cuantificación residencial a la luz de las DOT aprobadas en 2019, en el artículo 13 de sus Normas de Aplicación.
- c) Los planos de los ámbitos han de reflejar correctamente los ámbitos de Lermanda.
- d) El expediente ha de justificar la adecuación de las edificabilidades al artículo 77 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, en aquellos ámbitos que no llegan al 0,4 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s., que son Gereña (A-GER1) y Lermanda 1 (A-LER1).
- e) Se considera necesario que las fichas de los ámbitos señalen los parámetros concretos que han de regir para ellos, especialmente los de carácter estructural, más allá de la mera remisión al instrumento correspondiente.
- f) Se remite el expediente a la Viceconsejería de Vivienda, para su valoración en materia de VPP y alojamientos dotacionales. No obstante, se deberá subsanar lo siguiente:



- A-02 PE Soterramiento TAV eremuan, babes publikoko etxebizitzen estandarrak gorde beharko dira herrietatik transferitzen den bizitegi-eraikigarritasun babestua hartzeko, bai eta hori betetzeko ere, nagusiki bizitegi-erabilera duen jarduketa integraturen bat garatzen bada.
- Ali 1 (A-ALI1) eremuaren fitxak adierazi beharko du bizitegi-eraikigarritasun babestua babes sozialeko etxebizitzetarako dela.
- HAPOren dokumentuan, babestutako bizitegi-eraikigarritasunaren transferentziak betetzeari buruzko informazio-likidazio xehatua jaso beharko da.
- Zuzkidura-bizitokien estandarra betetzeko erreserba lurzoruaren metro koadrotan egin beharko da, eta ez eraikigarritasunaren metro koadrotan.
- En el ámbito A-02 PE Soterramiento TAV se deberá realizarla reserva de estándares de vivienda de protección pública necesarios para acoger la edificabilidad residencial protegida que se transfiere de los pueblos, así como para su propio cumplimiento si se desarrolla alguna actuación integrada de uso predominantemente residencial.
- La ficha del ámbito Ali 1 (A-ALI1) deberá señalar que la edificabilidad residencial protegida se destina a viviendas de protección social.
- En el documento de PGOU deberá constar el informe-liquidación detallado del cumplimiento de las transferencias de edificabilidad residencial protegida.
- La reserva para el cumplimiento del estándar de alojamientos dotacionales deberá realizarse en metros cuadrados de suelo y no en metros cuadrados de edificabilidad.

5b.- Jarduera ekonomikoetara zuzendutako lurzoruaren antolamendua eta kuantifikazioa

Espedientearen aldeko baloraioa egin da. Aurrekoa gorabehera:

- a) Arangiz Industrialen beharrezkotzat jotzen da proposatutako eremuatan aurreikuspen berrien partzelen zatiezintasuna zehaztapen lotesle gisa sartza.
- b) Lurzoru urbanizaezineko jarduera ekonomikoetarako (Garlan, Retanako zerbitzugunea), gogorarazten da dauden antolamendu kategorian onargarriak diren jarduerak soilik ezarri ahal izango direla.

5b.- Ordenación y cuantificación del Suelo de Actividades Económicas

Se valora favorablemente el expediente en la materia. No obstante lo anterior:

- a) En Arangiz Industrial se considera necesario que se introduzca como determinación vinculante en los ámbitos propuestos la indivisibilidad de las parcelas de las nuevas previsiones.
- b) Para aquellas actividades económicas en suelo no urbanizable (Garlan, área de servicio de Retana) se recuerda que sólo se podrán implantar actividades que sean admisibles en la categoría de ordenación en que se sitúen.



- c) S-2 Arabako Parke Teknologikoa Handitzea lurzoru urbanizagarri sektorizatuaren kasuan, adierazi behar da nolanahi ere Planaren behin betiko onarpenak irtenbide bakarra ekarri beharko duela, eta parkearen antolamenduaren ikuspegitik egokiena onura publikoko mendiaren desafektazioari dagokiona da.
- c) En el caso del Suelo Urbanizable Sectorizado S-2 Ampliación Parque Tecnológico de Álava, señalar que en cualquier caso la aprobación definitiva del Plan deberá aportar una única solución, pareciendo la más adecuada desde el punto de vista de la ordenación del parque la correspondiente a la desafectación del monte de utilidad pública.
- c) Jarduera ekonomikoetarako erabilera nagusia duten eremuen fitxetan ez da ikusten eraikuntzak eremuaren azalera osoaren gutxienez % 30 hartu beharko duela, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 77.5 artikuluan adierazitakoaren arabera.
- d) No se observa, en las fichas de las áreas con uso predominante para actividades económicas, la precisión de que la edificación habrá de ocupar al menos un 30% de la superficie total del ámbito, de acuerdo con lo señalado en el artículo 77.5 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo.

II- Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen Lehenengo Xedapen Gehigarriaren 3. puntuaren Batzorde honi buruz xedatutakoaren ondorioetarako, txosten honetan jasotako baldintzak sartu ondoren, expedientea behin betiko onartu ahal izango da, Batzorde honek berriro txostena egin beharririk gabe.

II- A los efectos de lo dispuesto en el punto 3 de la Disposición Adicional Primera de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, relativa a esta Comisión, una vez introducidas las condiciones contenidas en el presente informe el expediente podrá ser aprobado definitivamente sin necesidad de ser sometido nuevamente a informe de esta Comisión.



B.- Nekazaritza eta abeltzaintza arloan:

Elikadura, Landa Garapena, Nekazaritza eta Arrantza Saileko Nekazaritza eta Abeltzaintza Zuzendaritzaren txostena ikusita, hurrengoa aipatzen da:

- "Azpiegitura berdea – ingurumen-balioengatik babestutako guneak" baldintzatzaile gainjarria erregulatzen duen araudiak bertan jasotako espazioen kudeaketa-dokumentuetan jasota ez dauden baso-jardunerako orientabideak saihesteko eskatzen da. Edonola ere, bermatu beharko litzateke proposamenak bateragarriak izatea baldintzatzaile horrekin bat datozen basoen eta landaketen antolamendu- eta kudeaketa-planekin.
- Abeltzaintzako ustiategiei lotutako eraikuntza-erabileretarako (6.7.2 artikulua) eta negutegi eta mintegietarako (6.7.10 artikulua) baldintza partikularrei dagokienez hirigintza-raudi orokorean adierazitako baldintzak berrikustea azpimarratzen da, zehazki, eraikina hartuko duen lurzatiari dagokionez, baldintza horiek Nekazaritza eta Basozantzako LPSaren 11. artikuluuan ezarritakoarekin bat etor daitezen (Arabako Laborantzarako Gutxieneko Azalera).
- Ingurumen Ebaluazio Estrategikoaren III. Eranskinean jasotako Nekazaritzako Eragin Sektorialari buruzko Azterlanari dagokionez, beharrezkoa litzateke plangintzako proposamenen eragina jasango duten nekazaritza-lurzoruei lotutako nekazaritza-ustiategiei buruzko informazioa zabaltzea.

Ebaluazio horren emaitzen arabera, Arabako Foru Aldundiko Nekazaritza Zuzendaritzara bidali beharko da, balioets dezan eta, hala badagokio, balio estrategiko handiko lurzoruetan dagozkion prebentzio-, zuzenketa- eta konpentsazio-neurriak har ditzan.

B.- En materia de Agricultura y Ganadería:

A la vista del Informe de la Dirección de Agricultura y Ganadería del Departamento de Alimentación, Desarrollo Rural, Agricultura y Pesca, se señala lo siguiente:

- Se insta a que la normativa reguladora del condicionante superpuesto "Infraestructura verde – espacios protegidos por sus valores ambientales" evite las orientaciones a la práctica forestal que no están recogidas en los documentos de gestión de los espacios en él recogidos. En cualquier caso, debería asegurarse en este sentido la compatibilidad de las propuestas con los planes de ordenación y gestión de los bosques y plantaciones que coinciden con dicho condicionante.
- Se insiste en la revisión de las condiciones señaladas en la normativa urbanística general con respecto a las condiciones particulares para usos constructivos vinculados a explotaciones ganaderas (artículo 6.7.2) y para invernaderos y viveros (artículo 6.7.10), concretamente en lo que respecta a la parcela receptora de la edificación, de forma que los mismos se adecúen a lo establecido en el artículo 11 del PTS Agroforestal (Superficie Mínima de Cultivo para Álava).
- En lo que respecta al Estudio de Afección Sectorial Agraria contenido en el Anexo III de la Evaluación Ambiental Estratégica sería necesario que se ampliara la información sobre las explotaciones agrarias vinculadas a los suelos agrarios que se verán afectados por las propuestas del planeamiento.
- En función de los resultados de dicha evaluación, se deberá remitir a la Dirección de Agricultura de la Diputación Foral de Álava para su valoración y adopción, en su caso, de las correspondientes medidas preventivas, correctoras y compensatorias en los suelos de Alto Valor Estratégico.



Nolanahi ere, Nekazaritza eta Basozaintzako LPSeiko Nekazaritza, Abeltzaintza eta Landazabala kategoriako lurzoruekin bat datorrenez (Balio Estrategiko Handiko azpikategoría), gogorarazten da nekazaritzaren arloan eskumena duen foro-organoaren txostenaren beharko dela, Nekazaritza eta Elikagaigintza Politikako abenduaren 23ko 17/2008 Legearen 16. artikuluan ezarritakoaren arabera.

Arabako Foru Aldundiko Nekazaritza Zuzendaritzak egindako txostenaren ikusita, aldeko iritzia eman da HAPOn erabilitako kategorizazioari dagokionez. Hala ere, ondokoa adierazten da:

- Balio Estrategiko Handiko lurzoruen gaineko "baso-eraikuntza osagarrien" erabilera arautzeko, udal-plangintzak maila handiagoko lotutako araudia jaso behar du, hala nola Nekazaritza eta Basogintzaren LPSa eta LAAak.
- Adierazi behar da irailaren 22ko 515/2009 Dekretua, abeltzaintzako ustiategietako arau tekniko, higieniko-sanitarioak eta ingurumenekoak ezartzen dituena, indargabetu eta otsailaren 25eko 50/2025 Dekretua argitaratu dela, Euskadiko abeltzaintzako ustiategietako arau teknikoak, higieniko-sanitarioak eta ingurumenekoak ezartzen dituena.

En cualquier caso, dada la coincidencia con suelos pertenecientes a la categoría Agroganadera y Campiña del PTS Agroforestal, subcategoría de Alto Valor Estratégico, se recuerda que se deberá contar con el informe del órgano foral competente en materia agraria tal como establece el artículo 16 de la Ley 17/2008, de 23 de diciembre, de Política Agraria y Alimentaria.

A la vista del informe emitido por la Dirección de Agricultura de la Diputación Foral de Álava, se valora favorablemente en cuanto a la categorización empleada en el PGOU. No obstante, se señala lo siguiente:

- Para la regulación del uso de "Construcciones forestales complementarias" sobre los suelos de Alto Valor Estratégico el planeamiento municipal debe recoger la normativa asociada de rango superior como el PTS Agroforestal y las DOT.
- Indicar que el Decreto 515/2009, de 22 de septiembre, por el que se establecen las normas técnicas higiénico-sanitarias y medioambientales de las explotaciones ganaderas se ha derogado y se ha publicado el Decreto 50/2025, de 25 de febrero, por el que se establecen las normas técnicas, higiénico-sanitarias y medioambientales de las explotaciones ganaderas en Euskadi.



## C.- Kultura Ondareari dagokionez:

Kultura Ondarearen, Jabetza Intelektualaren eta Lege Gordailuaren Zuzendaritzak emandako txostena ikusita, ondare arkitektonikoaren esparruan, Euskal Kultura Ondareari buruzko 6/2019 Legea aldatzen duen 14/2023 Lege berrira egokitu beharko da bidalitako katalogoa, eta, alde batetik, «6/2019 Legearen ondorioetarako oinarrizko babesia duten kultura-ondasunen» multzoa ezarri beharko da, zaharberritze zientifikoko edo zaharberritze kontserbatzaileko esku-hartzeei lotuta, eta, bestetik, «udal-babeseko ondasunen» multzoa, plangintzak horretarako ezartzen duen araubideari lotuta.

Halaber, gogoratzen da, 14/2023 Lege berriak egokitzapen hori egiteko sei urteko epea ezartzen badu ere, uste da HAPO berria onartzea aukera egokia dela betebehar hori betetzeko, eta, hala egin ezean, bai fitxen prestaketa, bai araudi honen aldaketak jasotzen dituen katalogo berriaren konfigurazioa atzeratzeko justifikazio bat sartu beharko da,

Bestetik, Ondare arkeologikoari dagokionez, katalogoko ondasunetarako araudi bat egin behar da, aurreko txostenaren II. eranskinean ezarritako irizpide lotesle edo gomendagarrietan oinarrituta. Txosten hori 2023ko maiatzean eman zen, hasierako onarpen-fasean.

## C.- En materia de Patrimonio Cultural:

A la vista del informe emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural, Propiedad Intelectual y Depósito Legal, en materia del patrimonio arquitectónico, se deberá adecuar el catálogo remitido a la nueva Ley 14/2023, que modifica la Ley 6/2019 de Patrimonio Cultural Vasco, estableciendo, por un lado, el grupo de los "bienes culturales de protección básica a los efectos de la Ley 6/2019" vinculados a intervenciones de restauración científica o restauración conservadora, y, por otro, el grupo de los "bienes de protección municipal", sujeto al régimen que para el mismo establezca el planeamiento.

Se recuerda, además, que, aunque la nueva Ley 14/2023 establezca un plazo de seis años para realizar esta adaptación, se considera que la aprobación del nuevo PGOU es una ocasión idónea para cumplimentar esta obligación y, de no hacerlo, se deberá introducir una justificación para ser pospuesta, tanto la elaboración de las fichas como la configuración del nuevo catálogo que incorpora las modificaciones de esta normativa.

Por otro lado, en lo que a patrimonio arqueológico se refiere, se debe elaborar una normativa para los bienes del catálogo, en base a los criterios vinculantes o recomendatorios establecidos en el anexo II del informe anterior emitido en mayo de 2023 en fase de aprobación inicial.

*Elektronikoki honako honek sinatua:*

Firmado electrónicamente por:

Miguel Ángel Gargallo Fernández  
Lurralde Plangintzaren Zuzendaria  
Director de Planificación Territorial



ESPEDIENTEA	1HI-009/25-P03
EXPEDIENTE	
GAIA	Hiri Antolamenduko Plan Orokorra
ASUNTO	Plan General de ordenación Urbana
UDALERRIA / MUNICIPIO	Vitoria-Gasteiz
LURRALDE HISTORIKOA TERRITORIO Histórico	Araba / Álava
INDARREAN DAGOEN UDAL- PLANGINTZA	HAPO (behin betiko onarpena 2001/01/19)
PLANEAMIENTO MUNICIPAL VIGENTE	PGOU (aprobación definitiva 19/01/2001)
IZAERA	Nahitaezko, ondokoek xedatutakoaren arabera: Lurzoruri eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006ko Legearen 91. artikulua eta Lurralde Antolamenduko maiatzaren 31ko 4/1990 Legearen 24. artikulua
CARÁCTER	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.
Aztertutako testuaren hizkuntza/Versión del texto objeto de estudio	Gaztelera / Castellano
Txostenaren jatorrizko hizkuntza / Versión original del informe	Gaztelera / Castellano

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

Con fecha 25 de febrero de 2025, tiene entrada, en el Departamento de Vivienda y Agenda Urbana del Gobierno Vasco la documentación relativa al expediente de "Plan General de Ordenación Urbana" del municipio de Vitoria-Gasteiz, con objeto de ser informado previamente a su aprobación definitiva, de conformidad con lo establecido en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, en la Ley 4/1990, de 31 de mayo, de Ordenación del Territorio del País Vasco, y en la Ley 5/1993, de 16 de julio, de Modificación de la Ley de Relaciones entre las Instituciones Comunes de la Comunidad Autónoma y los Órganos Forales de los Territorios Históricos.



El documento, que es sometido a la consideración del Pleno de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, viene a sustituir al vigente Plan General de Ordenación Urbana (aprobación definitiva el 19/01/2001).

El apartado 2 de la Memoria Informativa y Justificativa del PGOU, señala los objetivos estratégicos para la revisión del PGOU de Vitoria-Gasteiz. A modo de síntesis:

#### "1. HACIA LA PROTECCIÓN DEL MEDIO NATURAL."

(...) En el marco del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz, deben desarrollarse los usos y actividades deseados (usos residenciales, usos de actividades económicas como terciario e industrial, usos agrícolas, etc.) en el territorio municipal. Teniendo en cuenta que el Medio Físico es el soporte de todas estas actividades y, por lo tanto, resulta inevitable que su desarrollo lo modifique o lo afecte, no obstante, se debe garantizar la protección de todos aquellos elementos singulares del territorio susceptibles de ser protegidos; así como de establecer las medidas correctoras necesarias para minimizar cualquier posible impacto.

Asimismo, también se puede determinar el grado de afección sobre el Medio Físico y por tanto sobre el suelo susceptible de transformación, determinando si debe ocuparse más suelo o por el contrario puede plantearse la desclasificación con el fin de no antropizar más suelos. (...)

El Plan anterior establecía con su regulación y normativa, un punto de partida para la protección del Medio Natural, que se continúa, completa y mejora en la revisión del PGOU; de manera que no sólo se protegen aquellos elementos más significativos o emblemáticos, sino que también la regulación de la totalidad del Suelo No Urbanizable busca preservar otros valores como la ecología, el paisaje, el ocio y la cultura, en un equilibrio entre el medio ambiente y las actividades que en él se pueden desarrollar, especialmente las actividades del sector primario.

Para ello se ha tratado de hacer un ejercicio de anticipación a procesos que degraden el medio, así como también la recuperación de áreas degradadas, reforestación, recuperación de cauces y riberas, etc., mejorando o corrigiendo impactos anteriores o alteraciones del medio producidos por la mano del hombre.

Especial importancia toma en este plan el cambio climático, al que se pretende hacer frente mediante la adopción de un modelo territorial que mitigue sus efectos y que favorezca a su vez la corrección de aquellos factores que lo están ocasionando.

#### "2. HACIA UNA CIUDAD COMPACTA, COMPLEJA Y COHESIONADA."

(...) Con el fin de aumentar la densidad de la ciudad consolidada, en este plan se planifican nuevas viviendas localizadas sobre parcelas vacantes o en los vacíos urbanos existentes; como por ejemplo en parcelas de equipamientos que no han sido ocupadas, fundamentalmente en el barrio de Lakua. Dichas parcelas han sido incluidas en áreas de suelo urbano discontinuas, con el fin de aumentar la densidad de estos barrios y compactar así la ciudad.

Se plantea además conseguir una mayor mezcla de usos, con el objetivo de complejizar la ciudad y aumentar la vida en la calle. Los cambios que se proponen en la normativa de los usos en las distintas zonas de la ciudad pretenden una mayor concentración de actividades en las plantas bajas, a través de una mayor mixtura de usos, con respecto al Plan General anterior.

Asimismo, el nuevo plan posibilita la vivienda en la planta baja y la vivienda-taller en algunas zonas residenciales que se regularán en la normativa particular de las zonas residenciales y en determinadas condiciones que se establecerán en una ordenanza que se redactará al efecto. Se ofrece así una nueva alternativa habitacional; al mismo tiempo que, se ponen en activo una serie de espacios en desuso durante largos períodos de tiempo, o incluso desde su construcción, como puede ser el caso de los bajos comerciales de muchos edificios residenciales ubicados en distintas zonas de la ciudad.

Estas acciones se complementan con la posibilidad de la creación de ejes de conexión o sendas urbanas que unan los barrios de extra-ronda con la intra-ronda, aprovechando las supermanzanas. (...)

### 3. HACIA EL IMPULSO Y LA PROTECCIÓN DEL MEDIO RURAL Y LOS PUEBLOS.

(...) En el análisis realizado sobre los pueblos se han tenido en cuenta las viviendas de tipología histórica de pueblo de la Llanada Alavesa existentes y las nuevas tipologías residenciales, determinando tres grupos: los que conservan plenamente su carácter rural, los que ya tienen un carácter mixto y aquellos, cuya actividad urbana más significativa es la correspondiente a la ciudad-dormitorio. En estos últimos, se han construido fundamentalmente vivienda aislada, con una tipología característica de la vivienda-dormitorio; esto es, la de aquellas personas que realizan su actividad laboral (no agrícola) en otras localizaciones, especialmente en la ciudad.

Estos modelos de urbanizaciones aisladas, pese a estar implantadas en los pueblos, no conviven con las dinámicas propias de estos núcleos rurales e inducen a patrones de vida con más desplazamientos en vehículo privado.

Este tipo de intervenciones ha desconfigurado en muchos casos los pueblos, siendo un objetivo prioritario el mantenimiento de la identidad de los mismos, manteniendo sus características específicas de tipología urbana y edificatoria, asumiendo las condiciones específicas derivadas de su relación con la ciudad y con el medio rural. (...) además de la restauración de las áreas degradadas y la recuperación de los márgenes de ríos, se considera objetivo prioritario del PGOU el mantenimiento de la actividad rural de los pueblos, evitando la despoblación que pueda dar lugar a la reducción de la población activa del sector agrícola, potenciando usos y actividades alternativas compatibles con la identidad rural, y re-impulsando la actividad agrícola-ganadera, las actividades primarias de primera transformación y comercialización, el agroturismo, actividades vinculadas con el ocio y el turismo, etc. mediante una regulación específica de la normativa.

Para ello es necesaria una adecuación de la capacidad residencial de los pueblos ajustando las previsiones actuales a la demanda previsible para cada uno de ellos en el plazo de vigencia del Plan General. Se establece como objetivo de la presente revisión del PGOU no ocupar más suelo.

En este sentido se han analizado los suelos urbanizables no ejecutados, que han sido desclasificados en su mayoría, y se ha revisado la tipología edificatoria y el diseño de las urbanizaciones en aquellas zonas que no han sido aún ocupadas por tipologías edificatorias poco acordes con la morfología del pueblo en que se integran. Con esta premisa, se pretende asegurar el crecimiento vegetativo de los mismos, dotando de mayor densidad el suelo urbano existente; lo que se consigue reduciendo el tamaño mínimo de parcela edificable, incrementando la superficie construible y permitiendo la subdivisión de las viviendas existentes en determinadas condiciones.

Cabe señalar que el objetivo de reforzar la vida de los pueblos ha sido determinante en la regulación de otros aspectos del municipio, como pudiera ser la normativa de usos del suelo no urbanizable. A diferencia de la regulación sectorial, que permite la vivienda vinculada a explotaciones agropecuarias en los términos fijados por el PTS Agroforestal, este plan prohíbe tales viviendas en Suelo No Urbanizable, con el fin de que las personas trabajadoras del primer sector continúen estableciendo sus viviendas en los pueblos, reforzando su vinculación con el medio rural.

### 4. HACIA LA PUESTA EN VALOR DEL PATRIMONIO CULTURAL, NATURAL Y PAISAJÍSTICO.

Los objetivos principales relativos al Patrimonio Cultural, además de la conservación y protección de los Bienes Culturales, son también la transmisión, fomento y puesta en valor del Patrimonio Cultural del municipio, entendido como el conjunto de bienes heredados del pasado dignos de ser conservados y transmitidos.

*Partiendo de la información disponible relativa al patrimonio artístico, histórico, arqueológico, etc. de Vitoria-Gasteiz, y conforme a la legislación vigente sobre patrimonio, se establece como objetivo actualizar y desarrollar el catálogo de bienes culturales protegidos, así como la protección de los enclaves naturales y paisajísticos existentes en el municipio.*

*No obstante, el catálogo se tramitará de forma independiente a este plan general (...)*

*Otro objetivo para la puesta en valor del patrimonio municipal es la potenciación de caminos rurales y caminos culturales como el Camino Santiago a su paso por el término municipal de Vitoria-Gasteiz. (...)*

*Desde el punto de vista de la protección de enclaves naturales y paisajísticos; y con el objetivo de conseguir un desarrollo sostenible, se ha considerado fundamental proteger el área de los Montes de Vitoria, consolidar el Anillo Verde incorporando además una protección efectiva a los cursos fluviales de manera que se garantice la conservación de las condiciones naturales de sus márgenes y su papel de corredor ecológico. (...)*

*También se considera fundamental el mantenimiento del paisaje agrario tradicional característico de la Llanada Alavesa, así como la preservación de la imagen de los pueblos, sus tipologías y su carácter agrícola integrado en el paisaje desde una perspectiva de paisaje cultural. Para ello, el plan busca proteger la imagen tradicional de los pueblos como hitos paisajísticos en sí mismos.*

#### **5. HACIA UN TERRITORIO SOSTENIBLE Y ENERGÉTICAMENTE EFICIENTE.**

*(...) a implementación de medidas que favorezcan una movilidad sostenible (acorde a las ya previstas en el Plan de Movilidad Sostenible y Espacio Público, favoreciendo los recorridos peatonales y ciclables, fomentando modos de vida saludables, penalizando los desplazamientos en vehículo privado y fomentando los transportes de alta capacidad) y la eficiencia en el uso de otros recursos como agua y energía; y evitando o minimizando los posibles impactos que se puedan producir sobre el territorio como contaminación de acuíferos, de suelos o del aire, residuos urbanos, etc.*

*Resulta fundamental una gestión integrada de todos los recursos que inciden en el territorio, (...)*

*(...) es fundamental para alcanzar el objetivo establecido en Vitoria-Gasteiz: Ciudad Neutra en Carbono 2050, que plantea una ciudad neutra en emisiones y autoabastecible energética y alimentariamente, desarrollar las siguientes líneas de actuación: una gestión eficiente en los residuos (...), una gestión eficiente del ciclo integral del agua (...), estrategias encaminadas en lograr un ahorro del consumo de la energía (...), estrategias que fomenten la implementación de energías renovables (...), fomento de la captación de CO<sub>2</sub> (...), avanzar, además de hacia el autoabastecimiento energético, hacia el autoabastecimiento en alimentos. (...)*

*La suma de todos estos conceptos, interrelacionados entre sí, puede lograr que se reduzcan las emisiones de gases de efecto invernadero y debería minimizar las afecciones a los ecosistemas,*

*integrándose medidas de adaptación al cambio climático y aumento de la resiliencia del territorio. El establecimiento de criterios de aumento de permeabilidad de los suelos en la ciudad, de reverdecimiento de la ciudad, y de recogida y reutilización del agua de lluvia en el espacio público, así como otras medidas basadas en la naturaleza, derivará en una mejora de la resiliencia del territorio ante el cambio climático.*

*En este sentido la implementación de aspectos urbanísticos tales como la Infraestructura Verde en el municipio de Vitoria-Gasteiz, mejorarán los ecosistemas y los procesos naturales en la ciudad, redundando en una mejora de la propia ciudad, de la salud de la ciudadanía, de calidad de vida, etc. (...)*

*Algunos de los objetivos contemplados, tienen incidencia directa en la revisión del planeamiento, en cuanto a que requieren una reserva de suelo o tienen incidencia directa en la normativa de aplicación; mientras que otros aspectos están vinculados a la gestión o a la implementación de*

ciertas políticas y, por tanto, desde el planeamiento no se pueden materializar, pero se ha querido en cualquier caso recoger todos los posibles.

## 6. HACIA EL EQUILIBRIO ECONÓMICO DEL TERRITORIO.

(...) • No clasificar más suelo e incluso desclasificar suelos de reserva contemplados en el planeamiento anterior.

• Optimizar el uso del suelo en los polígonos industriales existentes, mediante la regeneración, recuperación y puesta en valor de estos espacios; así como de los pabellones y parcelas vacantes existentes en la actualidad.

• Posibilitar una compatibilidad de usos en ciudad y los polígonos industriales, de manera que aquellas actividades compatibles con los suelos residenciales tengan cabida en la trama urbana residencial; y, por otro lado, en los suelos industriales tenga cabida un cierto grado de uso terciario o una cierta especialización de zonas o polígonos. (...)

• Calificación de suelos terciarios ligada a la estrategia comercial, (...)

• Facilitar servicios comunes. (...)

## 7. VITORIA-GASTEIZ, DE Y PARA TODAS LAS PERSONAS.

(...) hacer hincapié en aquellas cuestiones o sectores que con carácter transversal están presentes en la definición del modelo territorial que nos toca afrontar en este proceso, pero que, por no tener un peso específico dentro de la legislación urbanística, no dejan de tener su importancia.

En la revisión del PGOU está presente el urbanismo inclusivo e integral, donde se proponen soluciones a los problemas detectados equilibrando las desigualdades territoriales. (...)

En este sentido, la revisión de planeamiento plantea resolver aquellos factores de riesgo vinculados o relacionados con el urbanismo, que puedan existir en la trama urbana y que afectan a la "percepción" de los espacios o la "sensación de seguridad", tanto desde una perspectiva de género, como desde el enfoque de otros sectores de la población como puedan ser las personas mayores, los niños, etc., y que tienen incidencia en: la situación del espacio público y su uso o falta del mismo, (...) una inadecuada o la carencia de iluminación (...), los grandes vacíos urbanos como los grandes parques como el parque de Arriaga y/o los enlaces viarios de la ronda que separan unos barrios de otros de la trama urbana o las grandes explanadas de aparcamientos, (...), el transporte público (...), etc. (...)

Todos estos enfoques están directamente ligados a otro criterio a perseguir dentro de este objetivo estratégico, la Salud, entendida como "el estado completo de bienestar físico, mental y social, y no solo la ausencia de enfermedad o dolencia". (...)

Los objetivos estratégicos descritos en los apartados anteriores están directamente ligados con el concepto de ciudad saludable. Sus objetivos coinciden con los indicadores habituales de evaluación y análisis y sus efectos en la salud.

- La protección del medio natural, la preservación de la actividad agrícola y su repercusión sobre la alimentación.
- La ciudad compacta con sus servicios cercanos y amable en sus relaciones, paseos y recorridos.
- La protección de sus valores culturales, tanto lo construido como lo inmaterial.
- La eficiencia en los recursos como medio para garantizar la sostenibilidad.
- Una ciudad diversa capaz de garantizar el empleo frente a la ciudad especializada."

## II. TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE.

---

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

- Avance: 31 de enero de 2020.
- Redactado el documento definitivo:
  - Aprobación Inicial: Acuerdo Plenario Municipal de 7 de febrero de 2023.
  - Aprobación Provisional: Acuerdo Plenario Municipal de 6 de febrero de 2025.

El expediente incorpora en la documentación el Estudio Ambiental Estratégico de enero de 2025, dentro de la evaluación ambiental estratégica ordinaria.

## 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, la Dirección de Planificación Territorial es competente para la preparación y propuesta de informe del presente expediente sometido a la consideración del Pleno de la Comisión.

En aplicación de las funciones atribuidas a la Dirección de Planificación Territorial en el artículo 10.3.f del Decreto 411/2024, de 3 de diciembre, por el que se establece la estructura orgánica y funcional del Departamento de Vivienda y Agenda Urbana, el presente informe técnico se redacta con el fin de proporcionar el apoyo técnico necesario a la Dirección de Planificación Territorial en relación al presente expediente, para la preparación de la citada propuesta de informe a someter a la consideración de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco.

## IV.- PLANEAMIENTO TERRITORIAL RECADENTE EN EL MUNICIPIO

---

A continuación, se relaciona el planeamiento territorial cuyas determinaciones atañen al término municipal:

- a) Directrices de Ordenación Territorial de la CAPV, aprobadas definitivamente mediante Decreto 128/2019, de 30 de julio.
- b) Plan Territorial Parcial de Álava Central, aprobado definitivamente mediante Decreto 277/2004, de 28 de diciembre. Revisión del Plan Territorial Parcial de Álava Central aprobada provisionalmente mediante Orden de 7 de octubre de 2024, del Consejero de Vivienda y Agenda Urbana.
- c) Modificación del Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Álava Central, para posibilitar la construcción de la Terminal Logística Intermodal de Jundiz-Víllodas, aprobada definitivamente mediante Decreto 145/2018, de 9 de octubre.
- d) Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Ríos y Arroyos de la CAPV (Vertiente Mediterránea), aprobado definitivamente mediante Decreto 455/1999, de 28 de diciembre, y modificado mediante Decreto 449/2013, de 19 de noviembre.
- e) Plan Territorial Sectorial de la Red Ferroviaria en la CAPV, aprobado definitivamente por Decreto 41/2001, de 27 de febrero.
- f) Plan Territorial Sectorial de Energía Eólica en la CAPV, aprobado definitivamente por Decreto 104/2002, de 14 de mayo.
- g) Plan Territorial Sectorial de Zonas Húmedas de la CAPV, aprobado definitivamente por Decreto 160/2004, de 27 de julio.

- h) Plan Territorial Sectorial de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y Equipamientos Comerciales, aprobado definitivamente por Decreto 262/2004, de 21 de diciembre.
- i) Plan Territorial Sectorial Agroforestal, aprobado definitivamente mediante Decreto 177/2014, de 16 de septiembre.
- j) Plan Territorial Sectorial de Vías Ciclistas e Itinerarios Verdes del Territorio Histórico de Álava, aprobado definitivamente mediante Norma Foral 9/2023, de 8 de marzo.
- k) Plan Territorial Sectorial de las Energías Renovables de la CAPV, aprobado provisionalmente por Orden del Consejero de Industria, Transición Energética y Sostenibilidad en fecha 20 de diciembre de 2024.

#### V.- DESCRIPCIÓN DEL MUNICIPIO

---

El municipio de Vitoria-Gasteiz se encuentra enclavado en el Territorio Histórico de Álava, en el área funcional de Álava Central. Ocupa una posición central, con origen de la ciudad en un promontorio bien situado en el corredor que viene de la Meseta hacia el este, y donde se bifurca hacia el norte. Además de la ciudad de Vitoria-Gasteiz, el municipio lo componen diversos concejos, que se distribuyen por las zonas agrícolas.

Con 276,3 Km<sup>2</sup>, se trata del mayor municipio de la CAPV en extensión. De su superficie aproximadamente un tercio pertenece a un entorno natural correspondiente a las cotas más altas, al oeste y al sur, y el resto de su superficie se reparte entre los núcleos urbanos (la ciudad y los concejos) y las tierras agrícolas, un espacio en el que los usos propios del medio rural son solapados por diversas actividades metropolitanas como infraestructuras diversas, o suelos de actividades económicas. Limita al sur con los municipios de Bernedo y Treviño; al oeste con Iruña de Oca y la Parzonería de Badaia; al norte con Zuia, Zigoitia y Arratzua-Ubarrundia; y al este con Barrundia, Elburgo e Iruraiz-Gauna.

Se diferencian en el mismo tres unidades geográficas en orden tanto a sus características físicas, como a las actividades humanas que en ellas se desarrollan: Los Montes de Vitoria al sur y las Sierras de Badaia y Arrato al noroeste constituyen la zona montañosa del municipio, con los valores naturales y paisajísticos de mayor entidad; al pie de estas zonas se extiende la Llanada, amplia llanura cultivada salpicada por pequeños núcleos y que es atravesada por diversas infraestructuras; y el núcleo urbano de Vitoria-Gasteiz (y diversos núcleos absorbidos por la trama de la ciudad de Vitoria-Gasteiz), de carácter más residencial en el promontorio central y su corona, y amplios suelos para actividades económicas al oeste, al norte y al sureste.

El principal cauce que recorre el municipio es el Zadorra, que desciende desde el norte hacia el oeste. El resto de los cauces vierten sobre él desde las cotas más altas, bien la Sierra de Badaia por el oeste (Oka, Zalla), bien desde los Montes de Vitoria, al sur (Urogena, Santo Tomás, Errekaleor, Zabalbide, Batán, Ali, Eskibel, Los Torcos, La Serna), bien desde el norte, con el Santa Engracia y sus tributarios Betolaza y Errexalta. Por el este se introducen en el municipio el Alegria y el Zerio, que después de juntarse, desembocan en el Zadorra al norte de Betoño.

La red viaria preferente se localiza al norte del núcleo urbano de Vitoria-Gasteiz, lo que deriva en una cierta asimetría del territorio. Está formada por la A-1 Madrid-Irún, circunvalación a la ciudad en dirección este-oeste por el norte, y dos vías radiales de conexión con el resto de la Comunidad Autónoma en dirección norte-sur: la carretera N-622 hacia Bilbao y la carretera N-240 hacia Arratia. En el período de vigencia del plan que ahora se revisa se ha ejecutado la AP-1, que de forma paralela a la A-1 anteriormente mencionada enlaza las dos carreteras anteriores y las conecta con Alto Deba y Gipuzkoa. También destacan las conexiones de la A-1 con la ciudad: una al suroeste (N-102) y otra al oeste (N-104). Hacia el sur se desarrolla una segunda red, en la que destacan la carretera a Navarra A-132 y la carretera a Rioja Alavesa por Herrera A-2124.

La red ferroviaria actual Madrid-Irún discurre en dirección este-oeste atravesando en superficie el centro de la ciudad de Vitoria-Gasteiz. El aeropuerto de Foronda, situado al noroeste de la ciudad, completa las principales infraestructuras territoriales existentes en materia de transporte.

La estructura urbana residencial del municipio es polinuclear, formada por el núcleo urbano de Vitoria-Gasteiz y 63 núcleos de población, organizados en 61 concejos o entidades locales menores, distribuidas por el territorio en las zonas cultivables:

- La ciudad de Vitoria-Gasteiz responde a un modelo radioconcentrico: Los ejes radiales que parten de la almendra medieval han servido de apoyo a los sucesivos ensanches
- Las entidades locales menores son enclaves con personalidad propia que presentan en general un tamaño muy reducido, estructuras urbanas sencillas, y elementos de referencia comunes (iglesia, bolera, Casa de Juntas, etc.). Algunos de los más cercanos a la ciudad de Vitoria-Gasteiz han perdido su carácter rural, y algunos de éstos han sido ya absorbidos por el desarrollo de la ciudad.

Además de los suelos residenciales, se localizan en el municipio amplias extensiones de suelos para actividades económicas, fundamentalmente al oeste y al norte de la ciudad, apoyados en las infraestructuras antes señaladas. Destacan en este sentido Jundiz, Ali-Gobeo y Betoño-Gamarra, en continuidad con la ciudad, y el Parque Tecnológico de Álava, cerca de Miñano Mayor. Al sur de la ciudad destacan Uritiasolo (sureste) y Armentia (suroeste).

Atendiendo a las dinámicas de población, se observa un paulatino crecimiento de ésta a lo largo de la Historia, si bien se debe destacar el período de los años 50-70 del siglo XX, en que la ciudad acogió población de otros territorios, atraída por su desarrollo industrial. El momento de mayor crecimiento se produce en la década de 1960, en la que se duplica la población de la ciudad. Sin llegar a tales magnitudes, la población de Vitoria-Gasteiz presenta un crecimiento relevante: la población a fecha de 2001 era de 214.676 habitantes, y en 2024, 251.974 (fuente: Eustat). No obstante, la evolución de la población presenta dinámicas diferentes dependiendo del barrio, advirtiéndose un crecimiento muy elevado en los nuevos ensanches, que compensa a nivel global la pérdida de población de los barrios centrales, algunos de los cuales surgieron como fruto del incremento poblacional antes citado, y en la actualidad presentan necesidades de regeneración.

En materia de vivienda, mientras que el número de viviendas existentes en el municipio en 1996, de acuerdo también con los indicadores del Eustat, era de 81.764, de las cuales 69.517 estaban ocupadas permanentemente, en 2023 era de 120.459, de las que 107.451 eran viviendas principales. Se observa por tanto que en menos de 30 años se ha construido prácticamente la mitad del número de viviendas que había en 1996, lo que indica el fuerte desarrollo que ha tenido el planeamiento en materia residencial.

Respecto a las actividades desarrolladas según el Valor Añadido Bruto (VAB), el sector Servicios es el que tiene un peso mayor, con un incremento además en los últimos años (del 60% en 1996 a casi el 70% en 2021). La Industria tiene un peso importante (33,2% en 1996, 25% en 2021). A distancia se sitúan la construcción y la Agricultura y Ganadería. Señalar en este sentido que Vitoria-Gasteiz es la sede de las instituciones comunes de la Comunidad Autónoma, sede oficial del Parlamento y del Gobierno Vasco.

## VI.- CONSIDERACIONES SOBRE EL MUNICIPIO RECOGIDAS EN LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL

### VI.1.- DIRECTRICES DE ORDENACION TERRITORIAL

De acuerdo con las Directrices de Ordenación Territorial aprobadas mediante Decreto 128/2019, de 30 de julio (DOT), Vitoria-Gasteiz forma parte del sistema polinuclear vasco de capitales, junto con Bilbao y Donostia-San Sebastián. Entre las tres acogen el 70% de la población, del número de viviendas y del empleo. Como las otras dos capitales, la ciudad y su territorio ha experimentado un proceso de expansión, de incremento de su dotación equipamental y de fortalecimiento

urbano, siendo necesario en la actualidad, de acuerdo con las DOT, limitar su expansión urbana, mediante la redensificación y la recualificación de sus periferias, manteniendo la identidad de cada territorio.

Concretando para Vitoria-Gasteiz, las DOT identifican que: "su desarrollo urbano se ha concentrado fundamentalmente en la ciudad central. La amplitud del término municipal de la capital y su disponibilidad de suelo han dado lugar a una creciente concentración del crecimiento en este espacio urbano. Mientras las otras capitales vascas experimentaban los procesos de reconversión de los años ochenta, Vitoria-Gasteiz se convirtió en la sede del Gobierno Vasco y aprovechó su disponibilidad de suelo y su localización para impulsar un desarrollo basado en nuevos espacios industriales orientados a sectores dinámicos y a un extraordinario desarrollo de las actividades logísticas emergentes.

Son ámbitos que junto a otros como Zigoitia, Zuia, Legutio y diversos municipios situados a lo largo del eje de la A-1 acogen demandas de residencia de baja densidad procedentes de Vitoria-Gasteiz, si bien se trata de un proceso limitado ante la oferta que realiza la propia capital. De este modo, no puede hablarse propiamente de un espacio metropolitano, sino de un espacio central macrocefálico cuya influencia se extiende a los ámbitos de su entorno. Incluso en el suelo industrial, pese a los importantes desarrollos en municipios como Lantarón, Iruña de Oca, Ribera Baja o Legutio, la posición de Vitoria-Gasteiz es totalmente dominante, de forma que en su municipio se localiza el 20% de todo el suelo para actividades económicas de la CAPV, y casi el 60% de todo el existente en su extensa Área Funcional.

Por lo tanto, y mientras que las actividades económicas, terciarias y logísticas se desarrollaban al oeste de la ciudad (formando parte de lo que el PTP de Álava Central llamaría "Arco de la Innovación"), el Este y las partes más cercanas al núcleo desarrollaban una especialización más residencial y ambiental. De esta forma la ciudad se configura como una rótula a varios niveles: desde el punto de vista industrial-logístico-terciario, resulta pieza fundamental en el eje que desde Miranda de Ebro se introduce en Álava y se prolonga hacia el Alto Deba por la AP-1; desde el punto de vista ambiental-residencial, este eje se prolonga hacia el Este apoyado por la N-1 y el ferrocarril, pero también por los cauces fluviales y diversos recorridos "blandos". Además, no debemos olvidar que su consolidado Anillo Verde y la Infraestructura Verde urbana y territorial que propone el municipio suponen una pieza fundamental en la continuidad ecológica del espacio en que se sitúa (...).

En consecuencia, las directrices específicas que proponen las DOT para el área metropolitana de Vitoria-Gasteiz son las siguientes:

1. Completar las iniciativas de excelencia urbana desarrolladas en Vitoria-Gasteiz, tales como el Anillo Verde, la Infraestructura Verde Urbana o la recuperación del Centro Histórico.
2. Preservar el modelo de asentamientos de la Llanada Alavesa en los procesos de expansión de las áreas urbanas.
3. Contemplar a lo largo de la Llanada la alternativa de conexión de Vitoria-Gasteiz con Pamplona mediante la línea ferroviaria de alta velocidad.
4. Priorizar la articulación de un eje de transformación lineal a lo largo de la vía ferroviaria que recorre la Llanada Alavesa, desde Nanclares de Oca hasta Agurain y Araia, generando unos espacios densos y sostenibles, integrados en un entorno en el que se preserven los paisajes tradicionales de la Llanada Alavesa y los vacíos territoriales existentes; en el que a su vez se minimicen el consumo de suelo y la urbanización dispersa.
5. Articular el Arco de Innovación como un área que integre el Parque Tecnológico de Álava, el aeropuerto con su parque industrial anexo y la estación intermodal de mercancías donde, respetando los necesarios vacíos territoriales, garantizando la permeabilidad e

*integradas con el paisaje, puedan desarrollarse actividades económicas, industriales, logísticas y tecnológicas de alto valor.*

6. *Impulsar la ciudad de Vitoria-Gasteiz como nodo económico dado su dinamismo demográfico e industrial, las oportunidades asociadas a su capitalidad política, su alta conectividad, la excelencia de su centro histórico y la calidad ambiental de la ciudad y de su entorno.*
7. *Consolidar el desarrollo del ámbito de Jundiz considerando el carácter estratégico de su plataforma logística tanto para el Área Funcional de Álava Central, como para la totalidad de la CAPV.*
8. *Articular los espacios de excelencia de la ciudad mediante un eje constituido por el aeropuerto, la estación de autobuses, el centro de la ciudad y la universidad; el cual se configurará como un ámbito atractivo de actividades innovadoras junto con los espacios industriales en renovación del norte de Vitoria-Gasteiz.*
9. *Impulsar a lo largo de todo el eje de transformación referido la creación de nuevos recorridos peatonales y ciclistas, vinculados a los sistemas de transporte colectivo.*
10. *Reforzar su vocación de excelencia ambiental, garantizando la conectividad ecológica entre los espacios naturales más relevantes, impulsando la Infraestructura Verde Urbana y territorial.*

En un plano más operativo, las DOT identifican diversos recorridos por el municipio: Camino de Santiago-Ruta interior, la Ruta del Anillo Verde de Vitoria, recorrido Izarra-Vitoria, vía verde del ferrocarril Vasco Navarro, recorrido Vitoria-Burgos, Ruta del Vino y del Pescado.

También se identifican los siguientes elementos de la infraestructura verde a nivel de la CAPV: los Montes de Vitoria orientales y occidentales, las Sierras de Badaia y Arrato, Robledales isla de la Llanada Alavesa, el Anillo Verde, los principales cauces de la red hidrográfica, y el espacio de Salburua, que además de formar parte del Anillo Verde es un humedal Ramsar.

A su vez, las DOT recogen las siguientes conexiones viarias: entre las conexiones externas del Sistema Polinuclear Vasco de Capitales: Vitoria-Gasteiz con Burgos y Madrid (AP-1, A-1), Bilbao y Vitoria-Gasteiz con Logroño y el Eje del Ebro (AP-68), Vitoria-Gasteiz con Pamplona (A-1). Entre las interconexiones del Sistema Polinuclear Vasco de Capitales: Conexión Bilbao con Vitoria-Gasteiz, Conexión Vitoria-Gasteiz con San Sebastián a través del Valle del Deba. Dentro de las interconexiones de las Áreas Funcionales: Amorebieta-Igorre-Vitoria-Gasteiz, Vitoria-Gasteiz-Amurrio-Balmaseda, Vitoria-Gasteiz con Campezo y con Valdegovía. Por último, entre los recorridos de interés paisajístico: Vitoria-Gasteiz-Peña cerrada-Laguardia.

Por último, las DOT también recogen el casco histórico de Vitoria-Gasteiz, la estación de tren y la universidad, los tres en la ciudad de Vitoria, y en la corona noroeste, dentro del Arco de la Innovación, el Parque logístico de Jundiz, el Aeropuerto de Foronda y el Parque Tecnológico de Álava.

#### VI.2.- PLAN TERRITORIAL PARCIAL DE ÁLAVA CENTRAL

El Plan Territorial Parcial de Álava Central plantea 3 Operaciones Estratégicas (OE-2, OE-3 y OE-7), seis acciones estructurales (AE-1, AE-2, AE-6, AE-7, AE-8, AE-9) y diversas observaciones que atañen al municipio:

- a) Operaciones Estratégicas: OE-2, OE-3, OE-7. Determinaciones vinculantes.
  - o Operación Estratégica OE-2 Arco de la Innovación Norte: Complejo Logístico-Productivo-Aeroportuario: intervención clave del Arco de la Innovación, su objetivo es posibilitar el desarrollo de las potencialidades de Foronda como aeropuerto de carga, aprovechando las ventajas comparativas de su infraestructura, posición territorial y suelo disponible, para generar en su entorno

un espacio productivo estrechamente vinculado a las actividades logísticas y a la actividad industrial dependiente de la localización a pie de pistas.

- Operación Estratégica OE-3 Arco de la Innovación Sur Puerta de Álava-Jundiz: intervención emblemática de carácter mixto, pretende impulsar la construcción de la “nueva puerta de acceso a Álava”, actuación de fuerte contenido simbólico que persigue alcanzar una gran significación territorial al configurarse como el punto de confluencia de las conexiones de estructura de los Valles y la Llanada sur, del acceso a la ciudad de Vitoria-Gasteiz y de la cabecera sur del “Arco de la Innovación”. La intervención pretende potenciar y difundir el valor arqueológico del Monte de Jundiz en cuyo entorno se hallan los yacimientos correspondientes al poblado de Jundiz, el poblado de Ariñez y la ermita de San Juan de Jundiz.
  - Operación Estratégica OE-7 Foco de Articulación Territorial de Eguileta: favorecer un proceso de transformación acotado, que permita dinamizar el ámbito de la Llanada sur, en la localización estratégica para crear un foco de articulación territorial con los Fragmentos de la Montaña.
- b) Acciones Estructurales: AE-1, AE-2, AE-6, AE-7, AE-8, AE-9. Recomendaciones a las Administraciones Sectoriales. A modo de resumen:
- Acción Estructural AE-1: Etxebarri-Ibiña-Armiñón. Recomendación a las administraciones sectoriales que persigue el completar la red canalizadora de flujos regionales-internacionales mediante la unión de Etxebarri Ibiña-Armiñón, dando continuidad a los tramos existentes de la A-1 y posibilitando, en su caso, la existencia de un eje alternativo a la N-I.
  - Acción Estructural AE-2: red de transporte ligero. Aprovechar la infraestructura ferroviaria existente para diversificar la oferta de transporte público urbano e interurbano, simultaneando sobre la misma red un medio ligero, versátil, que pudiera adaptarse a discurrir como un tren sobre las vías existentes o bien como un tranvía, apartándose de éstas, al callejear por tramas urbanas.
  - Acción Estructural AE-6: itinerario de aprovechamiento del medio. Recomendación a las administraciones sectoriales que persigue reutilizar una antigua plataforma ferroviaria para generar un recorrido alternativo que permita “acercar” la Comarca de la Montaña al resto del territorio de Álava Central, poniendo en evidencia la riqueza de este extenso ámbito. Se utiliza la traza del antiguo ferrocarril Vasco-Navarro de vía estrecha que unía la estación navarra de Estella con la guipuzcoana de Mekolalde, pasando por Vitoria-Gasteiz.
  - Acción Estructural AE-7: recorrido intercomarcal del sur de Álava. Se pretende generar un elemento de integración del sur del territorio alavés, superando la ruptura funcional que implica la existencia del Condado de Treviño ajeno, administrativamente, a la región vasca. Y reforzar la relación entre las Comarcas de la Llanada y la Montaña y de ambas con el Área Funcional de La Rioja. Se trata de una ruta que aprovecha los contrastes paisajísticos del sur de Álava, favorece la relación con la Rioja Alavesa y ofrece en su recorrido puntos tan singulares como el yacimiento de ámbar de Peñacerrada.
  - Acción Estructural AE-8: itinerario alternativo del noroeste. Recomendación a las administraciones sectoriales que persigue la conexión del Parque Natural del Gorbea y su ámbito de influencia con Vitoria-Gasteiz mediante una ruta para modos de transporte alternativos.
  - Acción Estructural AE-9: Camino de Santiago. Recuperar y potenciar la ruta de peregrinación a lo largo de la calzada medieval, que discurre desde la boca sur del

túnel de San Adrián en Zalduondo hasta Ribabellosa (Ribera Baja), desde donde se adentra en Burgos, poniendo en evidencia los grandes valores naturales y patrimoniales que jalona el recorrido. Se trata de un itinerario de carácter turístico-cultural. Su trazado recorre un relieve y paisaje heterogéneos, favoreciendo la relación de las Comarcas de La Llanada y Valles Alaveses y de ambas con el Área Funcional de La Rioja. Destacan como cascos históricos adscritos al Camino los de Salvatierra-Agurain, Alegría-Dulantzi y Vitoria-Gasteiz.

c) Observaciones: Sugerencias a la acción municipal

- Consolidación y revalorización de espacios rurales en el Arco de la Innovación: preservar expresamente de ocupación de espacios territoriales del Arco de la Innovación, para evitar la conformación de un continuo edificado.
- Corredor verde del Zadorra: el corredor del Zadorra se configura como un eje verde que, siguiendo el curso del río, puede apoyar la creación de un recorrido paisajístico, alternativo, peatonal-ciclista, entre el centro urbano de Vitoria-Gasteiz y el embalse de Ullíbarri discurrendo a través de dos municipios: Arrazua-Ubarrundia y Vitoria-Gasteiz.
- Espacio de actividades económicas en la N-622: debería atenderse al valor de posición que revisten los suelos situados en torno al enlace entre la N-622 y el acceso al aeropuerto de Foronda.
- Encharcamientos de Salburua: apoyar las iniciativas en curso tendentes a la recuperación de estos.
- Espacio Dotacional de La Llanada: se sugiere crear un espacio equipado de incidencia territorial al cual se desviaría la excesiva presión de uso que somete al embalse de Ullíbarri y su entorno.
- Erosión: estudiar el estado de los procesos erosivos que afectan la ladera norte de los Montes de Vitoria y las estribaciones surorientales de la Sierra de Arrato, para poder determinar e impulsar, posteriormente, acciones de restauración en función de la problemática detectada.
- Vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos: fomentar el respeto a los condicionamientos impuestos por la normativa sectorial específica.
- Suelos de valor agrológico: considerando que gran parte de los suelos del término municipal son de alto valor agrológico debería generalizarse la norma de que, ante las casi ineludibles afecciones de cualquier acción urbanizadora, se establecieran acciones compensatorias en otros suelos rústicos destinadas a mejorar la calidad ambiental y/o productiva de los mismos.
- Nuevas infraestructuras: considerar el impacto que las nuevas infraestructuras viarias y el nuevo trazado ferroviario de alta velocidad pueden tener en el término municipal, al que afectan en distintos ámbitos. Deberá condicionarse las características de diseño de estas infraestructuras para asegurar su integración al entorno, evitando que puedan constituirse en barreras territoriales.

Por su parte, a título informativo cabe señalar que, mediante Orden de 7 de octubre de 2024, del Consejero de Vivienda y Agenda Urbana se ha aprobado provisionalmente la Revisión del Plan Territorial Parcial de Álava Central. En línea con las DOT aprobadas en 2019, la citada revisión destaca el protagonismo del municipio en el área funcional, tanto sus valores ambientales como el elevado dinamismo residencial y para actividades económicas, debido a su localización y disponibilidad de suelo e infraestructuras. A modo de resumen de las cuestiones más significativas:

- Categorías de Suelo No Urbanizable: los suelos agropecuarios de alto valor tienen una presencia muy significativa en el municipio, más que en ningún otro, formando una especie de anillo agrícola alrededor de la ciudad, y con especial presencia en los terrenos al oeste del Aeropuerto hasta la Sierra de Badaia, así como en la parte oriental del municipio, hacia la Llanada.
- Condicionantes superpuestos- Infraestructura verde: los principales elementos o espacios naturales que componen la red de infraestructura verde del municipio tienen una distribución anular siguiendo el límite municipal (excepto al norte), con espacios más pequeños pero muy relevantes en el interior, formando una malla que trata de adentrarse en la ciudad, creando otro anillo interior (Anillo Verde).

Los espacios que la ordenación considera que están protegidos por sus valores naturales coinciden con la parte oriental de los Montes de Vitoria, las formaciones de robledales-isla del ámbito más próximo a la Llanada o los humedales de Salburua. La zona más occidental de los Montes de Vitoria, la Sierra de Badaia y el resto de los espacios naturales que conforman el Anillo Verde se definen como otros espacios de interés natural. Asimismo, se definen corredores ecológicos para asegurar la conectividad ecológica entre los Montes de Vitoria y Salburua a través del arroyo Rekabarri y los robledales-isla próximos, y también en los espacios naturales al sur del embalse de Ullíbarri-Gamboa.

Los ríos y arroyos también cumplen una función muy relevante como corredores ecológicos, ya que estructuran un territorio municipal que es muy extenso y donde los principales espacios naturales se sitúan en la periferia. Esta es la función que cumplen ríos como el Zadorra, el Alegria, el Zaia, el Santo Tomás o el Rekabarri.

Teniendo en cuenta la gran cantidad y envergadura de las infraestructuras viales y ferroviarias que cruzan el municipio, la ordenación propone la construcción de diferentes tipologías de pasos de fauna o ecoductos que aseguren la conectividad, al norte del polígono de Jundiz cruzando la A-1 y la vía de ferrocarril, y en Arkaute, tanto en la intersección con la carretera N-104 como con el ferrocarril.

- Condicionantes superpuestos- Riesgos: el riesgo de origen natural al que más se ven expuesta la población y los bienes materiales es la inundación.

El riesgo de incendio forestal es especialmente extenso en la zona de la Sierra de Badaia y en los Montes de Vitoria.

El riesgo de erosión se localiza esencialmente cerca de las cumbres de los Montes de Vitoria, pero no se considera muy relevante.

La vulnerabilidad del acuífero de Vitoria está muy presente en el municipio, pues la exposición de las aguas subterráneas a la contaminación por nitratos de origen agrario es muy alta, aunque también por la presencia de grandes instalaciones industriales y los contaminantes que puedan llegar por las actividades originadas en la propia ciudad.

- Hábitat rural: los suelos agropecuarios de alto valor tienen una presencia muy significativa en el municipio, más que en ningún otro, formando una especie de anillo agrícola alrededor de la ciudad, y con especial presencia en los terrenos al oeste del Aeropuerto hasta la Sierra de Badaia, así como en la parte oriental del municipio, hacia la Llanada. El resto de suelos de carácter agrícola se categorizan como Agropecuario de Paisaje Rural de Transición y están más presentes en el ámbito suroriental.
- Hábitat urbano: dentro de la jerarquía de asentamientos propuesta por la planificación territorial, Vitoria-Gasteiz es la Cabecera del Área Funcional de Álava Central.

El núcleo principal es el de Vitoria-Gasteiz. En algunos de los barrios, especialmente el casco histórico, el ensanche antiguo y los barrios desarrollados durante las décadas de

1960 y 1970, se proponen actuaciones de regeneración urbana; de la misma manera, la ordenación propone actuaciones de regeneración industrial sobre los polígonos más próximos al núcleo urbano: Ali-Gobeo, Betoño y Uritiasolo.

La ordenación propone tres Perímetros de Crecimiento Urbano (PCU) dentro de los límites del municipio:

- El principal es el que comparte territorio con parte del municipio de Iruña de Oca/Iruña Oka, siendo un PCU que abarca un total de 3.992 has, siendo el más extenso de todos los del área funcional, que dentro de los límites de Vitoria-Gasteiz incorpora todo el núcleo de la ciudad y las zonas industriales de Jundiz y Ali-Gobeo. Es justamente entre estas dos áreas industriales donde la ordenación propone un conector verde que salve la interrupción en la conectividad verde que supone la presencia de las áreas industriales, conectando los espacios naturales de Montes de Vitoria y Armentia con el Zadorra. Asimismo, la ordenación también tendrá en cuenta las determinaciones del Plan de Acción del Zadorra, cuyo ámbito de actuación se localiza precisamente en las inmediaciones del PCU.
- Otro de los PCU propuesto se localiza en el Aeropuerto que, con una superficie de 650,7 hectáreas, incluye el actual aeropuerto y los suelos urbanizables para actividades económicas que en la actualidad lo rodean. El desarrollo de dichos suelos urbanizables no sectorizados (Entorno Aeropuerto y Aeropuerto S.G.) permitirá apoyar el potencial logístico de esta infraestructura de transporte dentro del sistema aeroportuario de la CAPV, que puede verse reforzado por una futura conexión a la plataforma logística intermodal de Vitoria- Gasteiz en Jundiz.
- El tercer PCU propuesto es el localizado en el Parque Tecnológico de Álava, que comprende 389,86 hectáreas para uso de actividades económicas, de las cuales 120 has corresponden al suelo urbano del Parque Tecnológico, contribuyendo a la potenciación de las actividades económicas en el norte del área funcional junto con el polígono de Gojain-Lladie.

El Eje de Transformación de la Llanada establece en Vitoria-Gasteiz uno de sus puntos de accesibilidad territorial y desarrollo de equipamientos de carácter territorial (vinculado al PCU de Vitoria-Gasteiz e Iruña de Oca/Iruña Oka).

Asimismo, la ordenación también asume las determinaciones sobre el Arco de la Innovación de Vitoria-Gasteiz, que comprende los suelos de los PCU del Parque Tecnológico de Álava en Miñano, del entorno del Aeropuerto de Vitoria-Gasteiz y del polígono de Jundiz.

- Paisaje: el municipio cuenta con numerosos espacios naturales que son, además de importantes conectores ecológicos, activos paisajísticos. En el entorno de Jundiz, se sitúan dos áreas de especial interés paisajístico (AEIP) que requieren acciones de ordenación atendiendo a sus valores actuales y posibles dinámicas futuras, correspondientes al Acceso sur a la llanada de Vitoria-Gasteiz (AP36) y la zona Zadorra Medio- Santa Catalina (AP40). El municipio también cuenta con un AEIP que requiere acciones de protección visual por su alta calidad y fragilidad del paisaje, localizada en la Sierra de Badaia (AP8). Asimismo, el Anillo Verde de Vitoria-Gasteiz es un AEIP que requiere acciones de conservación a través de un modelo de gestión.
- Patrimonio y recursos turísticos: en cuanto a las principales rutas históricas, el Camino de Santiago atraviesa el municipio y la ciudad de Vitoria-Gasteiz. Se le suma la vía verde del Vasco-Navarro, que se adentra en el municipio por el norte, transcurre por la zona oriental de la ciudad y se dirige hacia los Montes de Vitoria por el sureste. La ruta de la Vuelta a la Llanada también transcurre por la periferia del ámbito municipal.

Dentro de los elementos patrimoniales, destaca el conjunto monumental del casco histórico de Vitoria-Gasteiz que, junto con enclaves como el Santuario de Nuestra Señora de Estíbaliz y las localidades de Martioda y Mendoza, son núcleos de alto valor cuya protección y conservación visual es necesario potenciar.

Con respecto a la ordenación de vías ciclistas, el PTP recoge los itinerarios del PTS de vías ciclistas e itinerarios verdes de Álava.

- Gestión sostenible de los recursos: el PTP identifica dos espacios al norte y noroeste del PCU del Parque Tecnológico de Álava que, de acuerdo con la ordenación propuesta, podrían ser destinados a la generación de energía solar fotovoltaica.

La ordenación propone una nueva conexión de saneamiento por el norte de la ciudad.

- Movilidad y logística: dentro de la red viaria, las vías principales presentes en el municipio son la A-1, la N-102, la N-622, la N-240 y la N104. La ordenación propone un nuevo viario entre el parque empresarial de Subillabide (zona de Ariñez) y el núcleo de Berrostegieta, por el sur, y otro entre Askartza y Arkaute.

Las actuaciones propuestas para la red ferroviaria están vinculadas al TAV, con la fase que ya está aprobada y en proceso de construcción, y con el estudio informativo aprobado que corresponde al trazado que transcurre por la ciudad de Vitoria-Gasteiz.

#### VI.3- PLAN TERRITORIAL SECTORIAL DE ORDENACIÓN DE RÍOS Y ARROYOS DE LA CAPV (VERTIENTE MEDITERRÁNEA)

El municipio de Vitoria-Gasteiz queda atravesado por el río Zadorra, siendo toda su superficie perteneciente a esta cuenca. El cauce discurre por el municipio en sentido este-oeste, dejando al sur la ciudad de Vitoria. Sobre él vierten diversos afluentes, siendo los más reseñables en función del cauce drenado el Alegría (al este) el Santa Engracia (al norte) y el Zalla (al oeste). Del sur vierten diversos cauces, generalmente más cortos, que descienden de los Montes de Vitoria, como el Santo Tomás, Errekaleor, Batan, Ali o Eskibel, entre otros.

Atendiendo a las características de los tramos en función de las componentes hidráulica, urbanística y medioambiental que señala el PTS:

##### Aspectos de componente hidráulica (Planos A.3.5, A.3.6, A.3.11, A.3.12, A.3.17, A.3.18):

- Nivel VI ( $C > 600 \text{ Km}^2$ ): río Zadorra aguas abajo de Gamarra Mayor.
- Nivel V ( $400 < C \leq 600 \text{ Km}^2$ ): río Zadorra aguas arriba de Gamarra Mayor.
- Nivel III ( $100 < C \leq 200 \text{ Km}^2$ ): río Santa Engracia y tramo del Alegría más próximo a su confluencia con el Zadorra.
- Nivel II ( $50 < C \leq 100 \text{ Km}^2$ ): tramos del Alegría aguas abajo del núcleo de Ilarraza, y río Zalla.
- Nivel I ( $10 < C \leq 50 \text{ Km}^2$ ): tramo del Alegría aguas arriba de Ilarraza, Zerio hasta su confluencia con el Alegría, Urogena, Santo Tomás aguas debajo de Gamiz, Errekaleor, tramos del arroyo Uragea aguas abajo de Junguitu, Betolatza próximo a la confluencia con el Santa Engracia, Aberasturi aguas abajo del núcleo, Oka desde las proximidades de Hueto Abajo hasta el límite municipal.
- Nivel 0 ( $1 < C \leq 10 \text{ Km}^2$ ): se clasifican en este nivel tramos de diversos cauces: Uragea, Betolatza, Arkaute, Aberasturi, Oka, Urrialdo, Iturzabaleta, Errexalza, la Quina, canal de la Balsa, Iturritxo, Zerio, Urogena, Katilutxo, Santo Tomás, La Dehesa, Errekaleor, La Tejera, Iruña, Zabalbide, Batan, Ali, Perretxin, Torroguico, Eskibel, Los Torcos.
- El resto de cauces menores son arroyos categorizados como de Nivel 00.

Aspectos de componente urbanística (Planos A.4.5, A.4.6, A.4.11, A.4.12, A.4.17, A.4.18):

- La márgenes de los cursos de agua se sitúan mayoritariamente en ámbitos rurales, pero existen tramos en ámbitos desarrollados: corresponden a los núcleos de Miñano Mayor-Parque Tecnológico, Miñano Menor, Amarita, Erretana, Foronda, Hueto Ariba, Hueto Abajo, Mandojana, Guereña, Martioda, Mendoza, Arangiz, Base militar de Araca, Gamarra Menor, Yurre, Astegieta, Ullibarri-Arrazua (central eléctrica), Lubiano, Junguitu, Matauco, Oreitia, Zerio, Argandoña, Andollu, Aberasturi, Arkaute, Arkaute Academia, Elorriaga, Arkaia, Askartza, Otazu, Gamiz, Bolibar, Ullibarri de los Olleros, Monasterioguren, Mendiola, Esmaltaciones, Errekaleor (barrio), Lasarte, Aretxabaleta, Armentia, Polígono de Jundiz, Lermanda, Ariñez, Ali, Eskibel, Berrosteguieta, Zumeltzu, Subijana de Álava. También se categoriza como márgenes en ámbitos desarrollados la margen izquierda del Zadorra hasta Crispiana, y la margen derecha hasta Gamarra Mayor, en Abetxuko y Astegieta.
- Se identifican en el municipio diversos márgenes con potencial de nuevos desarrollos urbanísticos: en Ullibarri de los Olleros, Bolibar, Gamiz, Otazu, Monasterioguren, Mendiola, Adurtza- Esmaltaciones y cerca de Aretxabaleta.
- También hay diversos tramos identificados como márgenes ocupadas por infraestructuras y comunicaciones interurbanas. Se identifican fundamentalmente en la parte oeste del municipio, en el entorno del aeropuerto y en Jundiz.
- El resto se trata como márgenes en ámbito rural.

Aspectos de componente medioambiental (Planos A.2.5, A.2.6, A.2.11, A.2.12, A.2.17, A.2.18):

Únicamente se zonifican con esta componente los ríos Santa Engracia, Zalla y Zadorra, siendo mayoritarios los tramos de márgenes con necesidad de recuperación con respecto a los de márgenes con vegetación bien conservada.

Con estas premisas, el PTS establece los siguientes retiros mínimos:

- Márgenes de Ámbito Rural: un retiro mínimo a la línea de deslinde de cauce público de 50 metros para el embalse y los tramos de ríos con cuenca afluente  $C > 100 \text{ Km}^2$  (tramos de niveles III, V y VI); 30 metros para los tramos de ríos con cuenca afluente  $10 < C \leq 100 \text{ km}^2$  (tramos de niveles I y II); 15 metros para los arroyos con cuenca afluente  $1 < C \leq 10 \text{ km}^2$  (tramos de nivel 0); para las escorrentías o cursos de agua con cuenca afluente menor a 1  $\text{km}^2$  (tramos de nivel 00) será de aplicación lo establecido en la Ley de Aguas.
- Márgenes en ámbitos desarrollados: un retiro de 15m o de 30m para la edificación, dependiendo de si la línea de deslinde o encauzamiento esté o no definida respectivamente, para los tramos así señalados en los cauces de Nivel VI; un retiro de 15m o de 25m para la edificación, dependiendo de si la línea de deslinde o encauzamiento esté o no definida respectivamente, para los tramos así señalados en los cauces de Nivel V; un retiro de 12m o de 16m para la edificación, dependiendo de si la línea de deslinde o encauzamiento esté o no definida respectivamente, para los tramos así señalados en los cauces de Nivel III; un retiro de 10m o de 14m para la edificación, dependiendo de si la línea de deslinde o encauzamiento esté o no definida respectivamente, para los tramos así señalados en los cauces de Nivel II; y un retiro de 10m o de 12m para la edificación, dependiendo de si la línea de deslinde o encauzamiento esté o no definida respectivamente, para los tramos así señalados en los cauces de Nivel I y 0.
- Márgenes con potencial de nuevos desarrollos urbanísticos: un retiro de 12 metros para la urbanización y de 2 metros para la urbanización, tanto en tramos con cauce de Nivel I como 0.

En relación con todos estos retiros, éstos se deberán establecer desde los bordes de los cauces, y no desde el eje de los mismos, tal y como se indica en el PTS.

Por otro lado, en aquellas zonas sensibles desde el punto de vista de riesgo de inundación, además de los retiros reseñados han de cumplirse los criterios del apartado E.1 del PTS.

#### VI.4.- PLAN TERRITORIAL SECTORIAL DE ZONAS HUMEDAS DE LA CAPV.

El PTS de Zonas Húmedas (cuyo inventario fue modificado mediante Orden de 3 de mayo de 2011) recoge diversas zonas en el municipio:

- Grupo II: son zonas húmedas objeto de ordenación del PTS, y en el municipio se encuentran los encharcamientos de Salburua, espacio que forma parte del Anillo Verde de Vitoria, y Humedal Ramsar. Consta de dos grandes núcleos de Especial Protección (uno en el extremo oeste y otro en la parte central) y una zona intermedia y en el este de Mejora de los Ecosistemas.
- Grupo III: son humedales que no constituyen ámbitos de ordenación del Plan Territorial Sectorial, y el PTS las señala con carácter recomendatorio para el planeamiento municipal. En el municipio el PTS identifica hasta 75 zonas húmedas en este grupo, fundamentalmente balsas y charcas, pero también cabe destacar las graveras de Lasarte, el Pozo de Laku, zonas palustres del Zadorra, y diversas charcas, balsas, lagunas, manantiales.

#### VI.5.- PLAN TERRITORIAL SECTORIAL DE SUELO PARA ACTIVIDADES ECONOMICAS Y DE EQUIPAMIENTOS COMERCIALES DE LA CAPV.

El Plan Territorial Sectorial de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y de Equipamientos Comerciales categoriza Vitoria-Gasteiz como municipio de "Interés Preferente". Para estos municipios el PTS señala que "*se propone una política de ordenación, gestión y promoción urbanística de los suelos de actividad económica con varios niveles de intervención:*

- *Política básica de mejora de los suelos ocupados consolidados.*
- *Política especial de reconversión y remodelación de las áreas industriales obsoletas, facilitando el traslado de las empresas y la recuperación de los espacios vacantes para nuevas áreas de actividad.*
- *Política especial de desarrollo de los suelos desocupados con calificación industrial, mediante la impulsión, el desbloqueo y la promoción de los polígonos existentes.*
- *Política especial de generación de una oferta pública de nuevos suelos para actividades económicas en puntos considerados por el Plan como de interés estratégico general."*

En concreto, el PTS incluye una amplia área del municipio como "ámbito prioritario para el desarrollo de actividades económicas". El ámbito, que abarca desde Los Llanos en Iruña Oka hasta Gojain y Lladie en Legutio, incluye toda la parte oeste y norte de la ciudad de Vitoria-Gasteiz (suelos de actividad económica en continuidad con la ciudad, como Jundiz, Betoño-Gamarra, Ali-Gobeo), incluido el Aeropuerto y el Parque Tecnológico. Se trata de un espacio identificado tanto por las DOT como por el PTP de Álava Central como "Arco de la Innovación", y está apoyado en diversas infraestructuras, tanto existentes (Aeropuerto, A-1), como en desarrollo (alta velocidad ferroviaria, plataforma logística intermodal de Jundiz-Villodas).

En materia de grandes establecimientos comerciales, cabe señalar que tras la sentencia del Tribunal Supremo de 3 de septiembre de 2015 quedaron anuladas las determinaciones del PTS que imponen limitaciones a la superficie máxima para equipamientos comerciales. Por ello, el Parlamento Vasco aprobó la Ley 10/2019, de 27 de junio, de ordenación territorial de los grandes establecimientos comerciales.

#### VI.6.- PLAN TERRITORIAL SECTORIAL DE LA RED FERROVIARIA EN LA CAPV.

El PTS de la Red Ferroviaria prevé el trazado de la alta velocidad ferroviaria entre las tres capitales. En concreto, en Vitoria el trazado está en la parte nordeste de la ciudad, desde donde sale hacia el norte, pasando cerca de Gamarra Menor, Retana y Miñano Mayor. Como única precisión cabe señalar que en determinados planos (calificación global) parece grafarse como "Red Viaria" y no como "Transportes".

El resto del trazado de alta velocidad por el municipio se rige por el correspondiente estudio informativo de la línea Burgos-Vitoria, así como el estudio informativo del paso del ferrocarril por la ciudad de Vitoria de 2024 (y el de 2012 en la parte del recorrido no regulado por el de 2024, al oeste de la ciudad el tramo de enlace entre ambos).

#### VI.7.- PLAN TERRITORIAL SECTORIAL DE LA ENERGÍA EÓLICA EN LA CAPV.

El Plan Territorial Sectorial de la Energía Eólica en la CAPV no incluye ningún ámbito de producción de energía eólica en el término municipal.

Por otra parte, cabe señalar que, el 20 de diciembre de 2024, ha sido aprobado provisionalmente el Plan Territorial Sectorial de Energías Renovables, habiendo sido informado por la COTPV con carácter previo a su aprobación definitiva el 26 de febrero de 2025. El PTS introduce una regulación de las instalaciones de renovables, en base a la identificación de unas zonas de exclusión, unas zonas de localización seleccionada (ZLS) y unas zonas de aptitud, a las que se les aplica un régimen en la implantación de las instalaciones. Dentro del término municipal de Vitoria-Gasteiz, el PTS identifica una Zona de Localización Seleccionada para instalaciones eólicas y 29 Zonas de Localización Seleccionada para instalaciones fotovoltaicas.

#### VI.8.- PLAN TERRITORIAL SECTORIAL AGROFORESTAL DE LA CAPV.

El PTS Agroforestal de la CAPV señala como vinculantes, entre otras, las siguientes cuestiones (artículo 10): la delimitación y la normativa asociadas a la zona de Agroganadera y Campiña de Alto Valor Estratégico, y el carácter normativo y la delimitación de los Montes de Utilidad Pública y Montes Protectores como condicionante superpuesto. En Vitoria-Gasteiz se identifican, como principales, los Montes de Vitoria orientales y occidentales y las Sierras de Badaia y Arrato, entre otros.

#### VI.9.- PLAN TERRITORIAL SECTORIAL DE VÍAS CICLISTAS E ITINERARIOS VERDES DEL TERRITORIO HISTÓRICO DE ÁLAVA.

El PTS de Vías Ciclistas e Itinerarios Verdes de Álava plantea 18 recorridos en el término municipal, 2 vías ciclistas y 16 itinerarios verdes (sin incluir subtramos):

Las vías ciclistas son la VC2-Vitoria-Gasteiz-Parque Tecnológico Álava y la VC4-Vitoria-Gasteiz-Etxabarri-Ibiña. Los itinerarios verdes son el IV1-Ruta verde del Embalse Ullíbarri Gamboa (subtramo Amarita-Embalse), IV3-Vía Verde del Antiguo Ferrocarril Vasco-Navarro, IV5-Camino Real de las Postas (subtramo Vitoria-San Martín de Ania), IV7-Colada de Peña Betoño. Ruta de la Piedra (incluido subtramo Ramal de Monasterioguren), IV11-Vuelta al Anillo Verde de Vitoria-Gasteiz (incluidos subtramos Variante Zabalgana, Variante Sur, Variante Salburua), IV13-GR25-Vuelta a la Llanada Alavesa a pie de monte, IV14-GR38-Ruta del vino y del pescado, IV16-GR282-Senda del Pastoreo, IV18-Ruta de Peregrinación-Camino de Santiago, IV23-Ruta Verde del Zadorra (incluidos los subtramos Anillo Verde-Depuradora Crispíjana, y Crispíjana-Trespuentes-Sta. Catalina), IV29-Vitoria-Gasteiz-Los Huetos-Murgia, IV30-Vitoria-Gasteiz-Zaldiaran, IV31-Vitoria-Gasteiz-Arrieta, IV32-Vitoria-Gasteiz-Okina, IV33-Legarda-Amarita, y IV34-Vitoria-Gasteiz – Orduña (por Badaia). En total son más de 260 km de recorridos planteados en el municipio.

## VII.- ANÁLISIS DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN

### VII.0.- MODELO TERRITORIAL

Teniendo en cuenta el amplio desarrollo que ha tenido el PGOU vigente, el modelo de ordenación territorial propuesto por el documento desarrolla el modelo establecido en éste, dado que consolida los suelos ya urbanizados, persigue un mejor aprovechamiento de ellos, y replantea los ámbitos que en el periodo de vigencia del Plan no han sido desarrollados. Además, el plan propone una ordenación para el medio físico en la línea de la sostenibilidad territorial, introduciendo cuestiones como la infraestructura verde o los riesgos que pueden afectar al territorio. Por lo demás, el expediente adapta el Plan General vigente al desarrollo llevado a cabo, a las modificaciones operadas y al nuevo planeamiento territorial y normativa aprobada, dotando al municipio de un nuevo planeamiento general integral.

De acuerdo con lo señalado en el artículo 2.1.2 de la Normativa, en el PGOU de Vitoria-Gasteiz se identifican 60 ámbitos de ordenación urbanística pormenorizada, que son cada uno de los ámbitos que han sido o han de ser sometidos a una ordenación urbanística pormenorizada uniforme, y que en la práctica suponen las principales propuestas del Plan, a nivel concreto. Estos 60 ámbitos se pueden estructurar en 34 residenciales (1 en suelo urbanizable y 33 en suelo urbano, de los cuales 19 en las entidades locales menores), 8 de actividades económicas (1 en suelo urbanizable no sectorizado, 1 en suelo urbanizable sectorizado, 6 en suelo urbano); además, se identifican 6 en suelo urbano heredados del planeamiento vigente, con Plan Especial o con previsión de su redacción, cada uno con sus características (PERI Casco Medieval, PEOU Plaza del Hospital, PEOU Manuel Iradier 5, PERI Complejo Universitario (Fase II), PEOU Lakua Terciario, PEOU Palacio de Justicia). Por último, se identifican 11 ámbitos en suelo no urbanizable (8 de ellos sistemas generales), y un ámbito de ejecución de dotaciones públicas en suelo urbano (SG1-Puente Alto).

### VII.1.- DETERMINACIONES REFERIDAS A LA ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA

El PGOU, en el Título 3 de su Normativa, establece la clasificación y calificación del término municipal y los condicionantes superpuestos. Dentro del mismo, el Capítulo 3.2 desarrolla la calificación global, y la Sección 2<sup>a</sup> define las zonas, distinguiendo las zonas predominantemente privadas (art. 3.2.3.) de las públicas (art. 3.2.4). El Plan distingue las siguientes zonas públicas en la calificación global: Sistema General de red viaria, Sistema General de transporte, Sistema General de espacios libres, Sistema General público de equipamiento comunitario, Sistema General de infraestructuras de servicios, Sistema General de dominio público hidráulico.

- El Plan define el Sistema General de red viaria como aquellas zonas destinadas a comunicación mixta, rodada, ciclable o peatonal, definidas por el plan como sistema general. Se observa que el PGOU califica como Sistema General de red viaria las principales vías del municipio, tanto a nivel territorial, por todo el término municipal, como a nivel interno, en la ciudad de Vitoria-Gasteiz:

A nivel del término municipal caben señalar la A-1, que, entrando desde el suroeste por Iruña de Oca, circunvala la ciudad por el oeste hacia el nordeste, hacia la Llanada. Por el norte también se califica la AP-1, que, desde las proximidades del Aeropuerto al norte, discurre hacia Gipuzkoa. De forma radial desde la ciudad de Vitoria-Gasteiz se dispone de la N-102, que sirve de entrada a la ciudad por el suroeste; la N-622, que parte hacia Aiaraldea y Bilbao; la N-240, que parte hacia el norte, hacia Legutio y Arratia; la N-104, que parte por el este hacia la Llanada desde Elorriaga; la A-132, que, por el este de la ciudad, parte hacia la Montaña Alavesa; y la A-2124, que, por el sur de la ciudad, parte hacia Treviño y Rioja Alavesa. A nivel más local tenemos diversas carreteras que enlazan los diferentes pueblos.

En la ciudad de Vitoria-Gasteiz se califican como sistema general de red viaria el Portal de Castilla y la Avenida Gasteiz, así como un pequeño tramo de la calle Valladolid, al oeste de la ciudad. Por lo demás se califica como sistema general la ronda compuesta por el Boulevard Euskal Herria, Juan de Garay, Zaramaga, Madrid, Jacinto Benavente, Iturritxu, Zumabide, Maite Zuñiga, Tanis Aguirrebengoa, Zabalgana y Mediterráneo. Se identifican fuera de este anillo diversas conexiones entre estas y las señaladas en el párrafo anterior.

- El PGOU define el Sistema General de transporte como aquellas zonas destinadas al transporte, como pueden ser el aeropuerto y las redes ferroviarias incluidas sus estaciones, definidas por el plan como sistema general. El Plan califica así la red del ferrocarril (tanto la existente como la previsión recogida en su correspondiente estudio informativo, e incluida la plataforma logística intermodal de Jundiz-Villodas); la red existente del tranvía, la estación de autobuses, el Aeropuerto.

La futura Intermodal de Jundiz-Villodas se contempla por el PGOU identificando un ámbito de ordenación en suelo no urbanizable: SG-02 Intermodal Jundiz-Villodas. Se trata de una determinación recogida en el planeamiento territorial, en la que se prevé la compensación de la ocupación de los suelos de Alto Valor Estratégico por la intervención. En este sentido, el Plan señala en la ficha correspondiente que: *"con la desclasificación de muchos de los suelos urbanizables que el nuevo PGOU establece, dicha determinación se verá cumplida ampliamente."*

- Se define el Sistema General de espacios libres como las zonas, definidas por el plan como sistema general, destinadas al recreo y al esparcimiento al aire libre.

El PGOU delimita diversos espacios con esta calificación, tanto en la ciudad de Vitoria-Gasteiz como su entorno. Destacan los grandes espacios asociados al Anillo Verde calificados como sistema general de espacios libres: Olarizu, Armentia, entorno del Zadorra y Salburua. También destacan el entorno del Alegria (en la parte del término municipal), el entorno de Errekaleor, y ya en el interior de la ciudad el Parque de Arriaga, los parques lineales que cruzan Zabalgana aprovechando cauces, un eje que va desde la Florida, La Senda, Fray Francisco de Vitoria, El Prado, el Paseo de San Prudencio, las campas de Armentia. También diversos espacios en Lakua y Sansomendi, Mendizabala, Molinuevo, el parque de Las Conchas, el Parque de Judizmendi, Santa Isabel o la Virgen Blanca, por citar los más significativos.

Más allá de la calificación global de los suelos, uno de los elementos más importantes y característicos del municipio es la configuración, desde hace más de 30 años, de un Anillo Verde en la ciudad. El PGOU refuerza este elemento, que forma parte de la infraestructura verde del municipio, y prevé una regulación específica. El Anillo Verde se inserta en un concepto más amplio, la infraestructura verde, como rótula con el territorio que lo circunda y con el interior de la ciudad, mediante diversos ejes.

Desde un punto de vista operativo, de acuerdo con la Memoria aportada, *"el Anillo Verde queda integrado en el PGOU como una unidad compuesta por suelos de distinta naturaleza, con una figura que garantiza una gestión ágil y eficiente desde el PGOU. Los suelos que en la actualidad conforman el Anillo Verde y están recogidos como Sistema General forman parte de la red dotacional y la infraestructura verde del municipio; paralelamente, se ha delimitado un condicionante superpuesto que alcanza la totalidad del Anillo Verde actual y proyectado, así como un segundo condicionante de mayor envergadura que condiciona los usos y construcciones que pueden desarrollarse en torno al mismo, reforzando el carácter de infraestructura verde del anillo, y posibilitando que el mismo pueda ser ampliado en un futuro."* Por lo tanto, e independientemente de la calificación que tenga, se plantea para el Anillo Verde un condicionante con dos grados diferentes (artículo 6.5.25 de la Normativa), siempre con criterios de adaptación al cambio

climático, de mitigación de este, de mejora de la biodiversidad, de la calidad ambiental y de la salud y el bienestar.

Desde un punto de vista cuantitativo, el Plan hace una estimación de la superficie mínima de sistema general de espacios libres que ha de calificar para dar cumplimiento al estándar legal. Teniendo en cuenta que el PGOU prevé una población en el año horizonte de 264.380 habitantes, el estándar se cumpliría calificando 132,19 Has. Al calificar el plan 589,77 Has como sistema general de espacios libres, en su mayor parte en suelo clasificado como suelo urbano, se cumple sobradamente el estándar.

- El Plan señala el Sistema General público de equipamiento comunitario como las zonas destinadas a equipamiento comunitario público definidas por el plan como sistema general. Entre ellos se pueden señalar deportivos, educativos, sanitarios, asistencial, cultural-asociativo-recreativo, espectáculos, religiosos, administración, defensa, alojamientos dotacionales, genérico. Cabe recordar que las características de Vitoria-Gasteiz como capital del territorio histórico y de la CAPV hacen que alberge diversos espacios institucionales y administrativos, y por otra parte cuenta con una gran cantidad de servicios destinados a la población.

Entre los deportivos se pueden destacar el Buesa Arena y entorno, Piscinas de Gamarra, Mendizorrotza y piscinas contiguas, ciudad deportiva Ibaia; entre los educativos caben destacar la universidad, diversos centros de formación; dentro de los sanitarios caben destacar Txagorritxu, el Hospital Santiago; dentro de los asistenciales se sitúan diversos centros y residencias; en el cultural-asociativo-recreativo destacan los diferentes centros cívicos en la ciudad; dentro de los religiosos se califica la Catedral de Santa María, así como la Catedral Nueva; entre los administrativos señalar el edificio de la calle Olaguibel, el Parlamento Vasco, Lehendakaritza, Ajuria Enea, el Palacio de la Diputación; entre los equipamientos de defensa destaca Araca, la academia de la Ertzaintza en Arkante, diversas comisarías e instalaciones de la Ertzaintza y de la Guardia Civil. Por último, se califican diversos alojamientos dotacionales, en Salburua y especialmente en Zabalgana.

Analizado el documento en materia de sistema general de equipamientos, se observa que la documentación aportada no presenta un listado con las zonas calificadas como tal, ni una justificación de su inclusión o su supresión como sistema general de equipamientos. Ello hace muy difícil el análisis de la plasmación de los sistemas generales así calificados por el PGOU. No obstante, de un primer análisis parece desprenderse que hay equipamientos que no aparecen, y que no está justificada su no calificación (por poner ejemplos: las Juntas Generales de Álava, oficinas de la Diputación Foral de Álava, edificio de la calle Samaniego del Gobierno Vasco, iglesias en el casco histórico,...). Además, en el caso de las dependencias del Laboratorio de Control de Calidad en la Edificación, del Gobierno Vasco, se observa una calificación global que no se corresponde con la señalada en las descripciones (capítulos 4.4 y 4.8). También hay suelos para equipamiento de los que no se ha encontrado la justificación de su calificación, como el equipamiento al norte de la Plaza de la Constitución, heredado del planeamiento vigente.

En definitiva, se considera que hace falta un repaso crítico en la calificación global de los espacios identificados como sistema general de equipamiento, señalando en cualquier caso como tales todos los del Gobierno Vasco y de las instituciones comunes de la administración autónoma vasca.

El plan delimita varios ámbitos de equipamientos en la ciudad, heredados, o no, en su caso, por el planeamiento vigente, para un posterior desarrollo: el complejo universitario de la ciudad, situado al sur de las vías de ferrocarril, se delimita por el Plan (A-21 Plan Especial Complejo Universitario (Fase II)) y remite su ordenación al PERI correspondiente y sus posteriores modificaciones. Además, el Palacio de Justicia también se delimita al objeto de prever un incremento de su perfil edificatorio en 3 plantas sobre rasante, si bien

en su ficha figura como nulo el incremento de su edificabilidad (A-26 Plan Especial Palacio de Justicia). Además, en este ámbito se prevé un desarrollo mediante ejecución directa (a través de un estudio de detalle y proyecto de edificación), mientras que en la ficha se denomina "Plan Especial". También se delimita un espacio al sur del sector de Olaran (SG-1 Plan Especial Puente Alto), para revitalizar el ámbito, actualmente de uso predominantemente industrial, y potenciar la conexión del Anillo Verde desde el arroyo de Errekaleor y el Cerro de las Neveras con la vía verde del Vasco Navarro, hasta las Campas de Olarizu. Se trata de un ámbito con calificación global de sistema general de equipamiento, si bien cuenta entre sus usos compatibles el Terciario, los Espacios Libres, el Agropecuario y el Productivo.

En el suelo no urbanizable hay diversos equipamientos que se regulan a través de un plan especial: el proyecto Basaldea (PE-03), la Ciudad deportiva Ibaia (PE-04 Ibaia), el Centro de recuperación de fauna de Martioda (PE-05), el Centro de protección animal (PE-06), la Ikastola Olabide (PE-07), la Academia de policía de Arkaute (PE-08), Olarizu (PE-12).

Más allá de los suelos calificados, el documento señala que "*Es necesario racionalizar los equipamientos según la casística de los diferentes barrios, conforme a su carácter y a las necesidades actuales*". En esta línea, hay que señalar que hay diversas intervenciones en las que se plantea la redensificación residencial en el barrio de Lakua, en parcelas de equipamientos. Según señala la Memoria: "*Los esfuerzos del plan en este sentido se han centrado (...) en la redensificación de Lakua, que pone en juego cuatro parcelas dotacionales que se recalifican como residenciales en proximidad al tranvía, en las que se ha planteado una edificabilidad neta de parcela ligeramente superior a las parcelas colindantes, siempre previo estudio de que la morfología urbana existente admite la sección constructiva propuesta, con el fin de aumentar la densidad media de Lakua y, de esta manera, aumentando la densidad poblacional y ajustando las dimensiones del espacio público, conseguir una mayor cohesión de la ciudad mediante la compactación del barrio, lo cual se pretende lleve aparejado mayor dinamismo y actividad, más vida de barrio y, en consecuencia, mejor calidad urbana.*" (...) "*En Lakua existe sobredotación de equipamientos y parcelas vacantes calificadas como equipamiento. Tras analizar que procede modificar la calificación de estas parcelas, lo que resulta jurídicamente factible para la Revisión del Plan General conforme al artículo 105.1 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco, se ha concluido que resulta la forma más adecuada de compactar la ciudad y reforzar el Anillo Verde.*"

- El Plan define el Sistema General de infraestructuras de servicios como las zonas que se destinan a las infraestructuras de servicios específicos.

El PGOU delimita diversos ámbitos con esta calificación: el vertedero de Gardelegi, el cementerio El Salvador, la balsa de regulación al sur de la ciudad (cerca de Lasarte), espacios para el tratamiento de residuos, subestaciones eléctricas, los viveros municipales, la estación depuradora de Crispiana, las cocheras del tranvía en Ibaiondo, entre otros.

Se califica así una manzana al norte de la ciudad, en la calle Agirrelanda, que tiene diversas instalaciones municipales, así como las dependencias correspondientes al Gobierno Vasco (laboratorio de control de calidad). En este sentido, se considera que la calificación de estas dependencias se ajusta más a equipamiento comunitario-Administración, de acuerdo con la definición del propio Plan.

- El PGOU señala que el Sistema General de dominio público hidráulico son las zonas que constituyen el dominio público hidráulico según su definición en el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas y el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por Real Decreto 849/1986 de 11 de abril. Analizada la documentación aportada, cabe señalar que no se

advierten en la grafía en determinados planos; si se corresponden con lo que la leyenda denomina "red hidrológica" de los planos POE-5, señalar que no están siempre grafiados (por ejemplo, en el Zadorra). Por ello resulta necesario que se adecúen las denominaciones del Sistema General de dominio público hidráulico, siendo coherentes en la Normativa y en todos los planos, y que éstos reflejen en su totalidad esta calificación, según la definición que da la Normativa.

En lo que se refiere a Áreas Residenciales, el documento plantea todas sus intervenciones en la línea de completar y contener la expansión de la urbanización, y de aprovechar mejor el suelo ya urbanizado. Se realizan diversas desclasificaciones de suelo residencial (al sur y al este de la ciudad, y en los pueblos), y de forma paralela se busca redensificar los suelos urbanizados, siguiendo en la línea de las redensificaciones en proceso en Zabalgana y Salburua, en determinadas parcelas de Lakua. Se propone un único sector residencial Olaran S-3, al sureste de la ciudad, que se recoge en gran medida del Sector 14 del PGOU vigente. Agrupando las previsiones en materia residencial por ámbitos:

- Olaran S-3 es el único sector propuesto. Se trata de un ámbito situado al sureste de la ciudad, de 33,5 Has en el que se prevén 3.186 viviendas, según la justificación de la Memoria. De acuerdo con la ficha del ámbito, el PGOU recoge la calificación pormenorizada del Plan Parcial del antiguo Sector 14, si bien éste habrá de ser modificado para recoger el ámbito A-03 Errekaleor que está en su interior, y el sistema general SG-1 Puente Alto ubicado al sur del sector.
- El Plan recoge diversos ámbitos en suelo urbano no consolidado por la urbanización en la ciudad. Si bien se contabilizan hasta 27, hay 12 en los que se realizan propuestas residenciales, 9 de ellos recogidos del planeamiento anterior. Entre las propuestas del Plan:
  - o Campo de los Palacios-Lakua A-04: es un ámbito discontinuo que afecta al ámbito de Campo de los Palacios, ocupado actualmente por diversas industrias, así como a parcelas de Lakua. De acuerdo con la ficha del ámbito, el Plan pretende cambiar el uso actualmente existente por equipamiento público y zonas verdes, dando continuidad al Anillo Verde. Para posibilitar la actuación se plantean edificaciones residenciales colectivas en parcelas no edificadas de Lakua, aumentando así la densidad de dicho barrio y posibilitando una ciudad más compacta.
  - o Olarizu-Lakua A-05: se trata también de un ámbito discontinuo, de forma que se redensifica Lakua a partir de reubicar la edificabilidad residencial previamente existente, en este caso en Olarizu. Pretende calificar como equipamiento comunitario las parcelas de Olarizu, mejorando la conexión con el Parque de Olarizu y el anillo Verde, a la vez que se aumenta la densidad del barrio de Lakua.
  - o Aretxabaleta-Lakua A-24: es un ámbito discontinuo que afecta a varias parcelas en Aretxabaleta y en Lakua. En las parcelas de Aretxabaleta se pretende sustituir la edificación residencial existente, por otras tipologías más acordes con las características del ámbito, según figura en la ficha del ámbito; además, se completará la urbanización de las zonas. En estas parcelas de Aretxabaleta se reduce la edificabilidad respecto a la existente y la prevista en el PGOU vigente, y se reutilizará parte de la parcela dotacional de Lakua para la construcción de un bloque de vivienda colectiva, aumentando la densidad de este barrio que presenta un exceso de parcelas equipamentales vacantes, según señala la ficha del ámbito.
- El Plan delimita también ámbitos en suelo urbano no consolidado por la urbanización en los pueblos. Son 18 propuestas, en 16 pueblos: en Ali, Antezana, Argandoña, Ariñez,

Asteguieta, Crispiana, Elorriaga, Estarrona, Foronda, Gamarra Mayor, Gardelegi, Gereña, Lermanda, Mendiguren, Mendoza y Oreitia.

- El PGOU también plantea diversas actuaciones de dotación residenciales, tanto en la ciudad como en los pueblos. En la ciudad se observan la AD-07 Antonia María de Oviedo (incremento de 1.185 m<sup>2</sup>t), AD-09 Judimendi 28 (incremento de 107 m<sup>2</sup>t), AD-50 Plaza Estación- José Erbina (incremento de 1.953 m<sup>2</sup>t), AD-51 Florida 53 (incremento determinado por la envolvente). En los pueblos también hay diversas actuaciones de dotación, tanto residenciales como de actividad económica.

En resumen, los ámbitos donde se realizan las propuestas residenciales de suelo urbano no consolidado por la urbanización y suelo urbanizable en el municipio son las siguientes:

Clase	Núcleo	Ámbito	Superficie sin SSGG	Edific. Urb. s/r	Edific. Urb. (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)	Viv. Prev. (uds.)
Suelo Urbano No Cons. por la urbanización	Vitoria-Gasteiz	Campo de los Palacios-.Lakua A-04	69.985 m <sup>2</sup>	160.904 m <sup>2</sup> t	2,30	279
		Olarizu+Lakua A-05	20.748 m <sup>2</sup>	36.222 m <sup>2</sup> t	1,75	310
		Marianistas A-08	3.404 m <sup>2</sup>	6.400 m <sup>2</sup> t	1,88	60
		Arriaga A-20	1.136 m <sup>2</sup>	1.993 m <sup>2</sup> t	1,75	10
		Aretxabaleta-Lakua A-24	5.485 m <sup>2</sup>	6.275 m <sup>2</sup> t	1,14	55
	Ali	Ali 1 A-ALI1	2.644 m <sup>2</sup>	1.104 m <sup>2</sup> t	0,42	10
	Antezana	Antezana 1 A-ANT1	2.832 m <sup>2</sup>	1.053 m <sup>2</sup> t	0,37	2
	Argandoña	Argandoña A-ARG1	5.393 m <sup>2</sup>	2.314 m <sup>2</sup> t	0,43	6
	Ariñez	Ariñez A-ARI1	13.458 m <sup>2</sup>	5.638 m <sup>2</sup> t	0,42	15
	Asteguieta	Asteguieta A-AST1	2.654 m <sup>2</sup>	674 m <sup>2</sup> t	0,25	3
	Crispiana	Crispiana A-CRI1	7.458 m <sup>2</sup>	3.729 m <sup>2</sup> t	0,50	5
	Elorriaga	Elorriaga A-ELO1	16.223 m <sup>2</sup>	6.410 m <sup>2</sup> t	0,40	60
	Estarrona	Estarrona A-EST1	4.573 m <sup>2</sup>	1.883 m <sup>2</sup> t	0,41	4

	Foronda	Foronda A-FOR1	7.492 m <sup>2</sup>	2.600 m <sup>2</sup> t	0,35	7
	Gamarra Mayor	Gamarra mayor 1 A-GMY1	4.279 m <sup>2</sup>	1.947 m <sup>2</sup> t	0,46	3
	Gardelegi	Gardelegi 1 A-GAR1	3.737 m <sup>2</sup>	1.867 m <sup>2</sup> t	0,50	16
	Gereña	Gereña A-GER1	15.312 m <sup>2</sup>	4.794 m <sup>2</sup> t	0,31	8
Lermandar	Lermandar 1 A-LER1	13.510 m <sup>2</sup>	4.631 m <sup>2</sup> t	0,34	12	
	Lermandar 2 A-LER2	11.702 m <sup>2</sup>	4.850 m <sup>2</sup> t	0,41	12	
	Mendiguren	Mendiguren A-MEN1	7.398 m <sup>2</sup>	3.779 m <sup>2</sup> t	0,51	7
Mendoza	Mendoza 1 A-MEN1	4.836 m <sup>2</sup>	2.195 m <sup>2</sup> t	0,45	6	
	Mendoza 2 A-MEN2	8.764 m <sup>2</sup>	4.282 m <sup>2</sup> t	0,49	10	
	Oreitia	Oreitia A-ORE1	7.106 m <sup>2</sup>	3.057 m <sup>2</sup> t	0,43	5
TOTAL Suelo Urbanizable	Vitoria-Gasteiz	Olaran S-3 *	239.330 m <sup>2</sup>	277.692 m <sup>2</sup> t	1,16	3.186
<b>TOTAL</b>						<b>4.091</b>
Cuantificación de otros ámbitos asumidos						<b>11.718</b>
<b>TOTAL</b> Cuantificación						<b>15.809</b>

Además, hay diversos ámbitos que son asumidos del planeamiento aprobado: Errekaleor A-03 (183 viviendas más previstas), Salburua-Zabalgana A-13 (7.878 viviendas más previstas), Borinbizkarra A-14 (793 viviendas más previstas), Elejalde A-15 (338 viviendas más previstas), Arkaiate A-16 (1.456 viviendas más previstas), Larrein A-17 (940 nuevas viviendas previstas), Abetxuko residencial suroeste A-18 (58 viviendas previstas), José Mardones A-19 (60 viviendas previstas), Armentia A-ARM2 (12 viviendas propuestas), además del suelo urbanizable que se ha incluido en la tabla anterior: Olaran S-3 (3.186 viviendas previstas).

Respecto a estos ámbitos "asumidos", hay que señalar que en sus fichas aparece una remisión al instrumento que rige sobre ellos. En este sentido, se considera necesario que el PGOU señale los parámetros concretos que han de regir más allá de esta remisión al instrumento que rige sobre ellos, especialmente los de carácter estructural. Ello también es aplicable a diversas actuaciones de dotación, varias de las cuales se remiten a instrumentos anteriores, sin incorporar las determinaciones al PGOU.

En lo que respecta al cumplimiento de edificabilidades en los distintos ámbitos, del cuadro anterior se desprende que hay edificabilidades que no alcanzan los límites mínimos establecidos en el artículo 77 de la Ley 2/2006 ( $0,4\text{m}^2/\text{t}/\text{m}^2\text{s}$ ); en varios no se advierte justificación para ello. Respecto a estos ámbitos, la Memoria señala que Antezana 1, Asteguieta y Foronda son “*Ámbitos afectados por la servidumbre acústica del aeropuerto cuya edificabilidad residencial no se puede aumentar respecto a la aprobada en el planeamiento anterior.*” Respecto a Gereña y Lermandea1, no se ha advertido justificación en el PGOU. Tampoco se advierte una justificación en la excepcionalidad que señala la Ley 2/2006 y el Decreto 45/2025, de regulación de estándares urbanísticos, en su artículo 3.

Por último, cabe realizar una mención del ámbito PEOU Plaza del Hospital, cuyos objetivos generales según la ficha son “*Llevar a cabo una actuación de regeneración en torno a la Plaza del Hospital que reordene las edificaciones existentes en este ámbito, en un importante estado de deterioro y con deficiencias de accesibilidad y habitabilidad, garantizando el mantenimiento de sus elementos protegidos y permitiendo la materialización de la edificabilidad permitida por el PGOU.*”. Para el mismo la ficha prevé la renovación de 50 viviendas y una edificabilidad de  $7.524\text{m}^2/\text{t}$ , en un ámbito de  $1.881\text{m}^2$ . No hay incremento de edificabilidad.

En lo relativo a las Áreas de Suelo para Actividades Económicas, el PGOU mantiene la mayoría de los suelos actualmente clasificados, si bien desclasifica suelos en el entorno del aeropuerto y del parque tecnológico. Según señalan las fichas de los ámbitos:

- S-1 VIAP: es un Suelo Urbanizable no Sectorizado propuesto que corresponde a una bolsa de suelo para actividades económicas al sursudoeste del aeropuerto, en continuidad a éste, como previsión de la expansión de sus instalaciones, así como la habilitación de áreas de logística y de mantenimiento, para garantizar las posibilidades de desarrollo del aeropuerto ya que se trata de un área de cautela aeroportuaria, de acuerdo con las previsiones aeronáuticas.
- S-2 Ampliación Parque Tecnológico de Álava: se trata de un Suelo Urbanizable Sectorizado propuesto como ampliación del actual parque tecnológico, al norte del mismo, en continuidad a éste. El plan incorpora una alternativa condicionada a la desafectación de un monte de utilidad pública que queda afectado (monte nº 689).

Así, el documento presenta dos alternativas, dependiendo de la desafectación o no de un Monte de Utilidad Pública por parte de la Diputación Foral de Álava. En este sentido, señalar que, en cualquier caso, la aprobación definitiva del Plan deberá aportar una única solución, pareciendo la más adecuada desde el punto de vista de la ordenación del parque, la correspondiente a la desafectación del monte de utilidad pública.

- A-02 PEOU Soterramiento TAV: es un suelo urbano no consolidado de casi 36,5 Has, que corresponde al paso del tren por la ciudad de Vitoria-Gasteiz, en la parte central al sur del ensanche, en sentido este-oeste. El Plan le da una calificación global de Actividades Económicas, y como usos característicos el terciario y el equipamiento comunitario, siendo el Residencial un uso compatible. Por su posición en la ciudad y por las implicaciones en su funcionamiento, se trata de una de las intervenciones más trascendentales en la ciudad. El PGOU plantea una ordenación pormenorizada orientativa y prevé la redacción de un Plan Especial que lo ordene.

La ficha del PGOU para este ámbito prevé una edificabilidad de  $60.270\text{ m}^2/\text{t}$ , de los cuales el 70% (42.189  $\text{m}^2/\text{t}$ ) se contempla que se destine a usos de equipamiento y terciario, y el 30% restante (18.081  $\text{m}^2/\text{t}$ ) al uso residencial. Asimismo, cabe señalar que, el PGOU establece un coeficiente de edificabilidad de  $0,35\text{ m}^2/\text{t}/\text{m}^2\text{s}$  para una superficie del ámbito descontando los sistemas generales de  $174.696\text{ m}^2$ , y con sistemas generales de  $364.851\text{ m}^2$ .

Como se ha señalado, aunque el ámbito tenga una calificación global de actividades económicas, sí reserva una parte de su edificabilidad, en concreto el 30 %, a usos residenciales. Siendo, además, parte de esta edificabilidad para vivienda de protección pública de diferentes tipologías (VPS (20%) y VT (20%)), destinando el 60% para vivienda libre. Se plantea, así, que este ámbito acoja las transferencias de suelo de vivienda de protección de los pueblos.

- A-06 Betoño: se delimita un ámbito de algo más de 2 Has en el que, de acuerdo con la ficha del ámbito, "se pretende revitalizar el polígono industrial y el frente a la calle Portal de Betoño con nuevas edificaciones de uso productivo con carácter de escaparate y equipamiento privado".
- A-07 Punto Central Distrito Industrial Norte: se localiza en un punto central de los suelos industriales de Gamarra-Betoño, adyacente a Portal de Gamarra. Cuenta con algo más de 8 Has de superficie, y de acuerdo con la ficha, "se pretende regenerar el área central del Distrito Industrial Norte (DIN) creando una nueva área de centralidad. Se pretende revitalizar el ámbito mediante nuevas actividades productivas como motor de regeneración contemplándose como usos complementarios los terciarios, de tipo comercial y ocio, hostelería, oficinas tecnológicas; así como equipamiento privado que posibilite los viveros de empresas y el coworking, o usos educativos y culturales vinculados con la industria, la tecnología y la investigación. Se pretende mejorar la movilidad del ámbito dando a la calle Portal de Gamarra y la rotonda un carácter de ecobulevar, planteando aparcamientos disuasorios y fomentando la movilidad ciclista y el transporte público. Se pretende también mejorar la accesibilidad y conectividad desde el ámbito residencial en Portal de Bergara y la Vía Verde del Vasconavarro."
- A-12 Mariturri Industrial: situado al oeste de Zabalgana, según la ficha del ámbito "se pretende posibilitar la ampliación de los usos productivos, así como la reducción de la edificabilidad residencial y los suelos equipamentales, ajustando así los usos y la oferta de suelos a la demanda real. Se urbanizará como zona verde y se cederá una franja de suelo en el límite de la parcela."
- A-23 Lakua Terciario: se trata de un ámbito discontinuo, formado por tres parcelas terciarias vacantes de titularidad municipal, en Lakua. Incluye la parcela Terciaria de la Plaza Euskaltzaindia, que acogerá la sede urbana del proyecto "EDA Drinks&Wine Campus". Para posibilitar la actuación, se pretende la redistribución de la edificabilidad entre parcelas terciarias cercanas y de titularidad municipal. Se reduce la edificabilidad de la parcela de la Plaza Euskaltzaindia, y esa edificabilidad se reparte entre las otras parcelas del ámbito. Todas las parcelas son suelo urbano consolidado por la urbanización, y no consolidado por la edificabilidad ponderada. No se altera la edificabilidad urbanística del ámbito, sino que se redistribuye entre las tres parcelas.
- A-25 Jundiz Iruña de Oca: de acuerdo con la ficha, se plantea la "Compatibilización del planeamiento con Iruña de Oca posibilitando la conexión con el futuro polígono industrial Subillabide II de Iruña de Oca. Se compatibilizará, por tanto, la ordenación del Plan Parcial de dicho polígono con la de este ámbito. (...). Para el desarrollo del ámbito será necesario un Plan de Compatibilización entre los municipios de Vitoria-Gasteiz e Iruña de Oca (...)."

Resumiendo las propuestas de suelos para actividades económicas:

Clasificación prevista PGOU	Denominación	Superficie
Suelo Urbano no	A-02 Soterramiento TAV	364.851 m <sup>2</sup>

consolidado	A-06 Betoño	22.867 m <sup>2</sup>
	A-07 Punto Central Distrito Industrial Norte	81.173 m <sup>2</sup>
	A-12 Mariturri Industrial	195.475 m <sup>2</sup>
	A-23 Lakua Terciario	29.460 m <sup>2</sup>
	A-25 Jundiz-Iruña Oca	14.223 m <sup>2</sup>
Suelo Urbanizable Sectorizado	S-2 Ampliación Parque Tecnológico de Álava	685.253m <sup>2</sup> (896.046m <sup>2</sup> en caso de desafectar el monte de utilidad pública)
Suelo Urbanizable no Sectorizado	S-1 VIAP	341.310m <sup>2</sup>
TOTAL PROPUESTAS SUELO INDUSTRIAL		1.734.612m <sup>2</sup>

El Plan también incorpora diversas actuaciones de dotación en suelo para actividades económicas: el ámbito de Mercedes (AD-05), con un incremento de edificabilidad sobre rasante según la ficha de 221.886 m<sup>2</sup>t; un espacio al este de la ampliación este de Jundiz (AD-06, 8.543 m<sup>2</sup>t de incremento), Arangiz Industrial1 (AD-ARAIN1, incremento de 15.952 m<sup>2</sup>t), Arangiz Industrial3 (AD-ARAIN3, incremento de 46.811 m<sup>2</sup>t).

Respecto de las actuaciones en Arangiz Industrial, hay que señalar que actualmente son suelos no urbanizables en su mayoría, continuidad de otros suelos urbanos calificados de actividad económica. Las fichas señalan que son bolsas de suelo para actividades económicas como previsión de la expansión de las actividades productivas existentes. En este sentido, se debe señalar que con las nuevas clasificaciones se crea una nueva mancha continua para actividades económicas, a uno y otro lado de la A-3601, lo que comienza a alcanzar una dimensión que empieza a exceder de la escala local. En la medida que se pretende consolidar y reforzar una actividad económica existente, procede aceptar la propuesta; no obstante lo anterior, y para evitar la creación de un nuevo polígono industrial de escala territorial no previsto en el planeamiento territorial, se considera necesario que se introduzca como determinación vinculante la indivisibilidad de las parcelas de las nuevas previsiones.

Además de lo anterior, el PGOU identifica tres ámbitos en suelo no urbanizable destinados a actividad productiva: Garlan Ilarrazu y Garlan Otazu, industrias agrarias para consolidar y ampliar las capacidades de la cooperativa agraria Garlan, sin ocupar nuevos suelos; y el Área de servicio de Retana, de forma que se crea un ámbito que consolide la actividad y defina un área económica terciaria, compatible y complementaria. En este sentido, señalar que son intervenciones que consolidan la actividad económica existente, en el caso de Garlan se trata además de una actividad ligada al sector primario. En cualquier caso, para todos estos casos sólo podrán situarse actividades que sean admisibles en la categoría de ordenación de los suelos donde se sitúen.

Por último, cabe señalar que no se ha observado en las fichas de los citados ámbitos la necesidad de cumplir lo señalado en el artículo 77.5 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, sobre la ocupación mínima del 30% de la edificación respecto al área (sólo en el S-2 se advierte un límite a la ocupación de la edificación, del 30% pero con carácter de máximo). En este sentido, se considera necesario que las fichas incorporen esta precisión sobre la ocupación mínima del 30% de la edificación respecto al área, para el caso de áreas de suelo urbano no consolidado y de sectores con uso predominante industrial o terciario de acuerdo con lo señalado en el artículo 77.5 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo.

## VII.2.- DETERMINACIONES RELATIVAS AL SUELO NO URBANIZABLE.

### VII.2.a) Zonificación

El Título 6 de la Normativa del PGOU desarrolla la regulación relativa al suelo no urbanizable, en nueve capítulos: además de las disposiciones generales, define los usos en esta clase de suelo, las categorías y los condicionantes superpuestos, para posteriormente regular los usos (tanto para cada categoría como para cada condicionante). Finalmente, el PGOU regula las condiciones generales de las actuaciones, los parámetros urbanísticos, condiciones adicionales para las actuaciones edificatorias, y por último el régimen de los sistemas generales, siempre en suelo no urbanizable.

En concreto, el capítulo 6.3 define las categorías de suelo no urbanizable. Las categorías de suelo no urbanizable del PGOU se definen en el Plan en la Normativa en los artículos 6.3.2 a 6.3.10:

- Zona de Especial Protección (EP): aquellas zonas a las que la ordenación territorial y urbanística otorga mayor nivel de protección. Por definición, se recogen en esta categoría los bosques autóctonos bien conservados, los tramos fluviales en buen estado, las zonas húmedas interiores, la recarga de acuíferos, los hábitats naturales en buen estado de conservación que estén amenazados o que requieran una protección especial en virtud de convenios internacionales, las áreas que alberguen poblaciones animales o vegetales catalogadas como especies amenazadas, los paisajes rurales agrestes de extraordinaria belleza y valor cultural, los lugares de interés geológico y en general las correspondientes a esta categoría de las Directrices de Ordenación Territorial (DOT).

Se incluyen además los suelos de la subcategoría Pastos montanos-roquedos de la supra categoría Monte del PTS Agroforestal. Se trata de zonas ganaderas de altura situadas en las zonas cacuminales de los macizos montañosos, compuestas por grandes paredones rocosos, con resaltes casi verticales.

- Zona de Mejora Ambiental (MA): en general los suelos así definidos por las DOT e identificados por el PTS Agroforestal, donde se considera beneficiosa su evolución hacia mayores grados de calidad, con la salvedad de aquellos suelos que han estado sometidos a un mayor grado de antropización, donde su reversión hacia estados naturales de calidad es muy difícil y el Plan ha considerado más adecuada su categorización en la subcategoría Paisaje Rural de Transición Antropizado. Se categorizan como suelos de Mejora Ambiental los bosques degradados, zonas de matorral o suelos marginales junto a zonas de especial protección o dentro de las mismas. Es la categoría clave para la transformación del suelo no urbanizable, su mejora ambiental y transformación paisajística. Se incluyen también en esta categoría las superficies que han perdido las funcionalidades para la actividad agraria o forestal por haber sido ocupadas por especies invasoras de flora alóctona.
- Zona Forestal (F): terrenos de monte no incluidos en categorías anteriores así delimitados por el PGOU porque su vocación de uso es forestal. Conforme a las Directrices de Ordenación Territorial (DOT), no se incluyen las actuales masas forestales situadas en zona baja y de campiña que constituyen elementos integrantes de ésta y son susceptibles de combinarse y rotar con usos agrarios y ganaderos.

- Zona de Forestal-Monte Ralo (F-MR): las zonas de monte no arbolado, con matorral, arbolado ralo o degradado no incluidos en categorías anteriores cuya vocación de uso es de silvopastoreo y forestal conforme a las Directrices de Ordenación Territorial (DOT), y el Plan Territorial Sectorial Agroforestal de la CAPV.
- Zona Agroganadera y Campiña de Alto Valor Estratégico (AVE): los terrenos de cultivo no incluidos en categorías anteriores que son protegidos por su mayor capacidad agrológica, en particular, la zona agroganadera de alto valor estratégico recogida en el Plan Territorial Sectorial Agroforestal de la CAPV.
- Zona Agroganadera y Campiña de Paisaje Rural de Transición (PRT): zonas cultivadas de menor capacidad productiva que la de Alto Valor Estratégico, con mayores pendientes, o de áreas de campiña cubiertas de prados y pequeños rodales forestales en mosaico con aquellos. Se encuentran en inmediato contacto con zonas agroganaderas de alto valor estratégico o con amplias zonas forestales, cuya vocación tiende en cualquiera de estos dos sentidos.
- Zona Agroganadera y Campiña de Paisaje Rural de Transición Antropizado (PRT-A): es una subcategoría de la categoría de suelo de Paisaje Rural de Transición, a la que se asignan suelos con alto grado de antropización. Son zonas delimitadas en el PGOU, generalmente cercanas a los núcleos de población de los pueblos donde hay preexistencias tales como pabellones agrícolas o almacenes en desuso, instalaciones abandonadas, escombreras, graveras, canteras, etc. El objetivo y vocación de estos suelos, es la continuidad del uso implantado siempre que sea propio del suelo no urbanizable y/o la reutilización de esos suelos ya artificializados e incluso sus preexistencias (cuando su estado de conservación así lo permita) para establecer un nuevo uso propio del suelo no urbanizable en el caso de que se trate de usos no permitidos o prohibidos; buscando así evitar la dispersión de construcciones y edificaciones en el resto del suelo no urbanizable en general y en el suelo agroganadero en particular.
- Zona de Pastos Montanos (PM): zonas ganaderas de altura situadas en las zonas cacuminales de los macizos montañosos, consistentes en céspedes rasos y densos situados en cotas altas, con un aprovechamiento ganadero intenso, aunque estacional, y asociados a una cultura pastoril tradicional. Se corresponde con la subcategoría Pastos Montanos de la supra categoría Monte del PTS Agroforestal.
- Zona de Protección de Aguas Superficiales (PAS): las captaciones y los terrenos de las márgenes de ríos y arroyos definidas por el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de los de Ríos y Arroyos de la CAPV entre la línea de deslinde del dominio público hidráulico (cauce) y la general de retiro mínimo de la edificación según las distancias establecidas en el apartado F.1 de la normativa del mencionado plan territorial sectorial.

Condicionantes superpuestos: el suelo no urbanizable complementa su ordenación con los condicionantes superpuestos siguientes (artículo 6.4.1 y siguientes, si bien se advierte que el desarrollo no sigue exactamente el mismo esquema que la definición del 6.4.1, aspecto que habrá de ser subsanado):

- De riesgos naturales:
  - Áreas vulnerables a la contaminación de acuíferos:
    - Vulnerabilidad alta de acuíferos.
    - Vulnerabilidad muy alta de acuíferos.
  - Áreas con riesgo de erosión u otros riesgos geológicos.
  - Áreas inundables:
    - Retorno de 10 años.

- Retorno de 100 años.
- Retorno de 500 años.
- Zona de flujo preferente.
- De riesgos por cambio climático:
  - Riesgo de incendios:
    - Riesgo de incendio muy alto.
    - Riesgo de incendio alto.
    - Riesgo de incendio bajo.
  - Sumidero de carbono.
- De otros riesgos:
  - Suelos potencialmente contaminados.
- De distancias al dominio público e infraestructuras:
  - Afecciones ríos y arroyos:
    - Zona de policía de ríos y arroyos.
  - Afecciones militares:
    - Zona de seguridad lejana.
    - Zona de seguridad próxima.
  - Afecciones viarias.
  - Afecciones ferroviarias.
  - Afecciones de infraestructuras de abastecimiento:
    - Áreas de captación-zonas sensibles.
    - Zonas de salvaguarda.
    - Perímetros de protección de aguas minerales termales.
  - Afecciones de infraestructuras de energía:
    - Áreas de generación fotovoltaica.
    - Protección de aves ante tendidos eléctricos.
  - Afecciones aeronáuticas:
    - Límite máximo de desarrollo posible del Plan Director del Aeropuerto de Vitoria.
    - Servidumbres aeronáuticas del desarrollo previsible, según el Plan Director del Aeropuerto de Vitoria:
      - Servidumbres radioeléctricas:
        - Vulneraciones del terreno.
        - Obstáculo más alto dentro de cada área de aproximación.
      - Servidumbres de operaciones:
        - Vulneraciones del terreno.
        - Obstáculo más alto dentro de cada área de aproximación.

- Servidumbres de operaciones PAPI:
  - Vulneraciones del terreno.
- Huella de ruido:
  - Huella de ruido nocturna 50 dB.
  - Huella de ruido diurna 60 dB.
- De infraestructura verde:
  - Espacios protegidos por sus valores ambientales.
  - Hábitats de interés.
  - LIGs.
  - Corredores ecológicos y otros espacios de interés natural multifuncionales.
  - Montes de Utilidad Pública.
  - Infraestructura azul.
  - El Anillo verde:
    - Sistema General de Anillo Verde.
    - Condicionante 1 del Anillo Verde.
    - Condicionante 2 del Anillo Verde.
- De protección paisajística:
  - Catálogo de Paisajes singulares y sobresalientes de la CAPV:
    - Hitos paisajísticos.
    - Espacios de interés naturalístico.
    - Cuencas visuales.
    - Paisajes singulares y sobresalientes del Territorio Histórico de Álava.
  - Catálogo del Paisaje del área funcional de Álava Central:
    - Áreas de Especial Interés Paisajístico.
    - Protección visual de los núcleos de alto valor y fragilidad.
  - Otros condicionantes paisajísticos:
    - Protección del paisaje de los pueblos.
    - Otros hitos paisajísticos.
  - Caminos y rutas culturales y paisajísticas:
    - Vía verde del ferrocarril Vasco-Navarro.
    - Ruta del Vino y del Pescado.
    - Senda del Pastoreo.
    - Camino Real de las Postas.
    - Camino de Santiago.
    - Ruta de la Piedra.

Se observa que la estructura presentada se puede adecuar a la propuesta por las DOT señalada en el artículo 3 de sus Normas de Aplicación, en donde al menos se plantea la división en dos tipos de

condicionantes: de riesgos naturales y cambio climático y de infraestructura verde. La profusión de condicionantes previstos parece inducir a una necesidad de desglose. En concreto, el plan ha optado por estructurar los correspondientes a riesgos y cambio climático en tres: "De riesgos naturales", "De riesgos por cambio climático", y "De otros riesgos" (Suelos potencialmente contaminados). Dentro de la infraestructura verde, el PGOU lo estructura en Espacios protegidos por sus valores ambientales, Hábitats de interés, LIG, Corredores ecológicos y otros espacios de interés natural multifuncionales, Montes de Utilidad Pública, Infraestructura azul, El Anillo verde (Sistema General de Anillo Verde, Condicionante 1 del Anillo Verde y Condicionante 2 del Anillo Verde). No obstante, el expediente ha de trabajar la coherencia entre las partes de la Normativa, y entre ésta y la documentación gráfica, para que quede suficientemente claro el alcance de la regulación propuesta.

Por último, cabe advertir que el PGOU incorpora dos condicionantes superpuestos en materia de infraestructuras de energía: áreas de generación fotovoltaica y protección de aves ante tendidos eléctricos. Tal y como señala el artículo 6.4.5 de la Normativa: "(...) este *Plan define el condicionante Áreas de generación fotovoltaica que determina los suelos en los que se podrán implantar las plantas de generación fotovoltaicas en línea con los criterios y las determinaciones del PTP de Álava Central y el PTS de Energías Renovables, actualmente en redacción. Los suelos delimitados dentro de este condicionante se corresponden principalmente con los que el PTP de Álava Central establece para la ubicación de plantas fotovoltaicas, así como otros suelos que han sido analizados y considerados apropiados para tal fin por el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz.*" Por su parte, el artículo 6.5.21 determina las condiciones de uso para este condicionante, señalando como criterio de actuación: "*En los suelos afectados por este condicionante superpuesto podrán establecerse instalaciones de generación de energía compuestas por plantas fotovoltaicas en las condiciones señaladas por la normativa sectorial de aplicación y en cumplimiento del artículo 6.7.14. de estas normas, que regula las Condiciones particulares para las plantas fotovoltaicas. Fuera de este condicionante superpuesto y de los suelos recogidos en la categoría de Paisaje Rural de Transición Antropizado, sólo podrán implantarse plantas fotovoltaicas de autoconsumo, a razón de una por cada pueblo, constituyendo comunidad energética y con gestión vinculada a la propia junta administrativa.*" Estas precisiones en materia de Energía se ven complementadas con otros condicionantes, entre los que cabe destacar el de "protección paisajística de los pueblos", el cual, en un perímetro de protección de 300 metros en torno a los pueblos, persigue dos cuestiones principales: por un lado, "*proteger su valor patrimonial, paisajístico y de identidad*", y por otro, "*implementar una estrategia que posibilite el autoabastecimiento a nivel municipal, tanto a nivel agroalimentario, fomentando la producción para consumo km0, como a nivel energético a través de la implantación de comunidades energéticas basadas en energía fotovoltaica que permita dar respuesta a la crisis climática*".

#### VII.2.b) Regulación de Usos.

El Plan General, en el Capítulo 6.5 de las Normas Urbanísticas Generales "Regulación de usos en suelo no urbanizable" desglosa qué uso o usos son propiciados (característicos), admisibles (compatibles) o prohibidos para cada categoría de ordenación. Los usos vienen definidos en el capítulo 6.2 de la Normativa, y las categorías de ordenación en el capítulo 6.3.

Respecto a la regulación, el artículo 6.1.2 establece diversas cuestiones generales sobre la autorización de usos en suelo no urbanizable. A este respecto, señala: "*1. Para que un uso pueda ser autorizado directamente por la calificación global de este PGOU en una determinada zona se requiere: a) Que se cite como autorizado en la regulación de dicha zona; (...) c) Que cumpla las condiciones genéricas de protección establecidas en el "ANEXO II a las Normas de aplicación: Ordenación del Medio Físico" de las Directrices de Ordenación Territorial (DOT), así como las contenidas en los planes territoriales parciales; (...) d) Que cumpla los requisitos fijados por los planes y normativa sectorial cuando sea aplicable.*(...)". Además, el citado artículo señala los casos que requieren declaración de interés público, y los que requieren formulación de planeamiento con carácter previo a su autorización.

Por su parte, el artículo 6.5.2 desarrolla la matriz de usos en las zonas de Suelo no Urbanizable. A este respecto, se deben señalar algunas cuestiones advertidas. En primer lugar, señalar que en la matriz no aparecen los usos de vivienda (5.c y 5.d) que se señalan en el artículo 6.2.1. Se podría plantear bien el eliminarlos de la relación de usos (entendiéndose que son uso que no existen en suelo no urbanizable), bien incorporarlos a la matriz, con su correspondiente regulación (al menos igual de restrictiva que las DOT). En cualquier caso, el artículo 6.2.6 señala dentro de "otros usos edificatorios" tanto para vivienda aislada vinculada a explotación agropecuaria como para vivienda aislada no vinculada a explotación agropecuaria: *"Se trata de un uso prohibido para todas las categorías en suelo no urbanizable. Únicamente se tolerarán las viviendas legalmente establecidas antes de la aprobación definitiva de este Plan General"*. Por lo tanto, lo anterior parece atender más a la regulación de usos que a la definición del uso, que es donde el Plan lo sitúa; por ello se considera que la vivienda en suelo no urbanizable debería figurar en la matriz, aunque sea un uso prohibido en todas las categorías.

Respecto a la regulación de usos propiamente dicha, se observa un régimen que en algunos puntos difiere del señalado en las DOT y en el PTS Agroforestal, resultando en general regulaciones más restrictivas que en los citados instrumentos. En este sentido cabe señalar, por ejemplo, que las instalaciones técnicas tipo B en las categorías de Especial Protección y Mejora Ambiental, que son un uso prohibido en el PGOU, o las actividades extractivas, que es un uso prohibido en todas las categorías, mientras que las DOT las prohíben explícitamente en Especial Protección y en Pastos Montanos. Similar situación cabe señalar para otros equipamientos de utilidad pública e interés social, el cual es admisible a nivel global por las DOT, y el PGOU lo prohíbe en Especial Protección, Mejora Ambiental, Pastos Montanos y Protección de Aguas Superficiales.

Por otra parte, cabe señalar que, según la matriz, las categorías de Forestal y de Forestal-Monte Ralo tienen la misma regulación (la definición también es idéntica). Las subcategorías definidas por el PGOU como Paisaje Rural de Transición y Paisaje Rural de Transición Antropizado son muy parecidas a efectos de su regulación, identificándose únicamente que las instalaciones peligrosas es un uso admisible en Paisaje Rural de Transición, y prohibido en Paisaje Rural de Transición Antropizado.

En la categoría de Agroganadera y Campiña-Alto Valor Estratégico, el uso forestal y sus construcciones asociadas son usos prohibidos según el artículo que lo regula (6.5.8), pero en la matriz aparece como un uso admisible las prácticas forestales, así como las construcciones forestales complementarias. En la categoría de Agroganadera y Campiña-Paisaje Rural de Transición Antropizado, en el artículo que la regula parece señalarse como actividades prohibidas los invernaderos no hidropónicos, la agricultura y construcciones asociadas, cuando en la matriz son usos admisibles. Cabe señalar que en la regulación de esta subcategoría (6.5.9) no se advierte el párrafo que se señala para las otras categorías en las que los parques fotovoltaicos (Instalaciones técnicas tipo B) son un uso admisible, y que contempla determinadas condiciones de admisibilidad (esa excepción parece precisarse en el artículo 6.7.14).

En definitiva, se advierte la necesidad de una mayor coherencia en la materia entre las diversas partes de la Normativa del Plan: que tengan una regulación coherente entre las partes, y que sea al menos igual de restrictiva que la establecida en las DOT y, en aquellas cuestiones que no las contradigan, en el PTS Agroforestal. Por último, advertir que se encuentran en una fase avanzada de su tramitación dos instrumentos que inciden en el municipio: la Revisión del PTP de Álava Central y el PTS de Energías Renovables, y habrán de ser tenidos en cuenta durante la vigencia del PGOU.

La regulación de usos en las diferentes categorías se complementa con las condiciones de uso de cada condicionante superpuesto, que se desarrollan entre los artículos 6.5.12 a 6.5.27, con dos artículos más (6.5.28 y 6.5.29) que contempla los estudios de integración paisajística (EIP) y los criterios a considerar en los citados estudios.

En relación con la vivienda no vinculada a una explotación agraria, hay que señalar que el artículo 5.6.7 "Edificios y usos fuera de ordenación y disconformes con el plan en suelo no urbanizable" señala como "uso preexistente tolerado", entre otros, "*la vivienda, vinculada o no a procesos productivos agropecuarios con licencia municipal*". En este sentido, el mismo artículo señala que "*En los edificios disconformes con el planeamiento se permite el uso de los edificios existentes hasta que se produzca el cese de la actividad, sin perjuicio de la aplicación de la normativa vigente en materia de actividades, así como la implantación de cualquier uso que esté dentro de los autorizados por la calificación global y que cumpla las condiciones de compatibilidad establecidas al efecto. (...)*"

Por su parte, el mismo artículo 5.6.7 señala que "*Los caseríos (...) podrán ser reconstruidos en las condiciones señaladas en el artículo 30 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco y en el artículo 9 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco. Además, en aras a un aprovechamiento del patrimonio arquitectónico existentes se permitirá la división horizontal posibilitándose duplicar el número de viviendas existentes sin sobrepasar en ningún caso el número de cuatro viviendas por caserío.*" Se entiende con ello que la referencia es exclusiva a los caseríos según definición del artículo 9 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, en consonancia con lo señalado en las Directrices de Ordenación Territorial aprobadas en 2019, en el apartado 1.b.3 del Anexo II a las Normas de Aplicación: ordenación del medio físico.

#### VII.3.- ANÁLISIS DE LAS DETERMINACIONES ESTABLECIDAS PARA EL PATRIMONIO URBANIZADO Y EDIFICADO.

El PGOU de Vitoria-Gasteiz, en su Tomo IV desarrolla el inventario de Bienes Culturales Protegidos, identificando en primer lugar el listado de bienes culturales de protección básica para los cuales se aplica el régimen transitorio. El expediente opta por tramitar de forma independiente el Catálogo de Bienes Culturales de Protección Básica, de acuerdo con lo posibilitado por la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo. Dentro de los bienes culturales de protección básica el expediente indica los Bienes culturales de protección básica con protección integral, los Bienes culturales de protección básica con conservación estructural, los Bienes culturales de protección básica para las que se posibilita la rehabilitación o la renovación con obligación de mantenimiento de fachada, y los Elementos menores de protección básica. En segundo lugar desarrollar los bienes culturales de protección especial y media; entre los bienes culturales construidos de protección especial: el Conjunto Monumental del Casco-Histórico de Vitoria-Gasteiz, el Conjunto Monumental del Camino de Santiago, el Conjunto Monumental de los puentes de la cuenca del Zadorra, el Conjunto Monumental del Ferrocarril Vasco-Navarro, y los Bienes declarados como Monumento; también se especifican los bienes culturales arqueológicos de protección especial y media y las zonas de presunción arqueológica.

Por último, en el inventario se señala que "*el Gobierno Vasco está analizando una serie de bienes culturales localizados en el término municipal para su posible protección como bienes de protección especial o media. Del mismo modo, propone una serie de bienes para su análisis por parte del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y su posterior incorporación, si procede, en el catálogo de bienes culturales de protección básica. Entre estas propuestas se recogen también los Bienes culturales construidos de las Zonas de interés arqueológico. Por mor de la modificación legal introducida por la Ley 14/2023, de 30 de noviembre, de modificación de la Ley 6/2019, de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco se difiere la decisión a su análisis posterior para determinar su integración o no en el Catálogo de Bienes de Protección Básica y con qué grado, tal y como se ha motivado en la Memoria Justificativa de este plan general. Y por tanto dichos listados no se recogen en este inventario.*"

Cabe señalar, en relación con el patrimonio urbanizado y edificado, que se ha remitido el expediente a la Dirección de Patrimonio Cultural, para su valoración en la materia.

## VIII.- VALORACIÓN DE LA ADECUACIÓN DEL EXPEDIENTE AL PLANEAMIENTO TERRITORIAL

### VIII.1.- ADECUACIÓN A LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL

#### a) Adecuación a las Directrices de Ordenación Territorial de la CAPV. Medio físico

Tal y como se ha señalado en el apartado VII.2.a del presente informe, la zonificación propuesta para el SNU en Vitoria-Gasteiz plantea para la totalidad del Suelo No Urbanizable las siguientes categorías: Zona de Espacial Protección, Zona de Mejora Ambiental, Zona Forestal, Zona Forestal-Monte Ralo, Zona Agroganadera y Campiña de Alto Valor Estratégico, Zona Agroganadera y Campiña de Paisaje Rural de Transición, Zona Agroganadera y Campiña de Paisaje Rural de Transición Antropizado, Zona de Pastos Montanos, Zona de Protección de Aguas Superficiales.

Como se observa, la zonificación propuesta encaja con las categorías que señalan las DOT en su artículo 3, con el desarrollo previsto en el PTS Agroforestal en Forestal- Monte Ralo y Agroganadera y Campiña, el Alto Valor Estratégico y Paisaje Rural de Transición. También se considera que encaja la posibilidad de definir una subcategoría en la Zona Agroganadera y Campiña de Paisaje Rural de Transición Antropizado, con una regulación de esta subcategoría similar o en todo caso más restrictiva que Paisaje Rural de Transición.

Respecto a la delimitación de estas zonas, hay que señalar que la superficie de Especial Protección es de apenas 1.000 Has, es decir, el 4,8% de la superficie municipal. Esta Especial Protección se da sobre todo en los espacios con mayor valor natural del municipio, como Salburua. En el resto de las zonas se da una lógica que se corresponde con las características del territorio a considerar (en algunos de los puntos más altos, Pastos Montanos; en las zonas con más pendiente y más altas, Forestal y Forestal-Monte Ralo; en las zonas más llanas y de mayor aptitud agrícola, Agroganadera y Campiña de Alto Valor Estratégico; en zonas intermedias, Agroganadera y Campiña de Paisaje Rural de Transición; en el entorno de los cauces Protección de Aguas Superficiales). De esta lógica se desmarca el “Paisaje Rural de Transición Antropizado”, que parte de la necesidad de recuperar determinados suelos con alto grado de antropización y aprovecharlos para evitar la dispersión de usos (siempre admisibles dentro del no urbanizable) en el territorio.

En relación con la regulación de usos, el artículo 6.1.2 (autorización de usos en suelo no urbanizable) señala que *“Para que un uso pueda ser autorizado directamente por la calificación global de este PGOU en una determinada zona se requiere:*

- a) Que se cite como autorizado en la regulación de dicha zona. (...)
- c) Que cumpla las condiciones genéricas de protección establecidas en el “Anexo II a las Normas de Aplicación: Ordenación del Medio Físico” de las Directrices de Ordenación Territorial (DOT), así como las contenidas en los planes territoriales parciales. (...)
- f) Que cumpla las limitaciones y condiciones adicionales impuestas a las áreas de condicionantes superpuestos cuando el suelo esté afectado por alguno de los mismos.
- g) Que no esté incluido en los supuestos del punto 3 ni el artículo 6.1.3. sobre necesidad de planeamiento territorial previo. (...)"

En materia de regulación de los usos procede indicar lo que ya se ha dicho en el apartado VII.2.b del presente informe, a cerca de diversas cuestiones a considerar por el Plan:

- La vivienda en suelo no urbanizable es un uso prohibido, si bien se encuentra contemplado como uso (art. 6.2.6), pero no figura en la matriz (art. 6.5.2). En este sentido, se considera que este uso debería figurar en la matriz aunque tenga “3” en todas las categorías (como figuran ya las “actividades extractivas”).

- Respecto a la regulación de usos propiamente dicha, se observa un régimen que en algunos puntos difiere del señalado en las DOT y en el PTS Agroforestal, resultando en general regulaciones más restrictivas que en los citados instrumentos:
  - o Cabe señalar por ejemplo que las instalaciones técnicas tipo B en las categorías de Especial Protección y Mejora Ambiental, que son un uso prohibido en el PGOU, o las actividades extractivas, que es un uso prohibido en todas las categorías, mientras que las DOT las prohíben explícitamente en Especial Protección y en Pastos Montanos.
  - o Similar situación cabe señalar para otros equipamientos de utilidad pública e interés social, el cual es admisible a nivel global por las DOT, y el PGOU lo prohíbe en Especial Protección, Mejora Ambiental, Pastos Montanos y Protección de Aguas Superficiales.
- Por otra parte, cabe señalar que, según la matriz, las categorías de Forestal y de Forestal-Monte Ralo tienen la misma regulación (la definición también es idéntica).
- Las subcategorías definidas por el PGOU como Paisaje Rural de Transición y Paisaje Rural de Transición Antropizado son muy parecidas a efectos de su regulación, identificándose únicamente que las instalaciones peligrosas es un uso admisible en Paisaje Rural de Transición, y prohibido en Paisaje Rural de Transición Antropizado.
- En la categoría de Agroganadera y Campiña-Alto Valor Estratégico, el uso forestal es un uso prohibido según el artículo que lo regula (6.5.8), pero en la matriz aparece como un uso admisible las prácticas forestales.
- En la categoría de Agroganadera y Campiña-Paisaje Rural de Transición Antropizado, en el artículo que la regula parece señalarse como actividades prohibidas los invernaderos no hidropónicos, la agricultura y construcciones asociadas, cuando en la matriz son usos admisibles.
- Cabe señalar que en la regulación de esta subcategoría de Paisaje Rural de Transición Antropizado (6.5.9) no se incluye el párrafo que se señala para las otras categorías en las que los parques fotovoltaicos (Instalaciones técnicas tipo B) son un uso admisible para el que se establecen determinadas condiciones de admisibilidad. En este caso, no se contemplan condiciones de admisibilidad, tal y como se especifica en el artículo 6.7.14.

En materia de condicionantes superpuestos, señalar que entre ellos tienen cabida los señalados en el artículo 3 de las Normas de Aplicación de las Directrices de Ordenación Territorial, con un desarrollo mayor, desglosando los riesgos en tres grupos. En los condicionantes de infraestructura verde hay un desglose mayor que el previsto por las DOT, incluyendo el Anillo Verde con una regulación específica. En cualquier caso, están separados los Espacios protegidos por sus valores ambientales de los corredores ecológicos y otros espacios de interés natural multifuncionales, de acuerdo con lo que dicen las DOT.

En materia de los condicionantes superpuestos también se incluye uno de "Áreas de generación fotovoltaica", según se ha señalado en el apartado VII.2.a del presente informe. A este respecto, señalar que el PTP de Álava Central, aprobado provisionalmente el 7 de octubre de 2024, se encuentra próximo a su aprobación definitiva, y que en sus últimas versiones ha cambiado la delimitación de la Zona de Localización Preferente para energía fotovoltaica (ZLP). Se recomienda que el PGOU se adapte al PTP y recoja la última delimitación, puesto que, si bien aún no es normativamente obligatorio, cuando el PTP se apruebe definitivamente impondrá esa determinación al planeamiento urbanístico. En cualquier caso, en el momento de implantación de renovables el expediente habrá de cumplir las determinaciones tanto del PTP de Álava Central como del PTS de Energías Renovables que esté en vigor.

En relación con el régimen de usos se observa una adecuación global en la materia, tal y como se deduce del apartado VII.2.b del presente informe. En concreto, respecto a la prohibición de construir viviendas aisladas en suelo no urbanizable salvo la circunscrita a explotación agropecuaria en los términos establecidos en la Ley 2/2006, de 30 de julio, de Suelo y Urbanismo, y apartado 1.b.3 del Anexo II a las Normas de Aplicación de las DOT: Ordenación del Medio Físico, cabe señalar que parece observarse una prohibición de nueva vivienda en suelo no urbanizable, tal y como se puede desprender de lo señalado en el apartado VIII.2.b. del presente informe. No obstante lo anterior, y según se ha mencionado en el citado apartado, este uso no se menciona en la matriz. Podría entenderse que esos usos estarían prohibidos en todas las categorías de ordenación, pero sin embargo sí que se mencionan usos prohibidos en todas las categorías, como los extractivos. Para evitar estas confusiones y no entender una errata la supresión del uso de vivienda en la matriz, se considera necesario que estos usos figuren en el artículo 6.5.2 del Plan, como el resto de usos definidos en el capítulo 6.2 de la Normativa.

En resumen, se realiza una valoración global favorable en la materia, con las consideraciones señaladas.

b) PTP de Álava Central.

A nivel global, el documento recoge con suficiente adecuación las principales previsiones que plantea el PTP de Álava Central para el municipio, reconociendo su carácter de puerta de entrada a la Llanada desde la Meseta, contemplando la implantación de la plataforma intermodal de Jundiz-Villodas, y reservando suelo para actividades económicas suficiente para el desarrollo del Plan. Por todo ello cabe realizar una valoración general favorable del expediente en la materia.

Señalar en este punto que de acuerdo con el PTP de Álava Central que se encuentra en trámite, el municipio aún dispondría de suelo para actividades económicas, si existe demanda para ello y se justifica que no se puede cubrir con los suelos ya calificados, según los términos que señala el citado PTP. El PTP ya localiza estos suelos, por lo que, en caso de existir demanda, podrá realizarse una modificación del PGOU en la línea de lo establecido por el citado instrumento.

c) PTS de Ordenación de Ríos y Arroyos de la CAPV (vertiente Mediterránea).

El Plan trata los retiros en Suelo No Urbanizable establecidos en el PTS de Ríos y Arroyos de la CAPV dentro de la categoría denominada por el PGOU "Zona de Protección de Aguas Superficiales". El artículo 6.3.10 define la Zona de protección de aguas superficiales, como "*las captaciones y los terrenos de las márgenes de ríos y arroyos definidas por el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV entre la linea de deslinde del dominio público hidráulico (cauce) y la general de retiro mínimo de la edificación según las distancias establecidas en el apartado F.1 de la normativa del mencionado plan territorial sectorial*". Por su parte, el artículo 6.5.11 establece el criterio general, las actividades propiciadas, admisibles y prohibidas. Marca como criterio general "*favorecer la conservación de la calidad de las aguas, evitar la ocupación o alteración de los cauces y riberas y minimizar los daños derivados de riesgos naturales*".

Por su parte, el Artículo 6.5.19 Condiciones de uso para el Condicionante Superpuesto de Distancias al Dominio Público e Infraestructuras, señala que "*los usos constructivos guardarán las distancias al dominio público y a las infraestructuras establecidas en la normativa sectorial. (...)*

d) *Respecto a los ríos, arroyos y embalses se estará a lo dispuesto en el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de los Ríos y Arroyos. Los usos constructivos respetarán respecto a la línea de cauce público estos retiros:*

- a.1. 50 metros para los embalses y los tramos de ríos con cuenca afluente  $C > 100 \text{ Km}^2$  (tramos de niveles III, IV, V y VI).
- a.2. 30 m. para los arroyos con cuenca afluente  $10 < C < 100 \text{ Km}^2$  (tramos de niveles I y II).
- a.3. 15 m. para los arroyos con cuenca afluente  $1 < C < 10 \text{ Km}^2$  (tramos de nivel 0).
- a.4. Para las escorrentías o cursos de agua con cuenca afluente menor de  $1 \text{ Km}^2$  (tramos de nivel 00) será de aplicación lo establecido en el Real Decreto 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas."

Como se observa, estos parámetros están en la línea de lo señalado en el apartado VI.3 del presente informe, para las márgenes en ámbito rural.

Respecto a los suelos urbanos y urbanizables también cabe señalar la necesidad de respetar unos retiros, en la línea de lo señalado en el apartado VI.3. En este sentido, en las fichas se observa una plasmación dispar de esta materia: mientras que en algunos ámbitos se señala el retiro específico (S-2 Ampliación parque tecnológico), en otros figura únicamente la remisión genérica al PTS en materia de inundabilidad. Por lo tanto, cabe concluir que en general no se observa que las fichas de los ámbitos incluyan la plasmación concreta del retiro, por lo que se considera que esta carencia debe ser subsanada.

Por todo lo anterior, se realiza una valoración favorable en relación con la adecuación del Plan al PTS de Ordenación de Ríos y Arroyos, con las únicas precisiones señaladas.

Por otro lado, en aquellas zonas sensibles desde el punto de vista de riesgo de inundación, además de los retiros reseñados han de cumplirse los criterios del apartado E.1 del PTS. En cualquier caso, procede señalar que se ha dado traslado del expediente a URA, para su valoración.

d) Plan Territorial Sectorial de Zonas Húmedas de la CAPV.

Tal y como se ha mencionado anteriormente, el PTS de Zonas Húmedas incluye una zona del Grupo II, que es objeto de ordenación del PTS (Salburua) y diversos humedales del Grupo III, compuesto por aquellos espacios que no constituyen ámbitos de ordenación del Plan Territorial Sectorial, y que el PTS señala con carácter recomendatorio para el planeamiento municipal.

Analizada la plasmación del humedal de Salburua por el Plan, vemos sobre él una regulación compleja, fruto probablemente de su localización y también de su naturaleza: la mitad oeste, más próxima a la ciudad, se clasifica como suelo urbano y califica como Sistema General de Espacios Libres, y también se identifica la red hidrográfica; la parte este se clasifica como no urbanizable, con la categoría de ordenación de Forestal y de Especial Protección. La zona de Especial Protección en esta mitad este tiene una delimitación acorde a la establecida por el PTS de Zonas Húmedas. Todo ello dentro de su carácter de Anillo Verde, con sus condicionantes correspondientes, y dentro de la Infraestructura Verde del municipio, de la que el Anillo Verde forma parte. Desglosando la principal regulación que recae sobre este espacio:

- **Especial Protección**: categoría que se define en línea con las DOT, y en su regulación la conservación y mejora ambiental es un uso propiciado, y el resto de usos son prohibidos menos el recreo extensivo, las actividades cinegéticas y piscícolas, las prácticas ganaderas extensivas, las prácticas forestales, las líneas de tendido aéreo y las líneas subterráneas, que son admisibles.
- **Infraestructura Verde**: el artículo 6.4.6 desarrolla los condicionantes superpuestos de infraestructura verde, señalando que entre ellos están los Espacios naturales protegidos por sus valores ambientales, donde "*se incluyen también dentro de este Condicionante Superpuesto los Humedales de Importancia Internacional catalogados en el marco del Convenio Ramsar, así como las áreas con Planes de Gestión de Flora y Fauna Amenazada y los Hábitats de Interés Comunitario prioritarios, definidos según la Directiva 92/43/CEE.*" No obstante, en el citado artículo se señala que en los Corredores ecológicos y otros espacios de interés natural multifuncionales se incluyen "*espacios de interés natural multifuncionales tales como las áreas incluidas en el Catálogo de Espacios Naturales Relevantes de la CAPV (coincidentes con las Áreas de Interés Naturalístico definidas en las DOT); (...) los humedales definidos en el PTS de Zonas Húmedas y la red fluvial definida en el PTS de Ríos y Arroyos; (...).*"
- **Anillo Verde**: el Anillo Verde se regula específicamente mediante un grupo de condicionantes que se desglosan en "Sistema General de Anillo Verde", "Condicionante 1 del Anillo Verde", "Condicionante 2 del Anillo Verde". Según se define en el artículo 6.4.6 de la Normativa: "*El Condicionante superpuesto del Anillo Verde forma parte del condicionante superpuesto de Infraestructura Verde del municipio; se ha diferenciado con respecto al resto de suelos de valor natural e interés multifuncional porque cuenta con entidad suficiente para constituir un condicionante independiente, que se subdivide a su vez en dos grados, con el fin de posibilitar una regulación diferenciada:*
  - o *Grado 1: lo componen los suelos que tiene cierta función pública. Se trata de suelos que cuentan con gestión pública o tienen vocación para ello, aun pudiendo ser de propiedad privada.*

- o *Grado 2: se diferencia del anterior porque no cuenta con gestión pública, y por lo tanto no cumple con la misma función pública."*

El artículo 6.5.25 regula las condiciones de uso para el condicionante superpuesto de infraestructura verde- Anillo Verde, con diversos criterios de actuación y condiciones específicas y/o complementarias dependiendo de los grados anteriormente señalados.

- Espacios libres y zonas verdes: el Parque de Salburua se incluye dentro de los "*Grandes Parques Urbanos*" (art. 4.7.2), con tres objetivos:

- o *Dar una solución integradora a esos espacios caracterizados por una problemática peculiar, derivada de su posición limítrofe entre el mundo rural y urbano.*
- o *Contribuir a satisfacer la demanda ciudadana de lugares de ocio al aire libre.*
- o *Amortizar la presión que la afluencia de visitantes ejerce sobre el medio natural próximo a la ciudad.*

*Zonas arboladas y ajardinadas de uso público destinadas al esparcimiento y recreo de la población y al mantenimiento de las condiciones higiénicas, microclimáticas y estéticas de la ciudad, compatibles con la implantación de pequeñas instalaciones provisionales de equipamiento cultural o deportivo con condiciones. Estos parques forman parte del sistema general de zonas verdes de la ciudad". Por otra parte, el art. 7.7.6 "Condiciones particulares del resto de las Zonas Verdes públicas y de los Espacios Libres Públicos en los pueblos" señala que "1. En los pueblos, se admiten kioscos de música, zonas estanciales, marquesinas de autobús y pequeñas áreas deportivas o de juego, en los espacios libres y zonas verdes insertos en la trama residencial rural, exceptuándose expresamente (...) el ámbito de la ZEC/ZEPA Salburua, junto a Elorriaga, donde se prohíben nuevas zonas estanciales y de ocio".*

En definitiva, se observa que sobre el ámbito recae a nivel urbanístico una profusión de regulaciones que podrían hacer confusa la aplicación de la normativa sobre el mismo. No obstante, y en la medida en que todas parecen confluir en una regulación tendente a lograr unos objetivos de mejora y protección de la calidad ambiental del entorno, con una gestión sostenible del mismo, no cabe poner objeción al expediente en la materia.

e) Plan Territorial Sectorial Agroforestal de la CAPV.

Analizada la correspondencia entre las zonas de Alto Valor Estratégico del PTS Agroforestal y el documento presentado ("Zona Agroganadera de Alto Valor Estratégico"), se observa una adecuación global entre las zonas así categorizadas por el PTS Agroforestal y las zonas que propone el Plan, situadas en la zona centro del municipio, en torno a la ciudad de Vitoria-Gasteiz y donde se sitúan grandes infraestructuras y los asentamientos de los pueblos. Las principales diferencias se deben a la necesaria adecuación de la delimitación a la escala municipal, y a la categorización como Agroganadera y Campiña de Alto Valor Estratégico de la mayor parte de los suelos urbanizables del Plan vigente, y que el PTS Agroforestal no califica, al contemplarlos aún como suelos urbanos o urbanizables. Con estas calificaciones de grandes manchas de suelo de Alto Valor Estratégico se compensan también el suelo de esta categoría ocupado por la Plataforma Logística Intermodal de Jundiz-Villodas, tal y como señala el PTP de Álava Central en su 1ª Modificación. Por todo ello cabe informar favorablemente el expediente en la materia.

f) Plan Territorial Sectorial de la Red Ferroviaria de la CAPV y Sector Ferroviario.

El municipio se ve afectado por las determinaciones del PTS en la parte norte, en un pequeño tramo que procede de Arratzua-Ubarrundia, se introduce hacia el noroeste para hacer una amplia curva y dirigirse hacia el norte, pasando por las inmediaciones de Gamarra Menor, Erretana y Miñano Mayor. El PGOU lo califica como Sistema General de Red Viaria en algún plano, como Sistema General de Transportes en otros, por lo que esta contradicción habrá de subsanarse; cabe

señalar que es un tramo que está prácticamente finalizado en su ejecución. Por todo ello no cabe poner objeción al expediente en la materia.

Cabe señalar, al respecto, que se ha podido tener acceso al informe emitido por ADIF y remitido al Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz el 15 de abril de 2025, en relación al documento objeto de estudio en el presente informe. Al respecto, el Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF), señala lo siguiente:

- En relación a la A-02 /PEOU – Soterramiento TAV: Tras exponer una serie de cuestiones, se solicita que la ficha del citado ámbito sea revisada, considerándose en el cálculo de edificabilidad los suelos liberados del Sistema General Ferroviario, asegurándose un aprovechamiento lucrativo neto no inferior a 116.462 m<sup>2</sup> de techo edificable a los suelos titularidad de ADIF.

Se solicita, también, que sean revisados los porcentajes de asignación de usos considerados en la ficha del ámbito, y sean ajustados a las establecidas en el Protocolo suscrito, en 2010, entre el Ministerio de Fomento, el Gobierno Vasco, la Diputación Foral de Álava, el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y ADIF, y que preveía la asignación del 70% de la edificabilidad del ámbito al uso residencial.

- En relación a los ámbitos colindantes con la red ferroviaria: Salburua y Zabalgana, se señala como conveniente incorporar a las fichas de los ámbitos citados la referencia a la Ley del Sector Ferroviario, así como a las zonas de afección y, en su caso, los condicionantes que pudieran derivarse.
  - En relación a los límites a la propiedad. Se solicita que se incorpore cierta documentación gráfica que contenga, a escala general, las afecciones del ferrocarril en el que se identifiquen las zonas de dominio público y de protección y línea límite de edificación, con carácter orientativo y no vinculante. Asimismo, que se incluya la delimitación de las zonas en los plano de detalle de los ámbitos colindantes con el ferrocarril.
- g) Plan Territorial Sectorial de Vías Ciclistas e Itinerarios Verdes del Territorio Histórico de Álava.

Como se ha señalado más arriba, el PTS de Vías Ciclistas e Itinerarios Verdes de Álava plantea diversos recorridos en el término municipal: 16 itinerarios verdes y 2 vías ciclistas.

A nivel genérico, las Normas Urbanísticas Generales señalan en su artículo 7.9.5 determinadas Condiciones particulares del uso de itinerarios verdes (V-IV), señalando que "*Se corresponden con los establecidos por el PTS de vías ciclistas e itinerarios verdes del Territorio Histórico de Álava, con el fin de crear nuevas redes interurbanas de infraestructuras para el desarrollo de la movilidad no motorizada a la vez que se pone en valor el patrimonio natural, paisajístico e histórico-cultural y se recupera la conectividad ecológica y paisajística, promoviendo modos de acercamiento y disfrute respetuosos con el medio natural.*"

Analizado el documento, se observa que los recorridos Vía Verde Ferrocarril Vasco-Navarro, Ruta del Vino y el Pescado (GR-38), Senda del Pastoreo (GR-282), Camino Real de las Postas (PR-A 13) y Camino de Santiago, junto con la "Ruta de la Piedra" están grafiados en el plano Condicionantes Superpuestos VI: Paisaje, y cuentan con una regulación en el artículo 6.5.26 de la Normativa-Condiciones de uso para el Condicionante Superpuesto de catálogos de paisaje y de caminos y rutas culturales y paisajísticas; los otros recorridos aparecen grafiados en los planos POI (1.1 y 1.3). No cabe poner objeción al expediente en la materia.

## VIII.2.- INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

### a) Transportes y Comunicaciones

El Plan General define los usos de comunicaciones en la Normativa en los capítulos 4.5 (Red Viaria) y 4.6 (Transporte). Divide la red viaria en Red viaria interurbana, Red viaria urbana, Red de

sendas rurales, Itinerarios verdes, Aparcamiento. La red de transporte la divide en Red de ferrocarril, Red de tranvía, Estaciones de transporte, Aeropuerto.

El documento recoge las principales vías e infraestructuras de transporte que discurren por el municipio, según se ha señalado en el apartado VII.1 del presente informe, por lo que no cabe poner objeción al expediente en la materia.

b) Infraestructuras Básicas

La documentación gráfica incluye una serie de planos (POI) con las infraestructuras del municipio: POI-1: Movilidad y transporte, POI-2: Red de abastecimiento (tanto la red principal como la secundaria, y tanto la actual como la propuesta), POI-3: Red de saneamiento (la red colectora principal y la EDAR de Crispiana), POI-4 Red eléctrica (la red correspondiente a Red Eléctrica Española que pasa por el municipio, la Alta Tensión aérea, la Media Tensión enterrada, las subestaciones eléctricas), POI-5: Red de alumbrado público, POI-6: Red de gas, POI-7: Red de telecomunicaciones. En relación con lo anterior, señalar que no se ha advertido la subestación eléctrica próxima a Junguitu, y que la red de alumbrado público no aparece completa.

VIII.3.- EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES

a) Equipamientos

Tal y como ha quedado expuesto en el apartado VII.1 del presente informe, se considera que el PGOU tiene que recoger de forma más clara los Sistemas Generales de Equipamientos que ha calificado, señalándolos y justificándolos en la Memoria y grafiándolos correctamente en la documentación gráfica. Además, ha de calificar correctamente todos los equipamientos del Gobierno Vasco y de la Administración General de la CAPV, como sistema general de equipamiento.

Por último, el expediente ha de reflejar en la ficha correspondiente el incremento de edificabilidad con que dota al ámbito A-26 Palacio de Justicia, no siendo nulo. Además, debe dejar claro el desarrollo del mismo, suprimiendo la denominación de "Plan Especial" en la ficha del ámbito.

b) Espacios Libres

La superficie calificada como sistema general de espacios libres es de 589,77 Has, en su mayor parte en suelo clasificado como urbano, cifra claramente superior a la mínima que sería necesaria para cumplir el estándar de 5m<sup>2</sup> establecido en el artículo 78 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo. Por lo tanto se informa favorablemente el expediente en la materia.

VIII.4.- RED HIDROGRÁFICA.

Tal y como se ha señalado en el apartado VII.1 del presente informe, no se advierten en todos los planos la grafía del Sistema General de dominio público hidráulico, ni sus denominaciones son coherentes entre la Normativa y la documentación gráfica, por lo tanto, resulta necesario que se adecúen las denominaciones del Sistema General de dominio público hidráulico, siendo coherentes en la Normativa y en todos los planos, y que éstos reflejen en su totalidad esta calificación, según la definición que da la Normativa.

VIII.5.- VALORACIÓN DEL MODELO TERRITORIAL Y DE LA CUANTIFICACIÓN DE SUELO PARA USO RESIDENCIAL Y DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS.

a) Valoración del Modelo Territorial

En lo que respecta al modelo territorial propuesto por el nuevo documento de Plan General de Ordenación Urbana, se ha producido un ejercicio de reflexión del planeamiento vigente, que conlleva redensificaciones de determinados barrios urbanizados (especialmente en Lakua) y replanteamiento de los ámbitos que no han sido desarrollados, como los sectores de los pueblos. Esta dinámica se observa también en los suelos de actividades económicas, donde se propugna un

mejor aprovechamiento del suelo urbanizado, la consolidación de las actividades existentes y el cuestionamiento de amplias bolsas de suelo previstas en el PGOU vigente, en el entorno del Aeropuerto y en la ampliación del Parque Tecnológico. El Plan también realiza un esfuerzo por encajar y coordinar la aplicación de los instrumentos de planeamiento territorial aprobados, y la incorporación de todas las modificaciones (y revisiones parciales) operadas sobre el plan vigente, dotando al municipio de un nuevo instrumento de planeamiento urbanístico integral.

En el suelo residencial se observa una clara contención del suelo clasificado, reajustando los límites y buscando las operaciones propuestas consolidar, completar o rematar la trama actual. La tendencia general es la de desclasificar suelo residencial del PGOU vigente que no se ha desarrollado, con un único sector previsto, heredado del plan anterior, al sureste de la ciudad:

- En la ciudad de Vitoria-Gasteiz se conserva la mayor parte de la mancha existente, urbanizada en gran medida, en desarrollo del PGOU anterior. No obstante, se desclasifica un sector residencial de 36 Has al sur de la ciudad (S-17 Ampl. S. Prudencio S), y otro de 19 Has al este de la ciudad, al sur de Elorriaga y Arkaute (S-18 Elorriaga-Arkaute). Por otra parte, se mantiene la mancha del antiguo sector S-14 Expansión Este, al sureste de la ciudad.
- En las entidades locales menores, el PGOU vigente proponía sectores residenciales en diversos núcleos, que no se han desarrollado en su mayoría. El Plan los desclasifica de forma masiva; en este sentido proceden destacar la desclasificación del S-30 Berrosteguieta (40 Has), S-31 Castillo (5 Has), S-33 Gamarra Mayor (10 Has), S-45 Otazu (7 Has), S-22 Aberasturi (8 Has), S-41 Mendoza (7, 75 Has), S-24 Andollu (1,55 Has).

En el suelo para actividades económicas se advierte una consolidación de los suelos actualmente clasificados y urbanizados y un replanteamiento de los suelos clasificados que no se han desarrollado; en consonancia, en el entorno del aeropuerto se desclasifican la mayor parte de los suelos urbanizables no sectorizados para actividades económicas del PGOU vigente, manteniendo únicamente los suelos situados al sur y suroeste de las pistas.

En el entorno del Parque Tecnológico se desclasifican suelos al este y al oeste del suelo urbanizable no sectorizado del Parque Tecnológico (independientemente de la desafección o no de montes de utilidad pública que recaen al sur de la ampliación, y para la que el documento aporta las dos opciones). Estas importantes labores de desclasificación van aparejadas con diversas propuestas de mejora y mejor aprovechamiento de los suelos para actividades económicas en el entorno de la ciudad, como se ha descrito en el apartado VII.1 del presente informe.

b) Valoración de la Cuantificación y Modelo del Suelo Residencial.

I) Cuantificación Residencial

En lo que respecta a la cuantificación residencial, la Memoria en su apartado 9.1.2 hace una justificación del cumplimiento de la cuantificación residencial establecida por las DOT aprobadas en 2019. El apartado presenta unas tablas por ámbitos, con el número de viviendas totales previstas en cada uno de ellos, y el número de viviendas totales que estiman para la cuantificación, teniendo en cuenta que de acuerdo con el artículo 13 de las DOT, hay previsiones que no computarían a efectos de valorar el cumplimiento de la capacidad. En concreto, no computarán como incremento de la capacidad residencial:

- a- El incremento del número de viviendas y/o incremento de la edificabilidad urbanística en actuaciones de dotación.
- b- La subdivisión de caseríos enclavados en suelo no urbanizable.
- c- Las edificaciones previstas y no construidas que ya dispongan de licencia.
- d- El incremento de viviendas que surja como consecuencia de operaciones de rehabilitación, sustitución, reforma o subdivisión de edificaciones residenciales ya existentes en el suelo urbano y urbanizable.
- e- Las viviendas que surgen del cambio de uso de locales comerciales a vivienda.

El PGOU establece una única propuesta residencial (sector) en la ciudad de Vitoria-Gasteiz, en concreto el Sector S-3 Olaran. El resto de las propuestas se realizan en suelo urbano no consolidado y en los núcleos de población o pueblos. Por lo tanto, la capacidad calculada ha de ser comparada con la capacidad de la ciudad de Vitoria-Gasteiz, teniendo en cuenta que su suelo urbano ya engloba otros núcleos, como Ali, Armentia, Crispíjana, Elorriaga, Gamarra Mayor, Lermandá o Gardelegi, por citar los que proponen ámbitos en suelo urbano no consolidado. En el resto de los núcleos se tiene que cumplir la condición que exigen las DOT en el artículo 13 de su Normativa: "8) b. *En el resto de los núcleos de los municipios de estructura concejil se posibilitará un incremento de viviendas no superior al de las viviendas existentes*".

El documento realiza un cálculo de la capacidad posibilitada de acuerdo con la metodología de las DOT de 2019. De acuerdo con el citado cálculo, la capacidad residencial posibilitada para Vitoria-Gasteiz sería de 30.651 viviendas. Esta cifra se compara con las previsiones del PGOU, que calcula un incremento en el número de viviendas de 25.202, de las cuales según el Plan 15.360 computarían a efectos de la cuantificación. Esta diferencia de casi 10.000 viviendas, según la documentación aportada, se debe a "que la capacidad del plan es el número máximo de viviendas que podrá albergar un ámbito una vez agotada toda su edificabilidad pendiente; y por lo tanto, incluye, además de las nuevas viviendas que aún no han sido gestionadas (cuantificación residencial máxima), aquellas viviendas ya existentes dentro del ámbito y aquellos solares vacantes derivados de desarrollos anteriores que aún no han sido construidos."

En lo que respecta a la ciudad:

Clase	Núcleo	Ámbito	Viviendas totales del ámbito (uds.)	Viviendas nuevas a efectos de la cuantificación (uds.)
Suelo Urbano No	Vitoria-	Errekaleor A-03 (antiguo)	375	183

Cons. por la urbanización	Gasteiz	PEOU-16)		
		Campo de los Palacios-.Lakua A-04	279	275
		Olarizu+Lakua A-05	280	156
		Salburua-Zabalgana A-13 (antiguo PAU)	8.143	7.878
		Borinbizkarra A-14 (antiguo S-1)	3.609	793
		Elejalde A-15 (antiguo S-4)	1.469	338
		Arkaiate A-16 (antiguo S-12)	4.184	1.456
		Larrein A-17 (antiguo S-13)	3.492	940
		Abetxuko residencial suroeste A-18 (antiguo PERI-12)	58	58
		José Mardones A-19 (antigua UE-4)	60	60
		Arriaga A-20	12	10
		Aretxabaleta-Lakua A-24	55	27
Suelo Urbanizable	Ali	Ali 1 A-ALI1	10	10
	Armentia	Armentia A-ARM2 (antigua UE-ARM2)	12	12
	Crispijana	Crispijana A-CRI1	5	5
	Elorriaga	Elorriaga A-ELO1	60	57
	Gamarra Mayor	Gamarra mayor 1 A-GMY1	3	3
	Gardelegi	Gardelegi 1 A-GAR1	16	8
	Lermandea	Lermandea 1 A-LER1	12	12
		Lermandea 2 A-LER2	12	12
	Vitoria-Gasteiz	Olaran S-3 (antiguo Sector 14)	3.186	3.186
TOTAL propuestas Vitoria-Gasteiz y pueblos absorbidos			25.332	15.479

Al respecto del cuadro anterior, señalar que la cuantificación recogida en el ámbito Olarizu+Lakua A-05, recogida del apartado 9.1.2 de la Memoria (“Justificación del cumplimiento de la capacidad residencial”) es diferente a la cuantificación que parece desprenderse de la ficha del ámbito, que es la cifra que se ha empleado en el apartado VII.1 del presente informe.

Por otra parte, en las fichas de los ámbitos se advierten algunos con previsiones residenciales, y que no constan en la tabla justificativa del apartado correspondiente de la Memoria: Marianistas A-08 (60 viviendas).

La ficha de la cuantificación residencial para el período 2025-2033, de acuerdo con la metodología de las Directrices de Ordenación Territorial aprobadas mediante Decreto 128/2019, resulta la siguiente:

DOT 2019							
Necesidades residenciales				Capacidad residencial			
Poblaci ón	Variaci ón del tamañ o familia r	Vivienda s secundar ias	Viviendas deshabita das	Necesida des residenci ales totales	Aplicación de esponjamie nto	-2% parque residen cial	Capacid ad residen cial máxima
A1	A2	B1	C1	NR			
Vitori a- Gaste iz	7.012	6.117	276	536	13.941	30.670	-2.393 28.277

De todo lo anterior se desprende que la capacidad máxima prevista por el Plan, incluso considerando las viviendas totales de los ámbitos donde se proponen y otros ámbitos que se entiende que podrían formar parte de esa capacidad (además de los de aquellos núcleos que ya se consideran absorbidos por el desarrollo de la ciudad, a efectos de la cuantificación), encaja con la capacidad de viviendas que se establece según las DOT. Por lo tanto, se informa favorablemente el expediente en la materia.

Por otra parte, en el resto de núcleos (todas las aldeas alavesas) se tiene que cumplir la condición que exigen las DOT en el artículo 13 de su Normativa: “8) b. *En el resto de los núcleos de los municipios de estructura concejil se posibilitará un incremento de viviendas no superior al de las viviendas existentes*”. Analizando los ámbitos de los pueblos situados por el territorio municipal:

Clase	Núcleo	Ambito	Viviendas totales ámbito (uds.)	Viviendas nuevas a efectos de la cuantificación (uds.)	Viviendas actuales núcleo (uds.)
Suelo Urbano No Cons. por la	Antezana	Antezana 1 A-ANT1	2	2	50
	Argandoña	Argandoña A-ARG1	6	6	22

urbanización	Ariñez	Ariñez A-ARI1	15	15	52
	Asteguieta	Asteguieta A-AST1	3	3	100
	Estarrona	Estarrona A-EST1	4	4	34
	Foronda	Foronda A-FOR1	7	7	30
	Gereña	Gereña A-GER1	8	8	22
	Mendiguren	Mendiguren A-MEN1	7	7	16
	Mendoza	Mendoza 1 A-MEN1	6	6	63
		Mendoza 2 A-MEN2	10	10	
	Oreitia	Oreitia A-ORE1	5	5	33

No se aportan las previsiones de los otros núcleos residenciales, donde no se proponen ámbitos de suelo urbano no consolidado por la urbanización. Cabe recordar de nuevo lo que al respecto dicen las Directrices de Ordenación Territorial aprobadas mediante Decreto 128/2019, de 30 de julio:

*"Artículo 13.– Directrices en materia de cuantificación residencial.*

*1.– Directrices generales:*

*a) (...) Se entenderá como capacidad residencial del municipio el incremento de viviendas que posibilita el planeamiento urbanístico en los ámbitos clasificados como suelo urbano y urbanizable.*

*(...)*

*2.– Directrices para el planeamiento territorial y urbanístico: (...)*

*e) La cuantificación residencial en el planeamiento urbanístico (...)*

*3) No computarán como incremento de la capacidad residencial:*

*a.– El incremento del número de viviendas y/o el incremento de la edificabilidad urbanística en actuaciones de dotación.*

*b.– La subdivisión de caseríos enclavados en suelo no urbanizable.*

*c.– Las edificaciones previstas y no construidas que ya dispongan de licencia.*

*d.– El incremento de viviendas que surja como consecuencia de operaciones de rehabilitación, sustitución, reforma o subdivisión de edificaciones residenciales ya existentes en el suelo urbano y urbanizable.*

*e.– Las viviendas que surgen del cambio de uso de locales comerciales a vivienda."*

De lo anterior se desprende que computan en la capacidad residencial el incremento de viviendas tanto en el suelo urbano como en el urbanizable, y que únicamente se permiten excluir, por la incertidumbre derivada de la casuística, los 5 casos que señala el apartado 3) anteriormente citado.

Respecto del resto de núcleos se observa una adecuación global de la cuantificación residencial, si bien es necesario que el PGOU justifique su cuantificación residencial a la luz de las DOT de 2019: separando la ciudad de Vitoria-Gasteiz (donde se propone un suelo residencial) del resto de

núcleos (donde no se proponen suelos residenciales), y comparando la capacidad que sale en Vitoria-Gasteiz con la cifra que sale de aplicar el método de cuantificación establecido en las DOT de 2019, y en el resto de núcleos comparar la capacidad en cada uno de ellos con el número de viviendas existentes. En ambos casos el número de viviendas a considerar ha de ser las señaladas en el artículo 13 de las DOT, señalado más arriba. Sólo se permiten superar las cifras máximas anteriores (la cifra de cuantificación de las DOT, el 100% de las viviendas existentes en cada núcleo) siempre que se produzcan a través de operaciones de rehabilitación, regeneración o redensificación del suelo urbano, en los términos que señala el artículo 13.1.d de las Normas de Aplicación de las DOT.

En cualquier caso, las previsiones residenciales derivadas del modelo propuesto, tendente a una reducción en el suelo clasificado y un mejor aprovechamiento de los suelos ya ocupados, inducen a una valoración favorable del expediente en la materia.

#### II) Modelo Territorial Residencial

En lo relativo al modelo territorial residencial, el plan realiza un claro ejercicio de contención de suelo, desclasificando suelos residenciales al sur y al este de la ciudad y en diversos pueblos donde el PGOU vigente preveía suelos urbanizables, y planteando un mejor aprovechamiento de barrios como Lakua, todo ello señalando el mantenimiento de la debida calidad y servicio de las diferentes dotaciones.

Respecto al planeamiento vigente, se debe destacar la desclasificación de suelos residenciales en los pueblos, por citar algunos en Gamarra Mayor, Arkaute-Elorriaga, Aberasturi, Berrosteguieta, Mendoza, Otazu, Castillo-Gaztelu, entre otros, tal y como se ha expuesto en apartados anteriores. Se trata de una tarea que se considera muy positiva desde los principios de sostenibilidad territorial.

Por todo lo anteriormente expuesto, cabe informar favorablemente el expediente en la materia.

#### III) Edificabilidades

En materia de edificabilidades, se observa que hay ciertos ámbitos del Plan que no alcanzan la edificabilidad mínima que establece la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, y para los que no se aporta una justificación, ni se entiende justificada la excepcionalidad prevista en el artículo 77.6 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

#### IV) Reserva de viviendas para VPP

Vitoria-Gasteiz es un municipio que se encuentra entre aquellos obligados a destinar vivienda para VPP, de acuerdo con lo señalado en la Ley /2006, de Suelo y Urbanismo. Se trata de un municipio con un amplio desarrollo de vivienda protegida, y en el Plan aporta una justificación de cumplimiento de los estándares de vivienda protegida, señalando que "*el PGOU cumple con los estándares de vivienda protegida establecidos en la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo y en el Decreto 123/2012, de Estándares Urbanísticos.*"

No obstante, tal y como se ha señalado en el apartado VII.1 del presente informe, en el ámbito A-02 PEOU SoterramientoTAV se debe señalar que, aunque tenga una calificación global de actividades económicas, sí reserva una parte de su edificabilidad, en concreto el 30 %, a usos residenciales. De los cuales, el 40% de su edificabilidad se corresponde con viviendas de protección, tanto de vivienda de protección social, o tasada, que se transfiere de los ámbitos en suelo urbano no consolidado en otros ámbitos, como los pueblos. Al respecto, cabe señalarse, que, en cualquier caso, en la circunstancia de que, a la hora de desarrollar el ámbito, se defina alguna actuación integrada de uso predominantemente residencial, se deberá calificar en la misma, con destino a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, los terrenos precisos para dar cumplimiento al estándar y cuantía mínima de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública. Todo ello, además de ajustar las reservas que se realicen en el ámbito para acoger la edificabilidad residencial protegida, tanto de vivienda de protección social

como de vivienda tasada, que se transfiere de los ámbitos en suelo urbano no consolidado situados en los pueblos.

Además, en el ámbito Ali 1 (A-ALI1) se mantiene la reserva de 840 m<sup>2</sup>t de vivienda de protección pública prevista en la ordenación vigente. Según se detalla en la Memoria, los 840 m<sup>2</sup>t se destinan a vivienda de protección social, pero en la ficha del ámbito esto no se especifica; solo se menciona que será de protección pública. Por lo que la ficha del ámbito tendrá que indicar que los 840 m<sup>2</sup>t se destinan a vivienda de protección social.

Por otro lado, el cumplimiento del estándar de vivienda protegida se cumple de manera global en el municipio, tanto en el documento vigente como en el documento en tramitación. Por lo tanto, tal y como señala el artículo 15.3 del Decreto 123/2012, que literalmente dice así:

*3.- A los efectos previstos en el artículo 14.2 de este Decreto, el documento de revisión de la ordenación estructural en el que se pretenda la autorización de la transferencia de edificabilidad residencial protegida, incorporará un informe-liquidación detallado del cumplimiento de las transferencias de tal edificabilidad, autorizadas en expedientes de revisión o modificación precedentes.*

En el documento de PGOU debería constar el informe-liquidación detallado del cumplimiento de las transferencias de tal edificabilidad, pero dicho documento no consta en el expediente.

No obstante lo anterior, cabe señalar que se ha remitido el expediente a la Viceconsejería de Vivienda, para su valoración en esta materia.

#### V) Reserva de alojamientos dotacionales

Vitoria-Gasteiz es un municipio que se encuentra entre aquellos obligados a destinar suelo para alojamientos dotacionales, de acuerdo con lo señalado en la Ley /2006, de Suelo y Urbanismo.

En este sentido, de acuerdo a lo que señala la documentación aportada: “(...) este plan ha querido reforzar la oferta de Alojamientos Dotacionales reforzando la edificabilidad física de algunas de estas parcelas. Estas parcelas de Alojamiento Dotacional se distribuyen en los barrios de Salburua y Zabalgana. Concretamente, una de las parcelas se encuentra en el ámbito A-15 Elejalde, otra en A-16 Arkaiate, otra en A-17 Larrein y las tres restantes en el ámbito A-13, dos de ellas en Zabalgana y la otra en Salburua. Vitoria-Gasteiz ya cuenta con Alojamientos Dotacionales en Portal de Arriaga, y está construyendo un nuevo edificio destinado a este mismo uso en Lakua. Los Alojamientos Dotacionales existentes se encuentran en parcelas que tienen calificación pormenorizada de Equipamiento genérico. Finalmente, cabe señalar que se han realizado una serie de ajustes en las ordenanzas residenciales correspondientes a tipologías edificatorias de vivienda colectiva, para que puedan albergar Alojamientos Dotacionales en sus plantas bajas, tal y como posibilita el Decreto de Habitabilidad, al que se ha adecuado la normativa de este plan. De esta forma, podrá haber una mayor distribución de alojamientos dotacionales, y se podrán ubicar, además de los contemplados por el plan, alojamientos dotacionales adicionales en los bajos equipamentales obtenidos por cesión.”

No obstante, para el cumplimiento del estándar de alojamientos dotacionales se deberá reservar una superficie de suelo no inferior a 1,5 metros cuadrados por cada incremento de 100 metros cuadrados de techo de uso residencial, por lo que se deberá reservar, una parcela para el cumplimiento del estándar. El documento analizado realiza la reserva en edificabilidad, esto es, en metros cuadrados de techo que se incorporan a edificabilidades ya reservadas para alojamientos dotacionales, pero no en metros cuadrados de suelo; por lo que se tendrá que subsanar.

Cabe indicar, la previsión del Decreto 45/2025, de 18 de febrero, de regulación de los estándares urbanísticos, por lo que en los procedimientos de revisión del planeamiento municipal, podrán justificar la suficiencia de las reservas de alojamientos dotacionales en el planeamiento que revisan. En todo caso, esa alteración de la reserva requerirá la autorización de la Viceconsejería de

Vivienda del Gobierno Vasco, a quien se ha remitido el expediente, para su valoración en esta materia.

c) Valoración de la Cuantificación y del Modelo de Suelo para Actividades Económicas.

El modelo territorial del suelo para actividades económicas plantea consolidar el suelo industrial ya clasificado por el PGOU vigente en el entorno de la ciudad, especialmente reforzando y fomentando la actividad en la parte oeste y norte, con suelo que se desclasifica en el entorno del Aeropuerto y del Parque Tecnológico. Se advierte en este sentido una clara voluntad de renovar las zonas de Betoño y Gamarra, con un mejor aprovechamiento de los suelos clasificados, en torno a la ciudad. Se informa favorablemente el expediente en la materia, si bien se realizan tres precisiones, ya señaladas en el apartado VII.1 del presente informe:

- En primer lugar, en Arangiz Industrial se considera necesario que se introduzca como determinación vinculante en los ámbitos propuestos la indivisibilidad de las parcelas de las nuevas previsiones.
- En segundo lugar, para aquellas actividades económicas en suelo no urbanizable (Garlan, área de servicio de Retana) se recuerda que sólo se podrán implantar actividades que sean admisibles en la categoría de ordenación en que se sitúen.
- En tercer lugar, se observa que, en el caso del Suelo Urbanizable Sectorizado S-2 Ampliación Parque Tecnológico de Álava, el documento presenta dos alternativas, dependiendo de la desafectación o no de un Monte de Utilidad Pública por parte de la Diputación Foral de Álava. En este sentido, señalar que en cualquier caso la aprobación definitiva del Plan deberá aportar una única solución, pareciendo la más adecuada desde el punto de vista de la ordenación del parque, la correspondiente a la desafectación del monte de utilidad pública.
- En último lugar cabe señalar lo advertido en el apartado VII.1 del presente informe, en relación con que no se observa, en las fichas de las áreas con uso predominante para actividades económicas, la precisión de que la edificación habrá de ocupar al menos un 30% de la superficie total del ámbito, de acuerdo con lo señalado en el artículo 77.5 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo.

## IX.- CONCLUSIONES

---

Teniendo en cuenta lo anterior, se considera emitir las siguientes conclusiones al expediente de Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz, en lo que respecta a su 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:

### 1.- ADECUACIÓN A LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL

#### 1a.- Adecuación a las Directrices de Ordenación Territorial de la Comunidad Autónoma del País Vasco. Medio físico.

Se informa favorablemente la categorización, el régimen de usos y la adecuación del modelo propuesto por el Plan a las Directrices de Ordenación Territorial de la CAPV, si bien se señalan las siguientes cuestiones, que han de ser justificadas y en su caso subsanadas:

- a) La vivienda en suelo no urbanizable es un uso que se considera que debería figurar en la matriz, aunque sea un uso prohibido en todas las categorías.

- b) Según la matriz, las categorías de Forestal y de Forestal-Monte Ralo tienen la misma regulación (la definición también es idéntica).
- c) En la categoría de Agroganadera y Campiña-Alto Valor Estratégico, el uso forestal es un uso prohibido según el artículo que lo regula (6.5.8), pero en la matriz aparece como un uso admisible las prácticas forestales.
- d) En la categoría de Agroganadera y Campiña-Paisaje Rural de Transición Antropizado, en el artículo que la regula parece señalarse como actividades prohibidas los invernaderos no hidropónicos, la agricultura y construcciones asociadas, cuando en la matriz son usos admisibles.
- e) Los condicionantes superpuestos han de llevar una estructura y un desarrollo coherente en todas las partes de la Normativa y en la documentación gráfica.
- f) Se recomienda que el PGOU se adapte al PTP de Álava Central en revisión en la delimitación de la Zona de Localización Preferente para energía fotovoltaica (ZLP), y recoja su última delimitación. En cualquier caso, en el momento de implantación de renovables el expediente habrá de cumplir las determinaciones tanto del PTP de Álava Central como del PTS de Energías Renovables que esté en vigor.

#### 1b.- Adecuación al Plan Territorial Parcial de Álava Central

Se realiza una valoración general favorable del expediente en la materia.

#### 1c.- Adecuación al Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Ríos y Arroyos de la CAPV

Informar favorablemente el expediente en relación con su adecuación al PTS de Ríos y Arroyos de la CAPV. No obstante lo anterior, habrán de tenerse en cuenta las siguientes consideraciones:

- a) Las fichas de los ámbitos que pudieran verse afectados por los retiros señalados en el PTS deben reflejar tal circunstancia.
- b) En lo que respecta a inundabilidad, se da traslado del expediente a URA, para su valoración.

#### 1d.- Adecuación al Plan Territorial Sectorial de Zonas Húmedas de la CAPV

No cabe poner objeción al expediente con relación a su adecuación al PTS de Zonas Húmedas de la CAPV.

#### 1e.- Adecuación al Plan Territorial Sectorial Agroforestal de la CAPV

Se informa favorablemente el expediente en relación con su adecuación al PTS Agroforestal.

#### 1f.- Adecuación al Plan Territorial Sectorial de la Red Ferroviaria de la CAPV y a las consideraciones del Sector Ferroviario

Se deberán subsanar las contradicciones entre planos en cuanto a la calificación del Sistema General.

#### 1g.- Adecuación al Plan Territorial Sectorial de Vías Ciclistas e Itinerarios Verdes del Territorio Histórico de Álava.

No cabe poner objeción al expediente en relación con su adecuación al PTS de Vías Ciclistas e Itinerarios Verdes del Territorio Histórico de Álava.

## 2.- INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

No se pone objeción al expediente en lo relativo a infraestructuras y redes de servicios. No obstante lo anterior:

- a) El expediente deberá plasmar las subestaciones eléctricas del municipio, y la red de alumbrado público ha de ser grafiada completamente.
- b) El expediente ha de grafiar la línea del TAV de forma coherente en todos los planos, y de acuerdo con su definición normativa.

### 3.- EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES

Se informa favorablemente el expediente en lo relativo a Espacios Libres. No obstante lo anterior:

- a) El expediente ha de hacer un análisis crítico de los suelos calificados globalmente como Sistema General de Equipamientos, señalándolos y justificando su inclusión o no.
- b) El expediente en todo caso ha de calificar correctamente todos los espacios del Gobierno Vasco y de las Instituciones comunes de la CAPV, como Sistema general de equipamiento.
- c) El expediente ha de reflejar en la ficha el incremento de edificabilidad con que dota al ámbito A-26 Palacio de Justicia, no siendo nulo. Además, debe dejar claro el desarrollo de este, suprimiendo la denominación de "Plan Especial" en la ficha del ámbito.
- d) El expediente ha de calificar el Laboratorio de Control de Calidad del Gobierno Vasco, con la calificación de equipamiento comunitario - Administración, de acuerdo con la definición del propio Plan.

### 4.- RED HIDROGRÁFICA

Resulta necesario que se adecúen las denominaciones del Sistema General de dominio público hidráulico, siendo coherentes en la Normativa y en todos los planos, y que éstos reflejen en su totalidad esta calificación, según la definición que da la Normativa.

### 5.- ASENTAMIENTOS RESIDENCIALES Y DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS

#### 5a.- Cuantificación y modelo territorial residencial

- a) Se informa favorablemente el expediente en relación con el modelo residencial propuesto.
- b) Se informa favorablemente la cuantificación residencial global propuesta para el municipio. No obstante lo anterior, el expediente ha de aportar una justificación de la cuantificación residencial a la luz del artículo 13 de las Normas de Aplicación de las DOT aprobadas en 2019, en línea con lo señalado en el apartado VIII.5 de este informe.
- c) Los planos de los ámbitos han de reflejar correctamente los ámbitos de Lermanda.
- d) El expediente ha de justificar la adecuación de las edificabilidades al artículo 77 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, en aquellos ámbitos que no llegan al  $0,4 \text{ m}^2/\text{t}/\text{m}^2\text{s}$ , que son Gereña (A-GER1) y Lermanda 1 (A-LER1).
- e) Se considera necesario que las fichas de los ámbitos señalen los parámetros concretos que han de regir para ellos, especialmente los de carácter estructural, más allá de la mera remisión al instrumento correspondiente.
- f) Se debe considerar lo señalado en los apartados VIII.5.b) IV y V de este informe. No obstante, se remite el expediente a la Viceconsejería de Vivienda, para su valoración en materia de VPP y alojamientos dotacionales.

**5b.- Ordenación y cuantificación del Suelo de Actividades Económicas**

Se informa favorablemente el expediente en la materia. No obstante lo anterior:

- a) En Arangiz Industrial se considera necesario que se introduzca como determinación vinculante en los ámbitos propuestos la indivisibilidad de las parcelas de las nuevas previsiones.
- b) Para aquellas actividades económicas en suelo no urbanizable (Garlan, área de servicio de Retana) se recuerda que sólo se podrán implantar actividades que sean admisibles en la categoría de ordenación en que se sitúen.
- c) En el caso del Suelo Urbanizable Sectorizado S-2 Ampliación Parque Tecnológico de Álava, señalar que en cualquier caso la aprobación definitiva del Plan deberá aportar una única solución, pareciendo la más adecuada desde el punto de vista de la ordenación del parque, la correspondiente a la desafectación del monte de utilidad pública.
- d) No se observa, en las fichas de las áreas con uso predominante para actividades económicas, la precisión de que la edificación habrá de ocupar al menos un 30% de la superficie total del ámbito, de acuerdo con lo señalado en el artículo 77.5 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo.

*Elektronikoki honako hauek sinatua:*

Firmado electrónicamente por:

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

Rosa Razkin Senar

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

Jon Asua Aberasturi



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.: 52817/2025 COMISIÓN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DEL PAÍS VASCO – PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VITORIA-GASTEIZ

**INFORME EN RELACIÓN CON EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VITORIA-GASTEIZ**

Con fecha de 18 de marzo de 2025, se ha recibido en esta Diputación Foral comunicación de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco solicitando informe previsto en el artículo 97 bis de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo en relación al Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz.

**NORMATIVA DE REFERENCIA**

Con relación a los suelos de Alto Valor Agrológico, el artículo 16 de la Ley 17/2008, de 23 de diciembre, de Política Agraria y Alimentaria los otorga la consideración de bien de interés social.

*“Artículo 16.– Protección especial del suelo de alto valor agrológico.*

*1.– Los suelos de alto valor agrológico, así definidos conforme a lo establecido en el marco de referencia vigente en cada momento para la ordenación del espacio rural vasco, tendrán un carácter estratégico para la Comunidad Autónoma del País Vasco y la consideración de bienes de interés social.*

*2.– Cualquier proyecto o actuación administrativa prevista en la Comunidad Autónoma del País Vasco sobre suelos de alto valor agrológico exigirá la emisión de informe por el órgano foral competente en materia agraria con carácter previo a su aprobación definitiva. Este informe deberá valorar la repercusión del proyecto o actuación. El informe se trasladará a la Comisión de Ordenación del Territorio para su consideración, antes de la emisión por esta comisión de su informe final, el cual será vinculante para las figuras de planeamiento urbanístico.”*

La base de este informe es el Plan Territorial Sectorial Agroforestal de la Comunidad Autónoma del País Vasco, aprobado definitivamente por el Decreto 177/2014, de 16 de septiembre (en adelante PST Agroforestal). Hay que señalar que el PTS Agroforestal es un instrumento de ordenación territorial, globalizador y dinámico, que, por un lado, sugiere y canaliza actividades encaminadas a la planificación y gestión de los usos agroforestales, acogiéndolas en un marco de planeamiento global del territorio, y por otro, defiende los intereses del sector agroforestal frente a otro tipo de usos. Todo ello de acuerdo con el objetivo establecido en el artículo 12 de la Ley





17/2008 de Política Agraria y Alimentaria de promover un uso continuado y adecuado del suelo agrario ligado a la actividad agraria y acorde con las demandas de la sociedad.

El ámbito de ordenación del presente PTS Agroforestal abarca la totalidad de la CAPV, excluidas las áreas urbanas preexistentes, entendiéndose como tales aquellas áreas que a la fecha de aprobación definitiva del PTS Agroforestal estén clasificadas por el planeamiento general municipal como suelo urbano o urbanizable.

El presente informe valora las posibles afecciones del PGOU de Vitoria-Gasteiz con relación a los suelos categorizado en el PTS Agroforestal como Agroganadero y Campiña.

El PTS agroforestal de la CAPV, en su condición de instrumento jerárquicamente superior a tenor de lo dispuesto en la Ley de Ordenación del Territorio, vincula en sus propios términos a los instrumentos de planeamiento urbanístico establecidos en la legislación urbanística de aplicación. En consecuencia, el planeamiento municipal resulta vinculado por el PTS Agroforestal de la CAPV, a cuyo contenido deberá adaptarse.

Esto queda reflejado expresamente en el *Artículo 10.–Aplicación Normativa del PTS., apartados a), b) y e)*, entre otros, del citado PTS Agroforestal:

*“Artículo 10.–Aplicación Normativa del PTS.*

*De acuerdo con la Ley de Ordenación del Territorio del País Vasco, las vinculaciones del presente PTS afectarán al planeamiento municipal de la forma que se expone a continuación:*

*Respecto a la Normativa:*

*a) El planeamiento municipal categorizará el Suelo No Urbanizable utilizando las categorías contenidas en este Plan y definidas en el artículo 46, además de la categoría de Especial Protección definida por las DOT, y que no se recoge en el PTS por los motivos expuestos en el citado artículo.*

*b) El planeamiento municipal deberá recoger expresamente la delimitación y la normativa asociadas a las zonas de Suelo No Urbanizable Agroganadera y Campiña de Alto Valor Estratégico definidas por el PTS Agroforestal. Esta delimitación podrá ser ampliada por el planeamiento municipal justificándola en base a objetivos generales de este PTS.*

*e) En los trámites de redacción y aprobación del planeamiento municipal, planeamiento territorial y planeamiento sectorial, se aplicará el protocolo de Evaluación de la Afección Sectorial Agraria, según el documento D anexo I, Instrumentos de Actuación, de este PTS. En cualquier caso se deberá contar con el informe del órgano foral competente en materia agraria tal como establece el artículo 16 de la Ley 17/2008, de 23 de diciembre, de Política Agraria y Alimentaria.*

*Respecto a los Planos de Ordenación:*

*a) La categorización del Suelo No Urbanizable recogida por el planeamiento municipal tomará como base las Categorías de Ordenación propuestas en los términos previstos por el PTS Agroforestal en el Capítulo III, Categorías de Ordenación, ajustando en su caso la delimitación a la realidad y escala municipal.*

*b) La delimitación de la subcategoría de Alto Valor Estratégico tendrá carácter vinculante. El resto de delimitaciones son orientativas y podrán ser alteradas justificadamente por el planeamiento municipal.*

*c) La delimitación de los Montes de Utilidad Pública y montes protectores será vinculante y solo podrá modificarse en los términos y procedimientos establecidos en su legislación sectorial.”*



## ANTECEDENTES

Este Departamento de Agricultura ha informado anteriormente sobre el PGOU de Vitoria-Gasteiz. En el último informe emitido con fecha 30 de junio de 2023 se informaba positivamente respecto a la aprobación inicial del nuevo PGOU.

Vistos los cambios realizados se formula un nuevo informe valorando las nuevas propuestas.

## CONTEXTUALIZACIÓN DEL PROYECTO:

La información del proyecto consultada para la emisión del presente informe se ha obtenido del sitio web del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz.

[Sitio web del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz - Documento de aprobación provisional del Nuevo PGOU de Vitoria-Gasteiz](#)

## CONSIDERACIONES

### DEFINICIÓN DE CATEGORÍAS DE ORDENACIÓN

En el PTS Agroforestal en su capítulo IV, *Categorías de Ordenación*, se realiza una Sistematización General de las Categorías de Ordenación del PTS Agroforestal.

SUPRACATEGORIA	CATEGORIA	SUBCATEGORIA
	Agroganadera y Campiña	Alto Valor Estratégico Paisaje Rural de Transición
Monte	Forestal Forestal-Monte Ralo Pastos Montanos Pastos Montanos-Roquedos	
		Mejora Ambiental Protección de Aguas Superficiales

*Imagen 1: Sistematización General de Categorías de Ordenación del PTS Agroforestal (art 46.1)*

En el PGOU de Vitoria-Gasteiz se han ajustado las categorías de suelo para el Suelo No Urbanizable a la Sistematización General de Categorías de Ordenación empleadas en las DOT combinándolas con las del PTS Agroforestal.

Desde el punto de vista de las categorías en Suelo No Urbanizable, se han mantenido las categorías de ordenación del PTS Agroforestal, preservando las dos subcategorías existentes de Agroganadera y Campiña “Alto Valor Estratégico” y “Paisaje Rural de Transición”. Además se ha incorporado una nueva subcategoría “Paisaje Rural de Transición Antropizada” a la categoría “Paisaje Rural de Transición” en el PGOU a la que se le asignan suelos con alto grado de antropización. Son zonas delimitadas en el PGOU, generalmente cercanas a los núcleos de población de los pueblos donde hay infraestructuras tales como pabellones agrícolas o almacenes en desuso, instalaciones abandonadas, escombreras, graveras, canteras, etc.

A continuación se extrae un cuadro resumen de la Memoria Informativa y Justificativa del PGOU donde se muestran las diferentes categorías para cada una de las normativas de ordenación territorial.



CATEGORÍAS DOT	SUBDIVISIÓN PTS AGROFORESTAL	CATEGORÍAS PGOU	SUBCATEGORÍAS PGOU
Especial Protección		Especial Protección	
Mejora Ambiental		Mejora Ambiental	
Forestal	Forestal	Forestal	
	Forestal – Monte Ralo	Forestal – Monte Ralo	
Agroganadera y Campiña	Alto Valor Estratégico	Alto Valor Estratégico	
	Paisaje Rural de Transición	Paisaje Rural de Transición	Paisaje Rural de Transición
			Paisaje Rural de Transición Antropizado
Pastos Montanos	Pastos Montanos	Pastos Montanos	
	Pastos Montanos - Roquedos	-	
Protección de Aguas Superficiales		Protección de Aguas Superficiales	

#### DELIMITACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DE SUELOS

En el PGOU ha procedido a desclasificar varios sectores de Suelo No Urbanizable y este se ha ampliado en 553,79 ha. La mayor desclasificación y nueva categorización se ha producido al este del aeropuerto de Vitoria-Gasteiz aumentando en unas 336 ha la superficie de suelo Alto Valor Estratégico del municipio.

Asimismo, en el PGOU de Vitoria-Gasteiz se ha realizado una comprobación detalla de la calificación de los suelos y se han ajustado gráficamente a la realidad. A raíz de esta revisión se ha aumentado la superficie de suelos categorizados como Alto Valor Estratégico en 1.055 ha en este municipio. Mayoritariamente se han clasificado suelos del PTS Agroforestal categorizados como Paisaje Rural de Transición a Alto Valor Estratégico en el PGOU de Vitoria-Gasteiz

. Estas ampliación incluye parcelas agrarias próximas a suelos de Alto Valor Estratégico y parcelas que están delimitadas por dos categorías distintas en el PTS Agroforestal (AVE y PRT). Aproximadamente han sido 740 ha que han pasado de Paisaje Rural de Transición a Alto Valor Estratégico en el PGOU de Vitoria-Gasteiz.

En el siguiente cuadro (Memoria Informativa y Justificativa del PGOU) se comparan las nuevas superficies delimitadas.

CATEGORÍAS DE ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE			
CATEGORÍA	PTS AGROFORESTAL	NUEVO PGOU	
		SUPERFICIE (ha)	%
Agroganadero: Paisaje Rural de Transición	3.208,2	2.548,6	12,18
Agroganadero: Alto Valor Estratégico	5.183,8	6.238,9	29,82
Forestal	7.499,0	8.302,0	39,68
Forestal-Monte Ralo	4.069,7	2.025,6	9,68
Mejora Ambiental	638,6	428,8	2,05
Pasto Montano	341,2	216,9	1,04
Pasto Montano-Roquedos	0,5	-	0
Agroganadero: Paisaje Rural de Transición Antropizado	-	70,4	0,34
Especial Protección	-	93,2	0,45
Protección Aguas Superficiales	-	997,1	4,77
<b>TOTAL</b>	<b>20.941 Ha</b>	<b>20.922 Ha</b>	<b>100</b>



## ÁMBITOS DE AFECCIÓN AL PTS AGROFORESTAL

En el siguiente cuadro se detallan los ámbitos del PGOU que afectan exclusivamente a los suelos de Alto Valor Estratégico del PTS Agroforestal y disminuyen su superficie.

Ámbito	Agroganadero: Alto Valor Estratégico (ha)
SG-3 Basaldea	4,67
SG-4 Ciudad Deportiva Ibaia	4,92
PE-09 Garlan Ilarraza	2,43
PE-10 Garlan Otazu	3,31
SG-2 Intermodal TAV	15,50
PE-12 Olarizu	2,00
A-GER1 Gereña 1	0,02
A-MDZ2 Mendoza2	0,25
<b>Superficie Total</b>	<b>33,10</b>

Se comprueba que estos nuevos ámbitos reducen la superficie de suelos de Alto Valor Estratégico del municipio en 33,10 ha. Sin embargo, las nuevas desclasificaciones que se producirán en suelo urbano que tienen un uso agrario y se clasificarán como Suelo No Urbanizable, compensarán esta disminución con creces.

## MATRIZ DE USOS EN LAS ZONAS DE SUELO NO URBANIZABLE

En el PGOU de Vitoria-Gasteiz se define una nueva matriz de usos para los suelos no urbanos de este municipio. De la comparación de esta matriz con la del PTS Agroforestal se verifica que el régimen de usos para la categoría AVE difiere en los siguientes usos:

- 2.b.2 “Construcciones y grandes instalaciones ligadas al recreo intensivo” el régimen de uso es prohibido en el PGOU y admisible (2a) en el caso del Área Funcional de Álava Central donde se enmarca el municipio de Vitoria-Gasteiz.
- 3.c.1“Prácticas de ganadería extensiva” En este caso el PGOU se adapta a la Matriz de Uso de las Directrices de Ordenación de Territorio de la CAPV, Decreto 128/2019, de 30 de julio.
- 3.d.2 “Construcciones forestales complementarias” es un uso compatible (2) en el PGOU y prohibido en las DOT (tipo 3) y un uso no deseable ( tipo 3a) que excepcionalmente será admisible en el caso de que sea avalado por un informe del órgano competente según el PTS Agroforestal.
- No se regulan en la matriz de usos “otros usos edificatorios en suelo no urbanizable-Vivienda aislada vinculada a explotación agraria o Vivienda aislada no vinculada a explotación agraria”. Estos usos sí se regulan en el propio articulado del capítulo donde se enmarcan “6.2 Definición de los usos en suelo no urbanizable”.

La “Vivienda vinculada a explotación agraria” en el PGOU se trata de un uso prohibido para todas las categorías de suelo no urbanizable. Sin embargo, tanto el PTS Agroforestal como en las DOT este uso es admisible con matizaciones del PTS o a concretar por el ordenamiento foral. En el artículo 12 del PTS Agroforestal se indica sin embargo que: *“al planeamiento municipal, de acuerdo con el modelo de poblamiento de la zona, le corresponde determinar la idoneidad o no de autorizar la edificación de viviendas aisladas vinculadas a la explotación agraria.”*

## ACTUALIZACIÓN DE NORMATIVA

En el PGOU de Vitoria-Gasteiz en su artículo 6.2.1 e) “Usos relacionados con la explotación de recursos primarios, Industrias agrarias” y en el artículo 6.8.3 “Condiciones adicionales de las



explotaciones agrarias y ganaderas” se menciona el decreto 515/2009, de 22 de septiembre, por el que se establecen las normas técnicas higiénico-sanitarias y medioambientales de las explotaciones ganaderas. (B.O.P.V. nº 203, de 22 de octubre de 2009). Indicar que este decreto se ha derogado y se ha publicado el Decreto 50/2025, de 25 de febrero, por el que se establecen las normas técnicas, higiénico-sanitarias y medioambientales de las explotaciones ganaderas en Euskadi.

## **CONCLUSIONES**

En cuanto a la categorización empleada en el PGOU de Vitoria-Gasteiz se informa positivamente. El planeamiento municipal recoge expresamente la delimitación base del PTS Agroforestal y la normativa asociada a las zonas de Suelo No Urbanizable Agroganadera y Campiña de Alto Valor Estratégico.

En el PGOU de Vitoria-Gasteiz se ha realizado una comprobación detalla de la calificación de los suelos y se han ajustado gráficamente a la realidad aumentando la superficie de suelos pertenecientes a la categoría Alto Valor Estratégico. También se ha producido una desclasificación de Suelo Urbano a No Urbanizable. Todo ello hace que se incremente en 1.055ha este tipo de suelos.

Para la regulación del uso de “Construcciones forestales complementarias” sobre los suelos de Alto Valor Estratégico el planeamiento municipal debe recoger la normativa asociada de rango superior como el PTS Agroforestal y las DOT.

Indicar que el Decreto 515/2009, de 22 de septiembre, por el que se establecen las normas técnicas higiénico-sanitarias y medioambientales de las explotaciones ganaderas se ha derogado y se ha publicado el Decreto 50/2025, de 25 de febrero, por el que se establecen las normas técnicas, higiénico-sanitarias y medioambientales de las explotaciones ganaderas en Euskadi.

En Vitoria – Gasteiz, a fecha de firma electrónica

**EDURNE  
ORTUN PEREZ  
- 44670812M**

Firmado digitalmente  
por EDURNE ORTUN  
PEREZ - 44670812M  
Fecha: 2025.04.29  
08:55:52 +02'00'

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

  
David Fernández Sarabia  
Nekazaritzā Zuzendaria/Director de Agricultura

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

## PROPUESTA DE INFORME DE LA DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN Y OBRAS DE LA AGENCIA VASCA DEL AGUA-URA A LA APROBACIÓN PROVISIONAL DEL PGOU DE VITORIA-GASTEIZ (ARABA/ÁLAVA).

N/ Ref.: IAU-2025-0084

### 1. INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES

El 12 de marzo 2025 ha tenido conocimiento esta Agencia Vasca del Agua de la entrada en la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco (COTPV) del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz (Documento de aprobación Provisional).

Se incluye un acceso a la página web del Ayuntamiento donde se incluye el documento urbanístico dividido en diferentes tomos:

- Tomo I: Memoria Informativa y justificativa.
- Tomo II: Documento de viabilidad y sostenibilidad económica.
- Tomo III: Normas Urbanísticas Generales.
- Tomo IV: Normas Urbanísticas Particulares (nuevo).
- Tomo V: Fichas de los ámbitos.
- Tomo VI: inventario de Bienes Culturales Protegidos.
- Planos de: Información, Ordenación Estructural, Infraestructuras y Ordenación Pormenorizada y Planos de Patrimonio Cultural.
- Estudio Ambiental Estratégico con cartografía asociada y varios anexos (entre otros, Estudio de Impacto Acústico y Zonificación Acústica, y Estudio de Sostenibilidad Energética).
- Resumen ejecutivo.

Entre los antecedentes, esta Agencia ha emitido diversos informes en relación con propuestas de desarrollos o modificaciones puntuales al planeamiento, en diferentes ámbitos, tanto en el trámite urbanístico como en el ambiental. En relación con los informes al PGOU y documentos supramunicipales más recientes cabe destacar los siguientes:

- Informe emitido en noviembre de 2020 para la elaboración del documento de alcance en el marco del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica del Avance del PGOU (ref. IAU-2020-0146).
- Informe de 23 de julio de 2023 a la Aprobación Inicial del documento de Revisión del PTP de Álava Central (ref. IAU-2023-0208).
- Informe del 31 de julio de 2023 a la Aprobación Inicial del PGOU (ref. IAU-2023-0098). La Confederación Hidrográfica del Ebro emitió el 16 de octubre de 2023 su informe de ref. 2023-OU-100.

### 2. ÁMBITO Y OBJETO

El término municipal de Vitoria-Gasteiz se encuentra localizado en la vertiente mediterránea de la CAPV y dentro del ámbito de la cuenca intercomunitaria de la Demarcación Hidrográfica del Ebro. El cauce principal del municipio es el río Zadorra, que discurre en dirección noreste-suroeste, y recibe el aporte de numerosos afluentes y arroyos a lo largo de todo su trazado.

Boulevard eraikina. Gamarrako Atea Kalea 1.A - 11. Solairua  
01013 Vitoria-Gasteiz (Araba/Álava)  
T: 945 01 17 00 [www.uragentzia.eus](http://www.uragentzia.eus)

LOKALIZTAILEA / LOCALIZADOR: J0D0Z-T6VJP-2Z5Y

EGOITZA ELEKTRONIKOA / SEDE ELECTRÓNICA: <https://euskadi.eus/lokalizatzalea> / <https://euskadi.eus/localizador>

SINATZAILE / FIRMANTE: JOSE MARIA SILVANO SANZ DE GALDEANO EQUIZA | 2025/04/29 13:52:36





Por su margen derecha recibe las aguas de los cauces del Santa Engracia, Iturrizabaleta, Zalla y Oka y, por su margen izquierda, las aguas del Alegría, Zerio, Errekabarri, Santo Tomás, Errekaleor y Batán.

El PGOU de Vitoria-Gasteiz fue aprobado definitivamente y su normativa fue publicada en el BOTHA el 19 de febrero de 2001. Su entrada en vigor tuvo lugar tras la publicación de los acuerdos forales 143/2003 de 25 de febrero y 1212/2005 de 28 de diciembre (éste último relativo al suelo residencial de las Entidades Locales Menores del municipio).

La revisión del PGOU obedece a la necesidad de su adaptación a lo dispuesto en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco y al resto del marco normativo vigente.

Según se señala en la Memoria, el PGOU en revisión plantea una serie de objetivos estratégicos relacionados con la protección del medio natural, con la búsqueda de una ciudad compacta, compleja y cohesionada, con la protección del medio rural y los pueblos, con la puesta en valor del patrimonio cultural y paisajístico, con la búsqueda de un territorio sostenible y eficiente energéticamente, equilibrado económicamente y que sirva a todas las personas.

### **3. ANÁLISIS DE LAS PROPUESTAS PRINCIPALES DEL DOCUMENTO RESPECTO A LAS MATERIAS DE AGUAS**

Teniendo en cuenta que esta PGOU ha sido informado por esta Agencia en fases previas el presente informe se centrará en las cuestiones más relevantes y en los cambios introducidos respecto de la fase anterior (aprobación inicial) relacionados con las materias de Aguas.

#### **3.1. EN RELACIÓN CON EL SUELO NO URBANIZABLE**

El PGOU presentado incluye cambios con respecto a la clasificación del suelo No Urbanizable del planeamiento vigente destacándose los siguientes:

- Adaptación de las categorías de ordenación al marco del planeamiento supramunicipal (DOT y PTS Agroforestal), así como su nueva regulación, siendo aquellas las siguientes: Especial Protección, Mejora Ambiental, Forestal y Forestal-Monte Ralo, Alto Valor Estratégico y Paisaje Rural de Transición, Pastos Montanos y Protección de Aguas Superficiales.
- Los suelos desclasificados se ordenan según sus características físicas y productivas, priorizando su carácter agrícola (AVE).
- Respecto del documento aprobado inicialmente, se introduce una nueva subcategoría en la categoría de Paisaje Rural de Transición denominada Paisaje Rural de Transición Antropizado, esta subcategoría en el documento previo estaba asociada a la categoría de Mejora Ambiental.
- Se incorpora como condicionantes superpuestos la Zona de Protección Paisajística en torno a los pueblos con el objetivo de proteger no solo el paisaje, sino también el autoconsumo agroalimentario y energético.
- Refuerzo del papel del Anillo Verde como figura estratégica con una nueva regulación de usos. Se refuerzan las actividades asociadas en suelos colindantes.
- Incorporación de nuevos Sistemas Generales: Estación Intermodal de Jundiz-Villodas, Centro de empresas agroecológicas en Basaldea, Centro de recuperación de fauna en Martioda y Ciudad Deportiva de Ibaia.



Respecto de las alternativas contempladas relativas al Suelo No Urbanizable se ha seleccionado la *Alternativa 1 Medioambiental* que implica incrementar la superficie de Suelo No Urbanizable mediante:

- La desclasificación y/o desprogramación de determinados suelos urbanizables tanto en la ciudad como en las Entidades Locales Menores del municipio (25 sectores).
- La redensificación de las parcelas residenciales vacantes.
- La reutilización de parcelas dotacionales vacantes para su transformación en otros usos como residenciales y terciarios.

Como resultado de las desclasificaciones planteadas, la superficie de Suelo No Urbanizable aumenta en 553,79 Has.

Las **Zonas de Protección de Aguas Superficiales (PAS)** se definen, según el artículo 6.3.10 de las Normas Urbanísticas Generales, como “*las captaciones y los terrenos de las márgenes de ríos y arroyos definidas por el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV entre la línea de deslinde del dominio público hidráulico (cauce) y la general de retiro mínimo de la edificación según las distancias establecidas en el apartado F.1 de la normativa del mencionado plan territorial sectorial*”.

Asimismo, la normativa urbanística en el artículo 6.5.11 regula los usos en estas zonas PAS, a través de actividades propiciadas, admisibles y prohibidas según lo establecido en el PTS citado. Con carácter general, con el objetivo de limitar la intervención antrópica y mantener la situación preexistente, se prohíbe cualquier intervención de alteración del terreno natural, salvo las relativas a las labores agroforestales, a las obras públicas e instalaciones de infraestructuras de utilidad pública e interés social, o a las acciones de protección del patrimonio cultural debidamente justificadas. El criterio general de intervención es “*la conservación de la calidad de las aguas, evitar la ocupación y alteración de los cauces y riberas y minimizar los daños derivados de riesgos naturales*”.

Al mismo tiempo, y tomando como referencia las DOT y el PTS Agroforestal, se han establecido varios **condicionantes superpuestos** que se clasifican, grosso modo, entre los asociados a riesgos naturales y cambio climático (áreas vulnerables a la contaminación de acuíferos, áreas erosionables, suelos potencialmente contaminados y riesgo de incendios) y otros como son las afecciones por infraestructuras, los relacionados con la Infraestructura Verde (red fluvial, anillo verde o los corredores ecológicos) y con la protección paisajística (donde se incluyen caminos y rutas culturales y paisajísticas). Se han representado en la serie de planos POE-3.

A modo de síntesis, del siguiente listado citamos los más estrechamente relacionados con las materias de Aguas:

- Áreas Vulnerables a la Contaminación de Acuíferos: El criterio general es evitar la localización de actividades potencialmente emisoras de contaminantes al suelo y extremar el cuidado de las prácticas agroforestales necesarias en estas zonas. Si por razones de fuerza mayor fuera necesario la localización de este tipo de actividades, se exigirá la garantía de inocuidad para las aguas subterráneas.
- Inundabilidad y Afecciones de Ríos y Arroyos (zona de policía).



- Infraestructura Verde, que comprende como elementos destacados los Espacios naturales protegidos, la Red de corredores ecológicos y otros espacios de interés multifuncional incluida la red fluvial.
- Suelos potencialmente contaminados.
- Áreas erosionables.

Dentro de la Infraestructura Verde se plantea la **Mejora de los Entornos Fluviales y Acuáticos** con el objetivo de recuperar e integrar los ríos y los humedales en la malla verde, que se introduce en el medio urbano edificado para conectar dentro de la ciudad parques, jardines, plazas y equipamientos, y ésta con el medio rural. En la Memoria se señala que el PGOU debe tener una *política proactiva que proteja estos entornos y los dote de una calidad tanto a efectos medioambientales como paisajísticos*.

Teniendo en cuenta lo señalado anteriormente, la valoración que hace esta Agencia a propósito del tratamiento del Suelo No Urbanizable en el PGOU es positiva.

Destaca el hecho de que, como resultado de la desclasificación de ámbitos no desarrollados durante la vigencia del PGOU en revisión, el Suelo No Urbanizable se ha ampliado en aproximadamente 554 Has. Parte de estos suelos se corresponden con márgenes de arroyos y zonas inundables como, por ejemplo, el sector Elorriaga-Arkaute. En este sentido, desde el punto de vista de la conservación del medio acuático y la protección frente al riesgo de inundación, se considera favorable que dichos suelos no se transformen.

### **3.2. OBJETIVOS DEL PGOU: CIUDAD COMPACTA, COMPLEJA Y COHESIONADA**

Con la revisión del PGOU se pretende, fundamentalmente, incrementar la densidad media actual de Vitoria-Gasteiz y complementarla con nuevos usos y oportunidades.

Al respecto, en el PGOU el incremento de la densidad media de viviendas por hectárea se plantea a través de diversas fórmulas. Entre ellas, cabe citar, la redensificación de barrios nuevos y el aumento del número de viviendas en las parcelas aún no edificadas, y no incluidas en las redensificaciones aprobadas, la desclasificación de sectores no urbanizados, la recalificación de suelos para reforzar el Anillo Verde o la reubicación de viviendas en parcelas vacantes de equipamientos. Este último caso en Lakua al ser el barrio con menor densidad residencial y con exceso de suelo para equipamientos.

Se refuerza la capacidad industrial existente permitiendo incrementos de edificabilidad urbanística en actuaciones integradas de regeneración o en actuaciones de dotación y, de manera flexible, la redensificación de los tejidos existentes, de tal forma que *se puedan realizar actuaciones de crecimiento y/o regeneración de todos los polígonos existentes, con criterios ajustados a la demanda real*.

Respecto al objetivo de **ciudad compacta**, el Avance contemplaba tres alternativas. En la fase de Aprobación Inicial la opción elegida es la combinación de varias de ellas, que, a su vez, han sido parcialmente modificadas, y es también la alternativa que se ha mantenido en el documento aprobado provisionalmente.

Esta alternativa se caracteriza por lo siguiente:

- a) Se mantiene la desclasificación de todo o parte del Suelo Urbanizable no urbanizado destacando el Sector 17-Ampliación S. Prudencio Sur (atravesado por los ríos Errekaleor



y Santo Tomás) y del Sector 18-Elorriaga-Arkaute (ubicado en zona de policía de cauces del río Ali).

- b) En el Sector 14-Olaran (actual S-3 Olaran), se contempla mantener la calificación pormenorizada del Plan Parcial aprobado, si bien dicho Plan deberá ser modificado para su compatibilización con el Ámbito A-06 Errekaleor situado en su interior y con el SG-1 Puente Alto, ubicado al sur. Este sector, cuya vocación es residencial de vivienda colectiva, se encuentra atravesado por el arroyo Errekaleor, que formará parte de un Sistema General de Espacios Libres (parque urbano) y dará continuidad al Anillo Verde. En la margen este del sector se plantea una zona verde a lo largo del Cerro de las Neveras, al objeto de posibilitar la conexión peatonal y ciclista con la Vía Verde del Ferrocarril Vasco Navarro.
- c) Reclasificación del antiguo Sector 5b Zabalgana como suelo de actividades económicas, propuesto como ámbito A-12 Mariturri Industrial, de modo que se elimina la previsión contemplada en el vigente PGOU de suelo residencial donde estaba prevista una gran parcela dotacional y 5 bloques de viviendas.
- d) En Lakua se propone la reutilización de parcelas dotacionales vacantes sobredimensionadas para destinarlas a otros usos (residencial, terciario, centros de negocios cerca de transporte público, etc) y que se encuentran dentro de la trama urbana del barrio, alejadas de cauces superficiales.

La alternativa elegida supone, en conjunto, la reducción de 1.852 viviendas con respecto a las previsiones sin desarrollar del planeamiento urbanístico anterior.

En relación con las propuestas que se plantean para **cohesionar** la ciudad, se parte de la necesidad de regenerar y reactivar ámbitos urbanos históricos. Para ello se han elaborado estudios sociourbanísticos de nueve barrios (Abetxuko, Adurza, Ariznabarria, Coronación, Zaramaga, Arana El Anglo, Judimendi y San Cristobal), y se han delimitado en los mismos Áreas degradadas donde desarrollar Planes Especiales de rehabilitación-regeneración. Dicho desarrollo ha transcurrido de forma paralela a la tramitación del PGOU en revisión.

Por otro lado, también se pretende enlazar ámbitos que se encuentran separados o discontinuos por elementos infraestructurales y, para ello, se han propuesto ejes de enlace, que también mejorarán la cohesión entre la ciudad intra-ronda y extra-ronda. Asimismo, alrededor de estos ejes de enlace se ubicarán espacios vacantes a reordenar como ámbitos o zonas de oportunidad.

Por último, y en aras de la búsqueda de esa cohesión, se plantean recalificaciones puntuales de parcelas con asignación de usos no adecuados, y se propone la reordenación de Planes Especiales/Unidades de Ejecución del PGOU vigente que no han sido ejecutados.

Asimismo, se han descartado dos suelos urbanizables previstos en el Avance. En Zabalgana un suelo adyacente a la parcela de la empresa Mercedes, junto al A-12 Mariturri Industrial, para posibles ampliaciones futuras, y en Abetxuko otro suelo como conexión entre el viejo y el nuevo barrio en una zona calificada como Agroganadera-Campiña.

Con respecto a la **movilidad** se plantean varias propuestas en el marco del *Plan de Movilidad Sostenible y Espacio Público de Vitoria-Gasteiz (2021-2025)*, donde queda delimitado el concepto de “supermanzana” alrededor del cual pivota la estrategia de movilidad municipal.



Se han descartado propuestas anteriores tales como la creación de un cierre de vía de circulación por el oeste y el sur, así como el cierre sur de la ronda.

Finalmente, el PGOU señala, entre otras cuestiones, que **el espacio ferroviario tras el soterramiento de las vías se remitirá a un PEOU**, incluye la ampliación de la red del tranvía, y la regulación de los estándares de reserva de aparcamiento para bicicletas para todos los tipos de usos del suelo (residencial, terciario, productivo y dotacional) de cara a favorecer la movilidad sostenible.

### 3.3. EN RELACIÓN CON LOS ÁMBITOS A DESARROLLAR POR EL PLAN

En el PGOU en revisión se diferencian los ámbitos y sectores asumidos del PGOU y los nuevos ámbitos en suelo urbanizable y nuevas áreas propuestas en la ciudad. Del conjunto de estos ámbitos, los que se sitúan en zona de policía y/o servidumbre son los siguientes:

a) **Ámbitos/sectores asumidos del plan anterior (residenciales principalmente):**

**S-3 Olaran** (S14 en el PGOU vigente): único suelo urbanizable sectorizado que se asume del planeamiento vigente situado en zona de policía y servidumbre del arroyo Errekaleor. Tal y como se ha indicado anteriormente, se mantendrá un Sistema General de Espacios Libres configurado por un parque urbano a lo largo del río Errekaleor, dando continuidad al Anillo Verde.

Los siguientes ámbitos están ubicados en suelo urbano en avanzado estado de tramitación:

**A-03 Errekaleor:** En zona de policía y servidumbre del arroyo Errekaleor. Su ordenación pormenorizada (Plan Parcial ya aprobado) deberá compatibilizarse con la del Sector S-3 Olaran citado anteriormente.

**A-14 Borinbizkarra:** En zona de policía del río Ali. Tiene un Plan Parcial aprobado con modificaciones.

**A-15 Elexalde:** En zona de policía también del río Ali. Se trata de un ámbito contiguo al anterior y con un Plan Parcial también aprobado.

**A-16 Arkaiate:** Los ríos Santo Tomás y Errekaleor atraviesan este ámbito por el este y oeste respectivamente y en su entorno se disponen zonas verdes. Cuenta con un Plan Parcial aprobado.

**A-17 Larrein:** Situado en zona de policía del río Santo Tomás el cual discurre por la zona oeste del ámbito y en cuyos márgenes se disponen zonas verdes. Tiene planeamiento pormenorizado aprobado y asumido en la revisión del PGOU.

**A-18 Abetxuko Residencial Suroeste** (también llamado PERI 12 Abetxuko Suroeste): Zona residencial que cierra del núcleo urbano de Abetxuko cuya ordenación asume la contemplada en la modificación del PERI aprobada en el año 2010. Básicamente, se plantea un uso equipamental en la edificación existente (antigua panificadora), y usos residenciales y terciarios. Según se menciona en la documentación presentada, se adaptará a *las determinaciones y exigencias de inundabilidad del PTS de Ríos y Arroyos de la CAPV*.



Respecto del documento aprobado inicialmente, se eliminan el ámbito de Crispiana (antiguo sector 32) por estar ya urbanizado y la UE Otazu que formaba parte del Sector de Otazu y que estando repartido ha sido desclasificado.

Hay otros ámbitos asumidos del PGOU vigente en Suelo Urbano No Consolidado como el ámbito discontinuo Zabalgana-Salburua A.13.1 y A.13.2. que, si bien cuenta con parcelas sin edificar en zona de policía de cauces (del arroyo Ali por ejemplo), ya cuentan con Programa de Actuación Urbanizadora (PAU) aprobado. La ficha urbanística indica que, en algunas parcelas podrá modificarse la ordenación pormenorizada mediante la elaboración del correspondiente Plan Especial de Ordenación Urbana.

Algunos de estos ámbitos ya han sido informados por esta Agencia en fases previas de su tramitación. Es el caso de los denominados Borinbizkarra, Larrein, Arkaiate, Elexalde y Errekaleor, entre otros.

No se proponen ámbitos nuevos en suelo urbano no consolidado, en el interior de la ciudad, que se ubiquen en zona de policía de cauces.

Por otra parte, en cuanto a actuaciones de ejecución de dotaciones públicas cabe destacar un nuevo sistema general en Puente Alto (SG-1) en una zona industrial que se encuentra en declive y se pretende revitalizar. En dicho sistema se pretende posibilitar la implantación de nuevas actividades, desarrollando un equipamiento junto al antiguo trazado del ferrocarril Vasco Navarro, manteniendo el edificio de automotores de la antigua estación de Olarizu y el silo industrial próximo, así como los dos puentes sobre el arroyo Errekaleor, en cuya zona de policía se ubica.

**b) Nuevos ámbitos/sectores (uso principal productivo):**

**S-1 VIAP** (S-VIAP en el PGOU vigente): Este suelo se mantiene respecto del PGOU vigente como suelo urbanizable no sectorizado en el entorno del aeropuerto para albergar el proyecto VIAP (Vitoria Industrial Air Park) en una superficie de 341.310 m<sup>2</sup>. Se desclasifican el resto de los suelos. El sector occidental del ámbito se ubica en la margen izquierda del río Zalla y el sector oriental es atravesado por un cauce de pequeña entidad.

**S-2 Ampliación Parque Tecnológico de Álava** (PEOU-PT en el PGOU vigente): único suelo urbanizable sectorizado que se propone para posibles ampliaciones del Parque Tecnológico al noreste. Respecto de la propuesta anterior, se ha reducido el ámbito de 89,5 Has a 68,5 Has al excluir el monte de utilidad pública MUP 989 "Araca" (pendiente en todo caso de su desafección antes de la aprobación definitiva del PGOU). Se trata de un ámbito ubicado en Miñano en la zona de policía del arroyo Errexalta.

El diagnóstico que hace el PGOU del sector industrial es que tras verse afectado por la crisis el 25% del suelo de uso industrial se encuentra sin actividad, y algunos de los polígonos industriales consolidados requieren rehabilitación para su puesta en uso y potenciación.

Del suelo que en la actualidad se encuentra sin actividad (265,60 Has) casi la mitad (44,21 %) corresponde a solares que no están edificados, siendo la mayor parte ellos de pequeña dimensión (menores de 10.000 m<sup>2</sup>). Los de mayores dimensiones (más de 20.000 m<sup>2</sup>) se ubican en Jundiz-ampliación Oeste y en el Parque Tecnológico de Álava.



La situación es diferente por zonas: en Gamarra, Betoño, Ali-Gobeo y Oreitia solo se encuentran consolidados y, por el contrario, en Jundiz hay parcelas vacantes. En Foronda y Miñano aún existen reservas de suelo (Suelo Urbanizable sin Determinaciones).

Por otro lado, se plantean propuestas para los Polígonos Industriales al objeto de flexibilizar los usos, introducir más actividades como alternativas de regeneración, rehabilitación y ordenación, y mejorar el acceso a los mismos, así como naturalizar sus zonas de borde. Es el caso de Gamarra-Betoño-Arriaga, Distrito industrial Norte, Ali-Gobeo (donde se ubica el citado ámbito Mariturri Industrial), Campo de los Palacios (que pasa de un uso industrial en declive a uso de equipamiento público y zona verde) y Jundiz.

A diferencia del documento aprobado inicialmente, se suprimen los ámbitos de suelo productivo situados en Paseo Río Alegría en el polígono de Betoño (denominados Parque Alegría 1, 2 y 3), por albergar empresas con actividad que podrán acogerse a las condiciones de redensificación generales.

Finalmente, también existen bolsas de suelos de actividades económicas fuera de los polígonos industriales en activo que suponen una superficie total de 14 Has. Están ubicados junto al suelo no urbanizable o dentro de la ciudad (antiguos sectores 9 y 10 de Salburua, dos parcelas al norte de Elorriaga, suelos productivos junto a Arangiz y suelo industrial junto al nudo viario de la A-1 con la N-240). Uno de los ámbitos propuestos en la fase de aprobación inicial ha sido suprimido dada su afección a la red de carreteras (Arangiz Industrial 2).

Entre estas bolsas de suelo cabe destacar el **suelo industrial y terciario junto a la entidad de Asteguieta**, donde el PGOU aprobado provisionalmente consolida únicamente las dos concentraciones de actividades económicas principalmente terciarias situadas al norte del núcleo.

El cuarto al pabellón abandonado de Eroski que se construyó sobre un meandro del Zadorra, en esta fase de aprobación provisional, atendiendo a lo señalado por esta Agencia y la Confederación Hidrográfica del Ebro en sus informes previos, se retoma la idea del Avance y pierde su clasificación como suelo urbano de actividades económicas. En el PGOU se propone destinar dicha superficie a zona verde, *como paso previo a la futura demolición del pabellón comercial y a la recuperación ambiental del trazado original del meandro eliminado*. Asimismo, se indica que se busca transformar un espacio degradado cuya vocación es la de recuperar sus valores naturales y servir como parque urbano reforzando el Anillo Verde y en períodos de lluvias abundantes sirviendo de aliviadero del Zadorra.

### c) **Pueblos (Entidades Locales Menores)**

En relación con la situación de las **63 Entidades Locales Menores** (en adelante, EELLMM o pueblos) **que integran el municipio de Vitoria-Gasteiz**, (57 exteriores y 6 integrados en la ciudad-Aretxabaleta, Abetxuko, Armentia, Betoño, Ali y Gardelegi) el análisis realizado ha concluido que el crecimiento poblacional en la mayor parte de los pueblos es muy reducido, solo un 15% de los pueblos presenta un crecimiento ligero. El suelo perteneciente a estos pueblos ocupa el 85% del municipio, pero solo vive el 2% de la población.

El objetivo principal que el PGOU plantea es ajustar la capacidad residencial de dichas EELLMM a las actuales previsiones de crecimiento ya que la del vigente PGOU se considera excesiva. En conjunto, la oferta residencial de dichos pueblos pasará a ser de 357 viviendas frente a las 2.697 nuevas viviendas que contempla el vigente PGOU.



Además, dado que sólo han sido urbanizadas 3 de las 27 Unidades de Ejecución previstas y 7 de los 31 Sectores establecidos en el vigente PGOU, se plantea una reconsideración de estas Unidades de Ejecución y Sectores proponiéndose la desclasificación de los que no hayan sido urbanizados, salvo en las áreas de las Unidades de Ejecución que estén insertas en la trama urbana. De este modo, se plantea desprogramar un total de 1.333 viviendas.

Los ámbitos residenciales que se ubican en zona de policía de cauces son:

**A-ELO 1, ELORRIAGA:** Suelo urbano residencial colectivo situado en la margen izquierda del arroyo Santo Tomás y, según la cartografía oficial, situado en zona inundable por la avenida de 500 años de periodo de retorno. En este suelo se propone la construcción de 60 viviendas alejadas del cauce, y se declaran fuera de ordenación dos de las edificaciones existentes, una de ellas ubicada junto al muro de encauzamiento del arroyo Santo Tomás.

**A-ARI 1, ARIÑEZ 1:** Suelo situado al sur del pueblo, en ambas márgenes del arroyo Ariñez, donde se propone un crecimiento residencial estimado en 15 viviendas. Según la ficha urbanística, la ordenación prevé la recuperación del entorno del río, la creación de una zona verde urbana vinculada y la realización de una pasarela que conecte ambas márgenes.

**A-ARM2, ARMENTIA 2:** ámbito discontinuo compuesto por tres subzonas. La revisión parcial del PGOU relativa a este ámbito fue aprobada en 2023 e informada favorablemente por esta Agencia. Se descartaba cualquier tipo de desarrollo edificatorio en la parcela situada en zona de policía del arroyo Ali que se destina a SG de Espacios Libres.

**A-CR1, CRISPIJANA 1:** ámbito situado al suroeste de la localidad entre las vías del tren y el camino que bordea el pueblo por el norte, en zona de policía del Zadorra y ligeramente inundable por la avenida de 500 años de período de retorno. Se proponen 5 viviendas.

**A-GER, GEREÑA 1:** ubicado al sureste del núcleo en zona de policía de un pequeño arroyo en cuya margen se plantea una nueva zona verde en una anchura mínima de 8 m, que también es ligeramente inundable en su extremo sur por las avenidas de 100 y 500 años de período de retorno. Se estima la construcción de 8 viviendas.

**A-LER1, LERMANDA 1:** situado en la zona noroeste, en la margen derecha del arroyo Ariñez de unos 4 Km<sup>2</sup> de cuenca drenante. Dicho ámbito es ligeramente inundable por las avenidas de 500 años de periodo de retorno en su extremo oeste. Se estiman 12 viviendas.

**A-MDG1 MENDIGUREN 1:** ámbito donde se proponen 7 viviendas situado en la zona de policía del arroyo Iturrizabaleta.

Las fichas urbanísticas de la mayor parte de los ámbitos recogen lo siguiente:

- (...), se respetará en los márgenes una anchura libre de 5m de servidumbre de paso en toda la longitud de la zona colindante con el cauce (art 6 y 7 del RDPh)
- Los futuros proyectos de urbanización contemplarán medidas presupuestarias para la realización de medidas de revegetación con especies propias de ribera.
- En la ejecución de la urbanización del ámbito y de los espacios libres de uso privado se procurará promover la permeabilización de los suelos, las superficies urbanizadas y los pavimentos, con el fin de mejorar la capacidad drenante existente.



## 4. CONSIDERACIONES EN RELACION CON LAS MATERIA DE AGUAS

### 4.1. EN RELACIÓN CON LA CONSERVACIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO Y SUS ZONAS DE PROTECCIÓN

Salvo en relación con el ámbito donde se sitúa el pabellón abandonado de Eroski (en Asteguieta) y el ámbito A-18 Abetxuko Residencial Suroeste, no se aprecian diferencias significativas en cuanto a materias de aguas entre las propuestas contempladas en el presente documento respecto del aprobado inicialmente. Las modificaciones realizadas en relación con ambos ámbitos han atendido a lo señalado por la Agencia y la Confederación Hidrográfica del Ebro en sus informes previos.

Pabellón abandonado de Eroski, en Asteguieta: La superficie ocupada por el pabellón abandonado del centro comercial ha sido calificada como “zona verde” en lugar de como “uso terciario”. Tras el derribo del pabellón se plantea la recuperación ambiental del trazado original del meandro que fue eliminado y que, a futuro, recuperará su condición original de territorio fluvial.

Ámbito A-18 Abetxuko Residencial Suroeste: Se ha corregido la cartografía y ficha urbanística donde se representaba el brazo del cauce entre el edificio de la harinera y el Zadorra (aguas abajo) como “espacios libres” y pasa a calificarse como “río”.



PGOU Aprobación Provisional:  
POP-3.A3\_Calificación Pormenorizada y  
alineaciones.Ciudad Abetxuko



PGOU Aprobación Inicial:  
POP\_03\_Calificación Pormenorizada CIU-4. Abetxuko

Al respecto de los espacios libres y zonas verdes ubicadas junto a cauces, en el informe previo se señalaba que, de cara a mejorar la vegetación de ribera de éstos, se considera necesario que los proyectos de urbanización de los ámbitos situados en las márgenes de los arroyos contemplen partidas presupuestarias para la realización de medidas de revegetación de dichas márgenes con especies propias de ribera. Dicha cuestión ha sido incluida en la mayoría de las fichas urbanísticas de los ámbitos ubicados junto a cauces con la siguiente redacción: *“...futuros proyectos de urbanización contemplarán medidas presupuestarias para la realización de medidas de revegetación con especies propias de ribera”*.

En relación con lo anterior se han detectado un par de erratas. La mención anterior ha sido incluida en ámbitos por cuya superficie no discurre ningún cauce (por ejemplo, Astegieta 1) pero no en el ámbito Ariñez 1 que sí es atravesado por el arroyo del mismo nombre que presenta una superficie de cuenca de unos 2,50 km<sup>2</sup>.



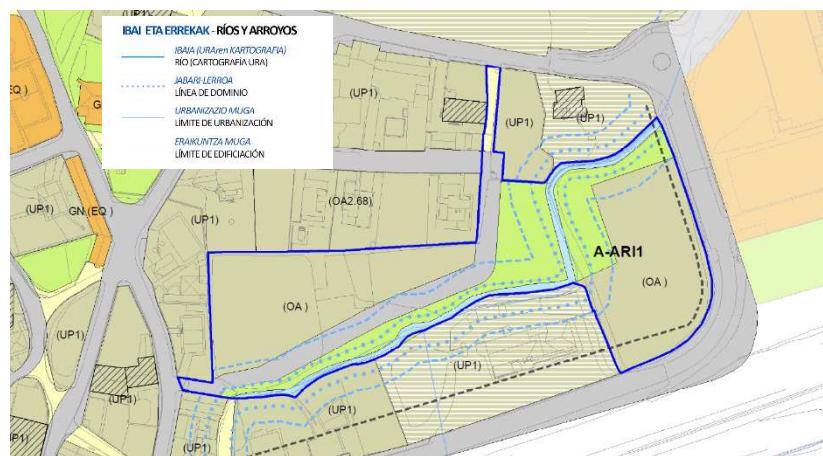
En todo caso, cabe indicar que a priori el desarrollo de los ámbitos señalados ubicados en zona de policía o servidumbre de cauces no tienen por qué suponer afecciones a éstos, siempre que se mantenga la servidumbre del dominio público hidráulico en estado natural, se respeten los retiros establecidos en el PTS y se dé cumplimiento a la normativa de aplicación, en particular, a la relativa al riesgo de Inundabilidad. A propósito de lo anterior el PGOU incorpora una mención a la legislación y normativa de aplicación (TRLA, PTS de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV, Reglamento del Dominio Público Hidráulico y Plan Hidrológico).

Además, en relación con las obras colindantes a cauces, el PGOU incluye en el art. 3.4.6. de las Normas Generales la siguiente mención: *las obras colindantes a cauces dejarán libre al paso la zona de servidumbre, exenta de obstáculos y libre de intervención de alteración del terreno natural, sin edificaciones, instalaciones, construcciones de ningún tipo, movimientos de tierra ni rellenos, y evitándose en todo caso la afección a la vegetación de ribera en buen estado. Toda actuación que afecte al Dominio Público Hidráulico, su zona de servidumbre o policía requerirá autorización del organismo de cuenca. (...) Los retiros mínimos de la edificación y la urbanización serán los establecidos por el apartado F del Plan Territorial Sectorial de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV.*

En los planos POP-3 y POP-4 del PGOU se han grafiado los límites de la urbanización y de la edificación a los cauces, retiros que han sido corregidos respecto de la documentación gráfica aportada en la fase de aprobación inicial. Asimismo, estos planos han incorporado una línea de dominio y otra de río, a partir de la información cartográfica del visor de URA.

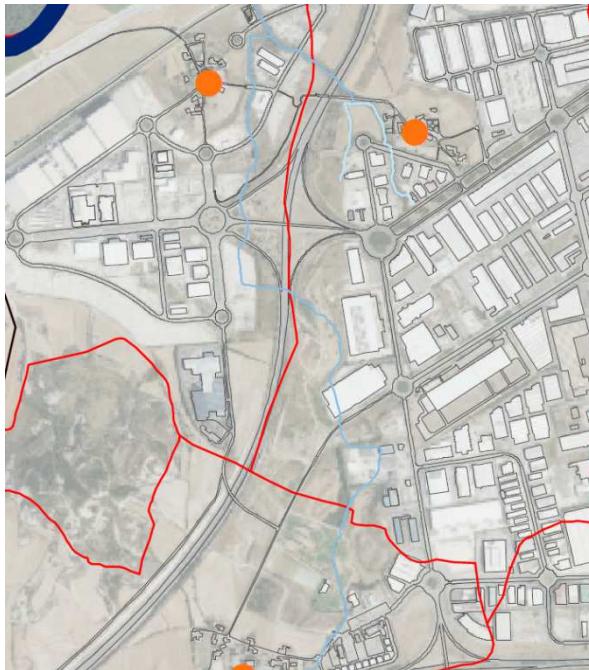
En el caso del ámbito **A-ARI**  
**1, ARIÑEZ 1** (plano POP) se constata que la superficie de la zona residencial situada al sureste no se adecúa al retiro a la edificación que se representa (ver imagen adjunta), esto es, se superpone a dicha línea de retiro.

Dado que en la ficha urbanística de este ámbito A-ARI1 no se recoge la necesidad de dar cumplimiento a los retiros del

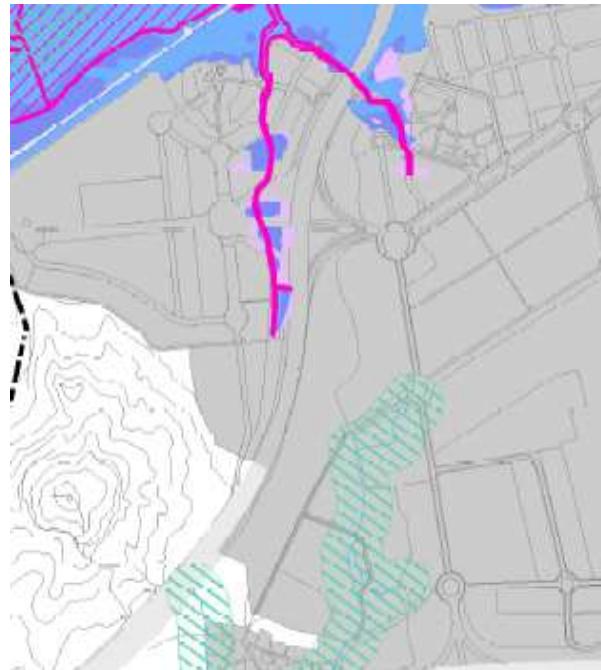


PTS de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV, se recuerda que, en el caso del río Arriñez, de unos 2,5 km<sup>2</sup> de cuenca drenante, los retiros a respetar serán de 5 metros a la urbanización y 15 metros a la edificación. Dicha ficha urbanística deberá ser completada.

Finalmente, existe una cuestión sobre la que se quiere llamar la atención. En la documentación gráfica del PGOU aparecen diferentes representaciones de los cauces, donde se aprecian contradicciones en la grafía de los cauces que discurren por el municipio, sea a cielo abierto o soterrados. Es el caso del cauce del arroyo Ariñez que, desde el núcleo del mismo nombre, discurre hacia el norte hacia Lermandá (ver imágenes adjuntas).



Red hidrográfica. Cartografía ambiental (EAE-07)



Condicionantes superpuestos a la ordenación (POE-3.2.a)

En este sentido, resulta necesario informar que, tanto esta Agencia como la Confederación Hidrográfica del Ebro, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 240 bis del RDPh<sup>[1]</sup>, están elaborando el inventario de cauces públicos y lagos, lagunas y embalses superficiales de dominio público hidráulico. Como resultado de estos trabajos dos años después de la entrada en vigor del Real Decreto 665/2023, de 18 de julio, deberá estar publicado dicho inventario que tendrá que ser adoptado por todas las administraciones con competencias en la ordenación del territorio y, en particular, por los ayuntamientos, de cara a su incorporación a la cartografía asociada al planeamiento.

#### 4.2. EN RELACIÓN CON EL RIESGO DE INUNDABILIDAD

En el PGOU se han grafiado las ARPSIs (Áreas con Riesgo Potencial Significativo de Inundación) existentes en el ámbito del municipio. Las más relevantes, el ARPSI del Zadorra (ES091\_ARPS\_ZAD-01), entre las confluencias de los ríos Alegría y Zalla, y el ARPSI de Vitoria Sur (ES091\_ARPS\_ZAD-12) formado por los ríos Batán y Zapardiel. También se han cartografiado ARPSIs asociados a otra serie de arroyos afluentes del Zadorra que afectan a otras localidades<sup>1</sup>.

<sup>[1]</sup> El artículo 240 bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RDPh) recoge sobre el «Inventario de cauces públicos y lagos, lagunas y embalses superficiales de dominio público hidráulico» lo siguiente: *se elaborará a partir de la información cartográfica existente en la cartografía catastral, así como de la información recogida en el campo por el personal de los organismos de cuenca, considerando las características hidrológicas de la cuenca y las referencias históricas y geomorfológicas existentes (...)*

<sup>1</sup> ES091\_ARPS\_ZAD-09 del Uragana Erreka, ES091\_ARPS\_ZAD-10 del arroyo Santo Tomás, ES091\_ARPS\_ZAD-11 del río Ricallor y Barranco Acata, ES091\_ARPS\_ZAD-12 del Batán Erreka, ES091\_ARPS\_ZAD-14 del río Mendiguren, ES091\_ARPS\_ZAD-15 del Barranco de Estarrona, ES091\_ARPS\_ZAD-16 del Barranco de Margarita, ES091\_ARPS\_ZAD-17 del río Arcaute y ES091\_ARPS\_ZAD-18 del arroyo Ricallor y río Arcaute.



Las zonas inundables en el municipio de Vitoria-Gasteiz ocupan las márgenes del Zadorra en la zona norte industrial, Astegieta, Abetxuko, Gamarra, Krispijana, Gobeo, y Iurre; las márgenes del Santa Engracia, del río Oka en Mendoza y Huerto Abajo, del Zalla, del Alegría y las de algunos ríos que discurren por el sur de la ciudad hasta entrar en cobertura o rodearla por su zona este (Santo Tomás, Errekaleor, Uragana, Batán y Zapardiel).

En la mayor parte de estos ámbitos existe cartografía de Inundabilidad donde además queda representado tanto el dominio público hidráulico cartográfico como su zona de servidumbre y policía, así como la Zona de Flujo Preferente y las áreas inundables por las avenidas de 100 y 500 años de período de retorno.

En todo caso, cabe puntualizar que, si bien la situación de riesgo de Inundabilidad ha mejorado sensiblemente como consecuencia de la ejecución de buena parte de las actuaciones llevadas a cabo por la Agencia en el marco del *"Proyecto de defensa contra inundaciones del río Zadorra en el casco urbano de Vitoria-Gasteiz"*, la cartografía de la situación de riesgo resultante no es todavía oficial.

Además, está pendiente la realización de las obras de la fase IV, entre Gobeo y la EDAR de Crispiana, cuyo proyecto fue aprobado definitivamente en septiembre de 2023. Asimismo, también hay que tener en cuenta las actuaciones de mejora de la inundabilidad en el entorno del aeropuerto de Foronda (*"Proyecto de Defensa contra Inundaciones del Río Zalla a su paso por el Aeropuerto de Foronda en el Término Municipal de Vitoria – Gasteiz"*), también incluidas en el PGRI 2022-2027 y pendientes de ejecución.

En la actualidad y en cumplimiento de las obligaciones derivadas de la *Directiva 2007/60/CE de evaluación y gestión del riesgo de inundación*, está prevista la aprobación de la revisión de los Mapas de Peligrosidad y Riesgo de Inundación (MAPRI) a finales del 2025. Dichos mapas serán sometidos previamente a consulta pública por un periodo de 3 meses.

Al respecto, desde esta Agencia se considera necesario que, una vez sea aprobada la citada cartografía, esta sea incorporada a la documentación cartográfica del PGOU, dado que será la referencia oficial en materia de Aguas.

Por otro lado, en las Normas Generales del PGOU se indica que el criterio de actuación en las zonas inundables será el establecido en el Plan Hidrológico y en el PTS de Ordenación de Ríos y Arroyos de la CAPV. Concretamente, en el artículo 6.5.15. se citan los apartados E.2.3., E.2.4. y E.2.5. del citado PTS, referentes al régimen específico de los usos en zonas inundables dentro de la Zona de Flujo Preferente (ZFP), en áreas inundables por las avenidas de 100 años de período de retorno fuera de dicha ZFP y en las áreas inundables por las avenidas de entre 100 a 500 años, respectivamente.

Asimismo, en el art. 7.7.6. de dichas normas, en relación con las condiciones particulares del resto de las Zonas Verdes públicas y de los Espacios Libres Públicos en los Pueblos, se indica lo siguiente: *En aquellas zonas verdes o espacios libres públicos localizados en zonas inundables, se deberá cumplir la normativa específica al respecto (PTS de Ordenación de Ríos y Arroyos de la CAPV y Reglamento de Dominio Público Hidráulico), así como las medidas estructurales del PGRI en el caso de ser un área concordante con un ARPSI definido en el citado plan.* De igual modo, se hace referencia a dicha normativa en las fichas urbanísticas de varios ámbitos sometidos a riesgo de Inundabilidad (A-ELO 1 ELORRIAGA, A-CR1 CRISPIJANA 1, A-GER GEREÑA 1, A-AST1 ASTEGIETA y A-LER1 LERMANDA 1).



Además, en relación con la implantación de sistemas urbanos de drenaje sostenible (SUDS), en las fichas urbanísticas de la mayor parte de los ámbitos de desarrollo, en particular en las de los ámbitos de grandes dimensiones, se ha incluido la siguiente mención: *En la ejecución de la urbanización del ámbito y de los espacios libres de uso privado se procurará promover la permeabilización de los suelos, de las superficies urbanizadas y pavimentos, con el fin de mejorar la capacidad drenante existente.*

Al respecto, el art. 126 ter 7. del RDPh establece que “*Las nuevas urbanizaciones, polígonos industriales y desarrollos urbanísticos en general, deberán introducir sistemas de drenaje sostenible, tales como superficies y acabados permeables, de forma que el eventual incremento del riesgo de inundación se mitigue. A tal efecto, el expediente del desarrollo urbanístico deberá incluir un estudio hidrológico-hidráulico que lo justifique.*”

Por ello, se considera necesario que sea modificada la referencia que se hace al establecimiento de SUDS en las fichas urbanísticas de los ámbitos en los que se citan, de manera que se señale que “*los nuevos desarrollos urbanísticos deberán introducir sistemas de drenaje sostenibles con arreglo a lo dispuesto en el punto 7 del artículo 126 ter del RDPh*”.

En todo caso, las cautelas introducidas son valoradas positivamente por esta Agencia, al igual que las desclasificaciones propuestas que afectan a suelos no transformados sometidos a riesgo de inundación. Es el caso del sector 18 Elorriaga-Arkaute, algunas de las alternativas en Foronda, o las desclasificaciones en Gamarra o Mendoza, por citar algunas.

Por último, en el caso del Suelo urbanizable sectorizado **S-1 VIAP**, tal y como se indicaba en el informe anteriormente emitido por esta Agencia, los desarrollos en este entorno del río Zalla sólo podrían materializarse después de la ejecución del “*Proyecto de Defensa contra Inundaciones del Río Zalla a su paso por el Aeropuerto de Foronda en el Término Municipal de Vitoria – Gasteiz*”, a cuyo amparo podría también llevarse a cabo el desarrollo urbanístico, en un caso claro de oportunidad marcada por la sinergia de ambas previsiones.

#### **4.3. ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO**

En cuanto a la información contemplada en el PGOU en relación con los servicios de abastecimiento y saneamiento, dado que la documentación es básicamente la misma que la de la Aprobación Inicial, se recogen nuevamente los aspectos ya señalados en el informe emitido anteriormente por esta Agencia.

##### **4.3.1 Abastecimiento**

La competencia en la gestión integral del agua es de las Juntas Administrativas, aunque la mayoría de los pueblos integrados en el municipio de Vitoria-Gasteiz, además de su capital, son abastecidos por AMVISA, ente gestor de los servicios de abastecimiento y saneamiento.

En el municipio se localizan varias captaciones para abastecimiento a la población que forman parte de Registro de Zonas Protegidas. En concreto, el Embalse de Ullíbarri y bombeo del Zadorra para Durana, desde donde se dirigen las aguas hasta la ETAP de Araka, así como los manantiales del Gorbea, aguas que son tratadas directamente en el edificio de filtración situado en la propia captación. Además, se han realizado obras para la conexión de las aguas del embalse de Albina con la ETAP de Araka para incorporarse al sistema de distribución.



Según la documentación presentada, únicamente las Juntas Administrativas de los núcleos de Oreitia, Hueto Arriba y Hueto Abajo no están incorporadas en el servicio de AMVISA. Otros núcleos disponen de captaciones propias, además de la conexión a la red de AMVISA, recurriendo a esta última cuando se precisa.

En relación con las nuevas demandas de recursos, tal y como se ha señalado anteriormente, es necesario que el PGOU incorpore un informe de los Entes Gestores (AMVISA y Juntas Administrativas) sobre la suficiencia de las infraestructuras existentes para garantizar el abastecimiento de los futuros desarrollos. El PGOU únicamente señala que, en estos momentos, están cubiertas las necesidades de abastecimiento municipal, tras la realización de algunas obras por lo que no prevén la necesidad de nuevas infraestructuras ni suelos.

De igual modo, atendiendo a lo señalado en los informes emitidos anteriormente por la Agencia y la Confederación, es necesario que se aporte una estimación de las demandas consecuentes con los desarrollos urbanísticos previstos por el PGOU.

En respuesta a ambas cuestiones, el PGOU remite la resolución de las mismas a la fase de desarrollo urbanístico de las previsiones contempladas en dicho Plan, e indica lo siguiente: *deberá aportarse por parte del gestor pertinente en relación con el saneamiento y abastecimiento, la existencia de recursos hídricos necesarios para satisfacer las nuevas demandas, así como sobre la capacidad para tratar los nuevos vertidos.*

Dado que el PGOU, antes de su aprobación definitiva, y de conformidad con lo dispuesto en el art. 25.4 del TRLA, deberá contar con el pronunciamiento favorable del Organismo de cuenca en relación con la existencia y disponibilidad de recursos hídricos, es necesario que el PGOU incorpore tanto una estimación de las demandas futuras, como el informe de los Entes Gestores sobre la suficiencia de las infraestructuras existentes.

#### **4.3.2 Saneamiento**

La actual aglomeración urbana incluye los núcleos de Vitoria-Gasteiz, Abetxuko, Ali, Aretxabaleta, Aríñez, Armentia, Asteguieta, Betoño, Krispijana, Elorriaga, Estarrona, Gamarra Mayor, Gardelegi, Gobeo, Gometxa, Lasarte, Lermunda, Margarita y Zuazo de Vitoria. Las aguas residuales son conducidas a la red general que desemboca en la EDAR del Krispijana para su tratamiento final.

Existen, a su vez, núcleos de población incluidos en el municipio que no están conectados a esta red general como son Aberasturi, Otazu, Amárita, Mendoza, Mandojana, Antezana de Foronda, Foronda, Artatza-Foronda, Ullibarri-Ibiña, Gereña, Legarda, Mendiguren, Arangiz, Yurre, Lopidana, Oreitia, Hueto Arriba y Hueto Abajo, Berrostegieta, y el resto de los núcleos no citados en el párrafo anterior.

El PGOU incorpora un punto (apartado 7.2.7.1) sobre medidas a contemplar en la red de saneamiento e indica que existen dos problemas: el primero, que la red es unitaria en gran parte del municipio, y, el segundo, que en los nuevos barrios de Salburua y Zabalgana la red no está dimensionada para las previsiones de redensificación que contempló y contempla el nuevo PGOU.

Próximo al nuevo barrio de Salburua, y en relación con red de saneamiento de Elorriaga y Arkalte, la Memoria del PGOU señala que se podrían saturar las infraestructuras de saneamiento del barrio, por lo que se plantea como opción la conexión a la zona norte del



parque de Salburua o zona del estadio del Buesa Arena. Tal y como el propio Plan señala, esta zona resulta muy sensible por situarse junto al humedal de Salburua, espacio muy singular en sus procesos biológicos y protegido internacionalmente (humedal RAMSAR, y zona Red Natura 2000), que, además, prevé ampliar su zona periférica de protección por lo que se debería evitar que los nuevos colectores discurran por su entorno (y así queda indicado en el propio PGOU).

En relación con esta problemática, en el PGOU se indica que se encuentra en redacción un proyecto de urbanización que incorporará redes de capacidad suficiente para solventar los problemas detectados. Si bien no se dispone de más información sobre dicho proyecto, esta actuación debería posibilitar la conexión de los vertidos que se generan en esta zona de la ciudad (Salburua y Zabalgana) a la red existente que discurre al norte del núcleo de Elorriaga.

Al respecto, se tiene conocimiento de la realización de actuaciones de mejora recientes, en el caso del núcleo de Arkaute. En 2023 se ejecutó la red separativa y en 2024 las actuaciones para el bombeo de sus aguas residuales a la EDAR de Krispijkena.

En otro orden de cosas, y en relación con problemáticas de núcleos dispersos, el PGOU sigue refiriéndose, como en las fases precedentes, al Plan Director de AMVISA que plantea alternativas a la instalación de depuradoras en los pueblos, y estudia entre las diferentes opciones la posible implantación de depuradoras de plantas nuevas o la conexión de la red de saneamiento de los pueblos a la red de saneamiento general de la ciudad de Vitoria-Gasteiz.

En todo caso, y aunque se hayan dado pasos en la resolución de la problemática del saneamiento en estas zonas, desde esta Agencia Vasca del Agua se considera apremiante la conexión del resto de las entidades locales y actividades cercanas (Academia Vasca de Policía de la Ertzaintza e Instituto Vasco de Investigación y Desarrollo Agrario NEIKER-Teknalia) a una red de saneamiento que conduzca las aguas residuales a la EDAR de Krispijkena. Hoy en día siguen existiendo puntos de vertido a los cursos de agua conectados al Complejo Lagunar de Salburua.

En consecuencia, si bien desde esta Agencia se valora positivamente que el PGOU contemple como alternativa la conexión de la red de saneamiento de los pueblos a la red de saneamiento general de la ciudad mediante colectores, es preciso, como ya se ha insistido reiteradamente en los informes previos, que se den los pasos necesarios para evitar todo vertido en el entorno de este espacio protegido, y conectar los vertidos existentes a la EDAR de Krispijkena.

Por otro lado, cabe señalar las medidas relativas al saneamiento incluidas en el EAE del PGOU, medidas que son valoradas positivamente por esta Agencia:

- ... Se considera necesario que en las Fichas Urbanísticas de dichos ámbitos se añada la obligación de que la solución al saneamiento de los ámbitos de desarrollo propuestos deba articularse obligatoriamente mediante su incorporación a los sistemas públicos de saneamiento.
- En los futuros desarrollos urbanísticos, el diseño del sistema de abastecimiento y saneamiento se incorporará a la red general de colectores de la red municipal. Se garantizará el abastecimiento de las nuevas zonas mediante certificaciones del Consorcio de Aguas correspondiente.
- Las nuevas redes de saneamiento deberán ser separativas para aguas residuales y pluviales.



- *En el suelo no urbanizable la imposibilidad de conexión a la red de saneamiento supondrá la instalación de sistemas de depuración de agua autónomos para las edificaciones y actividades agroganaderas, no otorgándose la licencia de construcción hasta que esté asegurado el buen funcionamiento de estos sistemas de depuración.*

Finalmente, si bien las Normas Urbanísticas Particulares se señala que *en los pueblos no integrados en la trama residencial de la ciudad, se requerirá de previa acreditación de la suficiencia de las redes de abastecimiento y saneamiento de cara a nuevos usos hoteleros y equipamientos asistenciales y alojamientos dotacionales*, atendiendo a lo indicado en los informes emitidos anteriormente por la Agencia y la Confederación, es necesario que el PGOU incluya el informe de los Entes Gestores sobre la suficiencia de las infraestructuras de saneamiento existentes para garantizar el adecuado tratamiento de las aguas residuales y, en el caso de que esta no esté garantizada, las medidas a tener en cuenta para su resolución.

## 5. PROPUESTA DE INFORME

Analizada la documentación presentada en relación con la “*Aprobación Provisional del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz*”, desde la Agencia Vasca del Agua-URA y desde la perspectiva hidráulica, propone informar, en el ámbito de sus competencias, **favorablemente** de manera condicionada a la presentación de la siguiente documentación antes de la aprobación definitiva del expediente.

- 1) Estimación de las demandas de recursos hídricos consecuentes con los desarrollos urbanísticos previstos en el PGOU.
- 2) Informe de los Entes Gestores (AMVISA y Juntas Administrativas) sobre la suficiencia de las infraestructuras existentes para garantizar tanto el abastecimiento como el saneamiento de los futuros desarrollos.
- 3) Mención en la ficha urbanística de A-ARI1 de Ariñez al necesario cumplimiento de los retiros del PTS de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV.
- 4) Se considera necesario que sea modificada la referencia que se hace al establecimiento de SUDS en las fichas urbanísticas de los ámbitos en los que se citan, de manera que se señale que “*los nuevos desarrollos urbanísticos deberán introducir sistemas de drenaje sostenibles con arreglo a lo dispuesto en el punto 7 del artículo 126 ter del RDPh*”.

Asimismo, a modo de sugerencia se señala lo siguiente:

- a) Se propone que, una vez sea aprobada a finales de 2025 la nueva cartografía de Inundabilidad (Mapas de Peligrosidad y Riesgo de Inundación (MAPRI), la misma sea incorporada a la propia documentación cartográfica del PGOU.
- b) Del mismo modo, también se propone que se incorpore a dicha documentación cartográfica la delimitación de los “cauces públicos” que formará parte del “Inventario de cauces públicos y lagos, lagunas y embalses superficiales de Dominio Público Hidráulico”, actualmente en elaboración por parte de las Administraciones Hidráulicas.



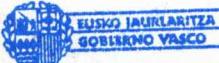
Finalmente, se recuerda que, en relación con el saneamiento y la protección del medio hídrico y, en particular, del Complejo lagunar de Salburua, es preciso que se den los pasos necesarios para evitar todo vertido en el entorno de este espacio protegido, y conectar los vertidos existentes al sistema de saneamiento general.

Vitoria-Gasteiz, a fecha de firma

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

KULTURA ETA HIZKUNTZA  
POLITIKA SAILA  
Kultura Sailburuordetza  
Kultura Ondarearen, Jabetza Intelektualaren  
eta Lege Gordailuaren Zuzendaritza  
Euskal Kultura Ondarearen Zentroa

DEPARTAMENTO DE CULTURA Y  
POLÍTICA LINGÜÍSTICA  
Viceconsejería de Cultura  
Dirección de Patrimonio Cultural,  
Propiedad Intelectual y Depósito Legal  
Centro de Patrimonio Cultural Vasco



KULTURA ETA HIZKUNTZA POLITIKA SAILA  
DEPARTAMENTO DE CULTURA Y POLÍTICA LINGÜÍSTICA

2025 MAI · 6

ETXEbizitza eta hiri agendako saila /  
DPTO. DE VIVIENDA Y AGENDA URBANA  
Lurralde Plangintzaren Zuzendaritza  
Dirección de Planificación Territorial  
Silvia Martínez de Ubago  
Donostia-San Sebastián, 1  
01010 - VITORIA-GASTEIZ

SARRERA	IRTEERA
Zk.	Zk. 146502

GAIA: Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordea (2025-05-08)  
ASUNTO: Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco (08-05-2025)

Honekin batera bidaltzen dizut honako Adjunto remito el siguiente informe técnico:

txosten tekniko hau:

- Vitoria-Gasteizko Hiri Antolamenduko Plan Orokorra
- Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz

Vitoria-Gasteiz, sinadura elektronikoaren egunean eta orduan /  
Vitoria-Gasteiz, en la fecha y hora de la firma electrónica,



URKIRI SALABERRIA  
GRACIA -  
44163863E

Firmado digitalmente por  
URKIRI SALABERRIA GRACIA -  
44163863E  
Fecha: 2025.05.16 16:06:44  
+02'00'

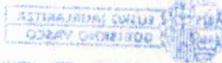
Urkiri Salaberria Gracia  
KULTURA ETA HIZKUNTZA  
POLITIKA SAILA  
DEPARTAMENTO DE CULTURA  
Y POLÍTICA LINGÜÍSTICA  
ETXEbizitza eta hiri agenda saila /  
DPTO. DE VIVIENDA Y AGENDA URBANA



ETXEbizitza eta hiri agenda saila /  
DPTO. DE VIVIENDA Y AGENDA URBANA

2025 MAI · 7

SARRERA	IRTEERA
Zk. 276413	Zk. 146502



## INFORME TÉCNICO

**ASUNTO:** Aprobación provisional del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz.

### 1. ANTECEDENTES

Este informe se realiza en el contexto de la tramitación del Plan General de Ordenación Urbana (en adelante, PGOU) de Vitoria-Gasteiz que ha sido remitido en fase de aprobación provisional a la Dirección de Patrimonio Cultural para información y emisión del informe relativo al ámbito sectorial del Patrimonio Cultural.

El objeto de este informe es el análisis del tratamiento del Patrimonio Cultural en el documento, a fin de informar su adecuación a las prescripciones y criterios de protección del Centro de la CAPV de Patrimonio Cultural Vasco (en adelante, CPCV).

La solicitud tiene registro de entrada en el CPCV el día 27 de febrero de 2025, y la realiza María Gema Matías Gutierrez como representante del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz

Como antecedente a este informe, cabe indicar que este expediente fue informado por los Servicios Técnicos del CPCV en anteriores ocasiones. En mayo de 2023, en la fase de aprobación inicial, se emitió un informe donde se señalaron algunos aspectos a modificar y mejorar, adjuntando los listados de patrimonio arquitectónico y arqueológico.

### 2. ANÁLISIS DE LA DOCUMENTACIÓN

#### 2.1. Objetivos y contenido de la propuesta

La documentación remitida al CPCV consiste en una solicitud donde se adjunta la propuesta de acuerdo del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, en sesión extraordinaria y urgente (27/02/2025), y un enlace de acceso al documento de Aprobación provisional del PGOU de Vitoria-Gasteiz.

En el acuerdo plenario de 27 de febrero de 2025 el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz dispone aprobar provisionalmente el nuevo PGOU y remitirlo junto con la documentación técnica y el expediente administrativo, entre otros, a la Comisión de Ordenación de Territorio del País Vasco (en adelante, COTPV), al Órgano Ambiental para la emisión de la Declaración Ambiental Estratégica y a las administraciones con competencias sectoriales afectadas.

Para el análisis del tratamiento del Patrimonio Cultural, se han examinado los siguientes documentos del PGOU de Vitoria-Gasteiz, el Tomo VI referente al "Inventario de bienes culturales protegidos", los planos referentes al Planos de Patrimonio Cultural, el Tomo III referente a las "Normas urbanísticas generales" y el Tomo IV referente a las "Normas urbanísticas particulares".



KULTURA ETA HIZKUNTZA  
POLITIKA SAILA  
Kultura Sailburuordetza  
Kultura Ondarearen, Jabetza Intelectualaren  
eta Lege Gordailuaren Zuzendaritza  
Euskal Kultura Ondarearen Zentroa

DEPARTAMENTO DE CULTURA Y  
POLÍTICA LINGÜÍSTICA  
Viceconsejería de Cultura  
Dirección de Patrimonio Cultural,  
Propiedad Intelectual y Depósito Legal  
Centro de Patrimonio Cultural Vasco

## TOMO VI: INVENTARIO DE BIENES CULTURALES PROTEGIDOS

En el "Inventario de bienes culturales protegidos" (Tomo VI), se incluyen los listados de los bienes arquitectónicos y arqueológicos según su nivel de protección, de modo que se contemplan tres secciones o niveles de protección: bienes de protección básica (Sección 1<sup>a</sup>), bienes de protección especial o media (Sección 2<sup>a</sup>) y bienes con propuesta de protección por parte del Gobierno Vasco (Sección 3<sup>a</sup>). En la sección 2<sup>a</sup> se distinguen los bienes construidos (elementos arquitectónicos) y los bienes arqueológicos. En la sección 3<sup>a</sup> no figura ningún listado.

En lo que a patrimonio arquitectónico se refiere, en la sección 1<sup>a</sup> se recogen los bienes de protección básica adjuntando solamente los listados, el régimen de protección asociado a estos elementos se establece en las "Normas urbanísticas generales" (Tomo III). A continuación, en la sección 2<sup>a</sup> se incluyen los listados de los bienes de protección especial o media, de modo que en el caso de los conjuntos monumentales, se citan los Decretos y Órdenes que los protegen, y en el caso de los monumentos declarados individualmente, se indica la fecha del BOPV donde se publicó el respectivo Decreto u Orden.

En el caso del patrimonio arqueológico, se recogen los bienes culturales de protección especial y media, y se relacionan haciendo referencia al Decreto y a la Orden que los declara y protege. Asimismo, se incluye un listado de las zonas de presunción arqueológica (en adelante, ZPA). En ninguno de los casos se incluye normativa de protección.

## TOMO III: NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES

En el "Título. 8 El Patrimonio Cultural" de este documento se establece la normativa de los elementos protegidos que figuran en el catálogo. Referente a los **bienes de protección especial y media** (patrimonio construido, patrimonio arqueológico y a las zonas de presunción arqueológica), se señala que les será de aplicación el régimen jurídico de la Ley 6/2019 de Patrimonio Cultural Vasco, quedando fuera de la regulación del PGOU. No obstante, el título 8 está enfocado a desarrollar el régimen de protección de los bienes culturales de protección básica (Sección 1<sup>a</sup>). En el PGOU remitido no se adjuntan las fichas de los bienes protegidos.

En relación con elementos de la sección 1<sup>a</sup>, el Ayuntamiento señala que va a elaborar "El catálogo de bienes culturales de protección básica" para dar cumplimiento a la Ley 14/2023 de modificación de la Ley 6/2019, de Patrimonio Cultural Vasco, y para ello, primeramente, se plantea elaborar las fichas de estos elementos. Para ello, se plantea un plazo de 6 años, salvo que por circunstancias excepcionales o motivos debidamente justificados requieran la ampliación del citado plazo.

La tramitación de estos documentos se realizará por la vía de la ordenanza, según el procedimiento establecido en la normativa de régimen local, conforme a lo establecido en el artículo 100 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

Donostia - San Sebastián, 1 – 01010 VITORIA-GASTEIZ  
tel. 945 01 94 90/94 – Fax 945 01 94 91 – e-mail [zentroa@euskaadi.eus](mailto:zentroa@euskaadi.eus)

## Régimen transitorio para bienes culturales de protección básica

En tanto no se redacte y apruebe el catálogo de bienes culturales de protección básica, estos elementos recogidos en la sección 1<sup>a</sup> del "Inventario de Bienes Culturales Protegidos", se regirán por un régimen transitorio que se desarrolla en varios artículos que establecen regímenes específicos en función del grado de protección:

- Régimen de protección de los bienes culturales de protección básica (Artículo 8.1.4)
- Régimen específico de los bienes culturales de protección básica con protección integral (Artículo 8.1.5)
- Régimen específico de los bienes culturales de protección básica con conservación estructural (Artículo 8.1.6)
- Régimen específico de los bienes culturales de protección básica con conservación estructural en los pueblos (Artículo 8.1.7)
- Régimen específico de los bienes culturales de protección básica con posibilidad de rehabilitación o renovación con mantenimiento de fachada (Artículo 8.1.8)
- Régimen específico de los bienes culturales de protección básica con posibilidad de rehabilitación o renovación con mantenimiento de fachada en los pueblos (Artículo 8.1.9)
- Régimen de protección de los Elementos menores (Artículo 8.1.10)

En el **régimen de intervención de los bienes culturales de protección básica-protección municipal (8.1.4)** se establece que en tanto que no dispongan de la correspondiente ficha, a estos elementos se les aplicará un **régimen transitorio** de intervención que contempla los siguientes modos de intervención: la de protección integral, la de conservación estructural y la de rehabilitación/renovación.

Entre otros se permite la alteración de las unidades residenciales originales en planta, siempre y cuando no se incumplan las limitaciones establecidas por su nivel de protección. Asimismo, se permite la instalación de estructuras de eficiencia energética y/o energías renovables, siempre que la protección del bien no afecte al paramento o a la cubierta.

En el caso de los **bienes culturales de protección básica con protección integral (8.1.5)**, el criterio general es el de restauración destinada a mantener las características de estructura, forma y estilo, asegurando a su vez las condiciones de estabilidad, seguridad, higiene y adecuación tecnológica. Se establece la restauración científica del Decreto 317/2002 como la intervención típica, pero también se contemplan la consolidación estructural, operaciones de mantenimiento y conservación, entre otros. Se autorizan, asimismo, obras de redistribución interior de elementos secundarios que no afecten a elementos sustanciales de la estructura tipológica o funcional del edificio originario, y, obras de mejora de cubierta que no modifiquen las características estructurales y formales básicas.

Para los **bienes culturales de protección básica con conservación estructural (8.1.6)**, el criterio general es el de rehabilitación para que el edificio resulte apto para su utilización, asegurando la estabilidad, seguridad, higiene y adecuación tecnológica y conservando las características tipológicas, estructurales y decorativas fundamentales. Para ello, se autorizan

intervenciones de restauración conservadora categorías A y B, las de conservación y ornato y la consolidación, en base al Decreto 317/2002.

Además, tal y como se recoge en el apartado 8.1.4, se permite modificar las unidades residenciales originales en planta. Sin embargo, no se pueden alterar las características tipológico-distributivas entre los espacios públicos y los privados (situación de los accesos, cajas de escaleras, patios interiores, etc.). Se respetará en lo posible la estructura resistente original, pero excepcionalmente se autorizan obras para modificación de patios interiores para mejorar la iluminación y la ventilación.

Entre otras intervenciones, se autoriza la consolidación estructural con eventual sustitución de los elementos o partes no recuperables, y la implantación de elevadores cuando no afecte a la conformación básica de los espacios significativos del edificio. También se permiten obras de redistribución interior que no afecten a los elementos estructurales o básicos del tipo edificatorio. Por último, se contempla un apartado en relación con los edificios complementarios en planta baja, señalando que cuando no formen una unidad constructiva con el edificio principal y no tengan valor, no tienen la obligación de ser rehabilitados y pueden renovarse.

Para los bienes culturales de protección básica con conservación estructural en los pueblos (8.1.7), se establecen los mismos criterios de la ciudad, excepto en lo que a intervenciones sobre fachadas y cubiertas se refiere. En las fachadas se hace una distinción entre principales y secundarias, estableciéndose criterios menos exigentes para las fachadas secundarias. Ejemplo de ello es permitir que en las fachadas secundarias se puedan adosar nuevas edificaciones cuerpos de planta baja.

En referencia a los bienes culturales de protección básica con posibilidad de rehabilitación o renovación con mantenimiento de fachada (8.1.8), el criterio general es el de rehabilitación o renovación con la obligación de mantener la fachada del edificio original y los elementos comunes de interés (caja de escalera, portal, etc.). En relación con ello, se autorizan intervenciones de restauración conservadora de tipo A, B y C, las de conservación y ornato, las de consolidación y las de ampliación, todas ellas referidas al Decreto 317/2002. Además, se admiten levantes de altura cuando la Norma tipo autoriza alturas superiores a la de la fachada original.

En relación con el grupo anterior, también se contempla un régimen para los bienes culturales de protección básica con posibilidad de rehabilitación o renovación con mantenimiento de fachada en los pueblos (8.1.9). Para este tipo de bienes se autorizan todas las intervenciones especificadas en la ordenanza de conservación estructural.

En lo que a intervenciones se refiere, entre otros, se admite la reconstrucción completa del interior y se autoriza la reconstrucción completa de cubierta manteniendo la geometría básica de origen. En el caso de las cubiertas se establece que se debe mantener la geometría básica del edificio original y que se permite colocar tragaluces o ventanas en el plano de cubiertas. Además, se permiten edificaciones adosadas a fachadas principales y secundarias.



El último grupo dentro de los bienes de protección básica la conforman los elementos menores (8.1.10), cuyo régimen de protección ha sido eliminado.

#### Régimen de protección de las fichas del catálogo

Aunque en el índice no figuran los siguientes, en el título 8 de las normas urbanísticas generales, se contempla otra serie de artículos para establecer el régimen de protección de las fichas del catálogo, es decir, el futuro régimen de protección de los denominados bienes culturales de protección básica (sección 1<sup>a</sup>). Este régimen contempla tres tipos de intervención (el de valor estructural, el de valor constructivo y el de valor compositivo-formal) y se aplica a cada bien como el resultado de la suma de los modos de intervención que le sean de aplicación según lo determinado en la ficha individualizada que se redacte para edificio. Este régimen se establece en los siguientes artículos siguientes:

- Régimen de intervención de los bienes culturales de protección básica, modo de intervención del valor estructural (Artículo 8.1.12)
- Régimen de intervención de los bienes culturales de protección básica, modo de intervención del valor constructivo (Artículo 8.1.13)
- Régimen de intervención de los bienes culturales de protección básica, modo de intervención del valor compositivo-formal (Artículo 8.1.14)

En relación al “modo de intervención del valor estructural (8.1.12)” se señala que se preservará, con carácter general, el sistema de transmisión de cargas protegido, de modo que si la intervención precisa de proyecto en los planos de estructura se reflejará la parte de la estructura protegida que se conserva. A continuación, se desarrolla un listado de intervenciones permitidas, entre las que figuran:

- Sustitución de elementos estructurales protegidos en malas condiciones o las actuaciones encaminadas a aumentar la estabilidad y seguridad de estructuras y cimentaciones.
- Excepcionalmente, desmontaje de la estructura protegida por razones de ruina y similares, sustituyendo los elementos por otros de las mismas características materiales y tipológicas.
- Obras de redistribución interior que no afecten a elementos sustanciales de la estructura protegida, permitiendo cambios en la organización de escaleras, accesos, patios, etc.
- Ampliaciones con nuevas aportaciones estructurales para acoger nuevos sistemas o elementos necesarios para el cumplimiento de las diferentes normativas de aplicación.
- Adaptaciones de la estructura protegida para conseguir una altura libre superiora 2,20 metros.
- Modificaciones para la incorporación de nuevas instalaciones accesibilidad (ascensores).
- Refuerzos para cumplir los requerimientos de la normativa.

En relación al “modo de intervención del valor constructivo (8.1.13)” se permiten las intervenciones de conservación y restauración, y las de sustitución, en caso de colapso. A



continuación, se establecen unas limitaciones para las intervenciones sobre elementos constructivos protegidos.

Por último, referente al **"modo de intervención del valor compositivo-formal (8.1.14)"**, se establece que los elementos protegidos, aunque deberán preservarse en su localización actual, se podrán sustituir en caso suficientemente justificado por otros de similares. Además, se contemplan alteraciones de la volumetría para mejorar eficiencia energética del edificio.

### 3. VALORACIÓN PATRIMONIAL Y AFECCIONES DE LAS LEYES 6/2019 Y 14/2023

#### 3.1. Patrimonio arquitectónico

En relación con el "Inventario de bienes culturales protegidos" o catálogo, se distinguen los bienes no declarados de la sección 1º, denominados de "protección básica", y los bienes declarados de la sección 2º, de protección especial o media. Los bienes declarados se recogen correctamente por lo que las observaciones siguientes son referentes a los elementos no declarados o los denominados de "protección básica" en el catálogo.

En la sección 1ª se incluyen los bienes que el Ayuntamiento ha decidido proteger, entre ellos se encuentran los elementos propuestos para declarar como monumento y los que cuentan con propuesta de protección municipal por parte de la CAPV, sin embargo, a todos ellos se les denomina de "protección básica". A este respecto, desde el CPCV se recomienda distinguir estos dos tipos de bienes para poder otorgarles el nivel de protección que se merecen en relación a la nueva Ley 14/2023, que modifica la Ley 6/2019 de Patrimonio Cultural Vasco, y los criterios que se establecen desde la Dirección de Patrimonio Cultural.

De todos modos, en el desarrollo de la normativa los bienes de la sección 1ª no siempre se denominan de "protección básica", advirtiéndose una confusión con los bienes de protección municipal. En el índice de las "Normas urbanísticas generales", el artículo 8.1.8 se denomina "Régimen transitorio de los bienes culturales de protección básica con posibilidad de rehabilitación o renovación con mantenimiento de fachada", mientras que en el interior del documento (página 261) el mismo artículo figura como "Régimen transitorio de los bienes culturales de protección municipal con posibilidad de rehabilitación o renovación con mantenimiento de fachada". Lo mismo ocurre con el artículo 8.1.9. En el artículo 8.1.4.1 se mezclan los dos términos: "Régimen de intervención de los bienes culturales de protección básica-protección municipal".

En lo que a terminología se refiere, en un catálogo municipal no resultan adecuadas denominaciones como "Bienes culturales propuestos por el Gobierno Vasco para su protección". Aunque la Dirección de Patrimonio Cultural proponga bienes para su protección, es el Ayuntamiento aquí el que decide si otorga o no protección a los elementos propuestos y los incluye en un grupo, para ello se recomienda adoptar la denominación establecida en la Ley 6/2019, no procediendo incorporar referencias como "propuestos por el Gobierno Vasco para su protección". Por otro lado, se observa que la denominación "protección básica" no es acorde con nueva Ley 14/2023, que modifica la Ley 6/2019 de Patrimonio Cultural Vasco.

## CONFECCIÓN DE LOS LISTADOS

Las listas de la sección 1<sup>a</sup>, entre otros, se recogen los bienes propuestos para declarar como monumento en el registro de la CAPV y los propuestos para su protección municipal (anexo II del anterior informe). En relación con los bienes que cuentan con propuesta de declaración monumental se observa que se han recogido la mayoría de estos elementos, pero también se advierte que no se han incorporado una serie de elementos obedeciendo a diferentes razones y casuísticas que se explican a continuación:

En cuanto a la presentación del Catálogo, en el "Inventario de bienes culturales protegidos" y en el "Plano de Patrimonio Cultural", se advierten dificultades para identificar los bienes. Por un lado, porque en los listados 1.2 y 1.3 de este inventario no figura la denominación de los bienes, por lo que en muchas ocasiones surgen dudas de si el bien está o no recogido en el catálogo, debido a que la dirección haya podido ser modificada. Asimismo, la numeración de los elementos del catálogo es distinta a la establecida en el registro del CPCV, lo que dificulta aún más su cotejo.

En relación a la documentación gráfica, en los Planos de Patrimonio Cultural, no figura el número del bien, por lo que resulta casi imposible localizarlos. Un ejemplo de ello es la Sede Cruz Roja de Alava (492), situada en Portal de Castilla 59; en el plano aparece un punto sin número que parece ser este inmueble, pero en la lista no aparece la denominación del inmueble y la dirección no coincide. En el caso de la Casa Mendiola 18 (131) la dirección del CPCV no coincide con la dirección de los listados del Catálogo, pero en el plano se señala el elemento con un punto sin que se indique la denominación del bien.

Por estas razones, desde el CPCV se recomienda que en los planos de patrimonio los puntos dispongan de un número (preferiblemente el establecido en el registro del CPCV) que relacionen la ubicación con la denominación del bien, para que sea posible su identificación.

Asimismo, también se recomienda que en los listados, además de la dirección, se recoja la denominación del bien. Para muchos elementos, sobre todo cuando se trata de edificios emblemáticos, la denominación resulta indispensable, porque además de facilitar su detección, traslada información sobre los valores culturales del bien. En relación con estas apreciaciones, estos son algunos de los bienes que no están nombrados en lista (solamente figura su dirección):

DENOMINACIÓN Y Nº DEL CPCV	DIRECCIÓN
Obra Sindical del Hogar (1003)	Plaza Juan De Ayala 1 - 4
Palacio Zulueta (452)	Paseo De La Senda 2
Casa de las jaquecas (454)	Paseo Fray Francisco de Vitoria 2
Casa Villa Vergara (462)	Paseo Fray Francisco de Vitoria 29
Hospital militar (473)	Comandante Izarduy 23
Palacio de los Diaz de Arcaya (487)	Aberasturi 10
Palacio de Ali (485)	
Palacio del Marqués de Foronda (292)	Foronda S/N
Casa de Mendibil Jauregui (308)	Foronda 17
Casa de Urbina y Lazarraga (141)	Margarita 4
Molino de Monasterioguren (893)	
Molino de Ullíbarri de los Olleros (539)	



KULTURA ETA HIZKUNTZA  
POLITIKA SAILA  
Kultura Sailburuordetza  
Kultura Ondarearen, Jabetza Intelektualaren  
eta Lege Gordailuaren Zuzendaritza  
Euskar Kultura Ondarearen Zentroa

DEPARTAMENTO DE CULTURA Y  
POLÍTICA LINGÜÍSTICA  
Viceconsejería de Cultura  
Dirección de Patrimonio Cultural,  
Propiedad Intelectual y Depósito Legal  
Centro de Patrimonio Cultural Vasco

También se observa que algunos bienes que no están incluidos en los listados, aunque puede que dirección haya cambiado. Este aspecto no se puede comprobar debido a que los puntos de los planos no se relacionan con la denominación del bien. Ejemplo de ello son la Casa Herrería 1 (29) y la Casa Foronda 20 (295) o Palacio del Marqués del Fresno. El primero, por tratarse de un edificio modernista de 1871, ejemplo de un edificio de vivienda de calidad, y el segundo, por ser testigo de la arquitectura doméstica señorrial en el medio rural, siglo XVII. Ambos son merecedores de la protección establecida en el registro del CPCV, por lo que se recomienda su inclusión.

También se observa que algunos inmuebles no se han incluido en las listas, aunque resulten edificios que merecen ser valorados con una protección alta debido a su calidad arquitectónica, valores de urbanísticos para crear ciudad y/o valor ambiental y tipológico. Los siguientes elementos figuran en el anexo II remitido por el CPCV en el informe anterior, pero no en la propuesta actual del PGOU, por lo que se recomienda su inclusión:

- Casa Bastiturre 2 (1018): situado al lado de la Iglesia de Los Angeles, en su lateral izquierdo se le adosa un cuerpo de escaleras de mayor altura, que culmina en campanario que parece pertenecer al conjunto de la iglesia.
- Casa Parroquial de Santa María (113), C/ Cuchillería 85: ejemplo del eclecticismo de Vitoria, concebida en 1929 para albergar dependencias parroquiales, ubicada a espaldas de la catedral de Santa María.
- Casa Aranzabal (990): edificación moderna de 1958, recogida en el DOCOMOMO con una protección alta.
- Antiguo Tribunal Tutelar de menores (1135) C/ Judizmendi: edificio de estilo clasicista de 1950, con una presencia destacable entre los elementos que le rodean.
- Casa Santiago 34 (1140)
- Casa Fueros 16 (823)

El Catálogo tampoco recoge los edificios de carácter industrial, salvo el edificio KAS. Además, tampoco se protegen las instalaciones deportivas o los espacios abiertos de la ciudad (parques), ni elementos menores como las fuentes. En este caso, solamente se incluye la Fuente de Mariturri, por estar incluido entre los bienes que protege el Decreto 2/2012 del Camino de Santiago. También han quedado sin protección dos cruceros que se recogían en los listados del anexo II remitido en el informe anterior. Por lo tanto, desde el CPCV se recomienda incluir los siguientes y otros que no estén incluidos en el catálogo, pero que fueron remitidos en el anexo II:

EDIFICIOS INDUSTRIALES
Digasa (922)
Cegasa. Nave de producción y oficinas (898-1)
Sucesores de Aguirre (908)
Mekifasa (921)
Miguel Carrera y Cia S.A. (929)
Torniplasa. Nave Principal (900-1)
Sidenor. Almacén de rollos y nave de tratamientos térmicos (905-5)
ECN. Pabellón Central (907-1)
Ufesa. Oficinas y vivienda del guarda (915-1)

**Azcarreta. Oficinas (924-1)****ESPACIOS DEPORTIVOS**

- Frontón , Bolatoki y Probaleku de La Plaza de Los Fueros (2037)
- Club Deportivo Estadio S.D. (1014)
- Frontón Ogueta (2023)
- Trinkete Maitena (2025)
- Frontón Olave (2026)

**PARQUES**

- Parque de la Florida Prado (786)
- Parque del Prado (792)
- Parque-Kiosko (810)

**FUENTES**

- Fuente (769): cerca de la iglesia parroquial de Antezana.
- Fuente vieja-Lavadero de Hueto de Abajo (760)
- Fuente vieja de Mendoza (761)
- Fuente vieja de Zumelzu (593)

**CRUCEROS**

- Cruz de termino (576) en Ali-Gobeo, siglo XVI
- Crucero de Berrostegieta (579), siglo XVII

Referente a los elementos propuestos para proteger a nivel municipal, se observan casos similares a los anteriormente expuestos, de modo que se recomienda incorporar los bienes que faltan en los listados y realizar las correcciones que corresponda en relación con los aspectos mencionados. Se recogen los siguientes como ejemplo de bienes propuestos para proteger a nivel municipal que no figuran en listados del catálogo remitido, pero si constan en el catálogo vigente:

- Casa Diputación (1)
- Casa Plaza de la Provincia 7 (3)
- Casa Plaza de la Provincia 8 (4)
- Colegio del Sagrado Corazón (339)
- Casa Francia 3 (386).
- Casa Plaza de la Provincia 13 (401)
- Casa Independencia 11 (468)
- Casa Dato 3 (802)
- Casa Fueros 39 (828)
- Teatro San Prudencio 6 o Teatro Príncipe (347)

Estos otros elementos no se recogen en la propuesta remitida, y tampoco figuran en el catálogo vigente, no obstante, son bienes de interés local, con propuesta de protección municipal en el registro de la CAPV:

- Convento (411) Siervas de Jesus 21.



- Casa Federico Baraibar 7 (809)
- Edificio Sindicatos (1023) Felix M<sup>a</sup> Samaniego 2

Debido a las dificultades para el cotejo por las razones señaladas, puede que alguna/s de las apreciaciones no sean exactas, no obstante, sirven para plantear los aspectos a mejorar en el catálogo remitido. Por ello, en general, se recomienda mejorar las cuestiones planteadas, es decir, que la numeración de los elementos del catálogo remitido coincida con la facilitada por el CPCV, que en los planos de patrimonio los puntos dispongan de un número identificativo del bien, que además de la dirección figure la denominación del bien en los listados e incluir los bienes propuestos en el registro de la CAPV que no están recogidos en los listados.

En relación con esta última cuestión, se recomienda cotejar los listados del catálogo remitido con los listados del anexo II (listados 1.3. y 1.4.) adjuntados en el informe anterior e incorporar los elementos propuestos en el registro de la CAPV que no se hayan incluido (tanto los bienes propuestos para monumento, así como los bienes propuestos para su protección municipal), confeccionando de este modo unos listados que recojan adecuadamente los bienes culturales de la ciudad de Gasteiz. De no hacerlo debiera justificarse la motivación desde el análisis de sus valores como patrimonio cultural.

En relación con la sección 3<sup>a</sup> (propuestas de Gobierno Vasco) no figura ningún listado, ni elementos a proteger, además bajo la denominación establecida (bienes culturales propuestos por Gobierno Vasco para su protección) no se entiende que tipo de bienes incluiría esta lista. Por lo tanto, se debiera eliminar esta sección si no va a tener un cometido relacionado con la protección de los bienes culturales del catálogo.

Por otro lado, en relación con Catálogo Municipal vigente, estos servicios técnicos han observado que han desaparecido una serie de elementos contemplados en el mismo (en el cuadro siguiente se recogen algunos de ellos) y que se ha reducido la protección de algunos bienes respecto al catálogo vigente. En el caso de los edificios de la C/ Magdalena 8 y 10, que contaban con un régimen para la conservación estructural, se rebaja su protección estableciendo un régimen de rehabilitación o renovación con mantenimiento de fachada. Además, para los elementos con protección de tipo conservación estructural, en todos los edificios, desaparece la prohibición de rasgado de huecos en planta baja que establece el catálogo vigente.

#### PROTECCIÓN EN EL CATÁLOGO VIGENTE

PROTECCIÓN INTEGRAL	CONSERVACIÓN ESTRUCTURAL	REHABILITACIÓN/RENOVACIÓN CON CONSERVACIÓN DE FACHADA
-Plaza de los Fueros -Covachas de la calle Mateo Benigno de Moraza -Fundadora de las Siervas de Jesús nº 2 -Etc.	-Edificios Plaza del Arca nº 1 y 2 -Beato Tomás de Zumárraga nº 10 -Correría nº 2, 10, 19, 85 y 121 -Cuchillería nº 12, 33 y 85 (Casa parroquial de Santa María) -Herrería nº 1, 23, 27, 31, 32, 33 y 35	-Beato Tomás de Zumárraga nº 16 -Becerro de Bengoa nº 2 y 4 -Portal de Castilla nº 15 -Eduardo Dato nº 3 y 34 -Florida nº 15, 43, 45 y 51 -Fueros nº 19 y 35 -Independencia nº 2, 2-bis, 11, 16



	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Lehendakari Aguirre nº 1, 3, 5 y 7</li> <li>-Postas nº 1, 3, 5 y 13</li> <li>-Plaza de la Provincia nº 6, 13 y 14</li> <li>-San Francisco nº1</li> <li>-Siervas de Jesús nº 14, 16, 18 y 22</li> <li>-Zapatería nº 29 y 81</li> <li>-Etc.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>y 18</li> <li>-La Paz nº 3 y 15</li> <li>-Monseñor Estenaga nº 3 (Colegio Samaniego)</li> <li>-Ortiz de Zarate nº 8 y 24</li> <li>-Ramón y Cajal nº7</li> <li>-Rioja nº 14, 17, 19 y 21</li> <li>-Etc.</li> </ul>
--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

No se entiende a que se debe la exclusión de estos elementos o las razones de disminuir su protección, por lo que se debería de continuar protegiéndolos en el nuevo catálogo. Solamente en el caso de que se hubiera producido una pérdida de los valores patrimoniales de algún elemento, previa justificación de este aspecto resultaría admisible su descatalogación. En relación con la prohibición de rasgados en planta baja, hay que señalar que resulta adecuado adoptar medidas de este tipo en los edificios protegidos, excepcionalmente, en algún caso aislado, se podría permitir este tipo de actuación, justificándolo debidamente.

En la nueva propuesta también ha desaparecido el listado para la conservación estructural de zonas verdes del catálogo vigente, en el mismo se recogían los parques y las diversas zonas verdes de la ciudad. Debido a la singularidad de estos elementos se recomienda conservar estos listados y establecer una normativa específica para los mismos. En relación con el listado de edificios catalogados en suelo no urbanizable, no figuran algunos molinos (Molinos de Arcaya, Aríñez y Oreitia) y la Casa del Marqués de la Alameda en Gomecha, resultando adecuado su inclusión en el nuevo catálogo.

#### RÉGIMEN TRANSITORIO PARA BIENES CULTURALES DE PROTECCIÓN BÁSICA

En relación con la normativa transitoria, se recomienda que se establezcan intervenciones en base a protecciones integrales y de acuerdo a los dos grupos de bienes que establece la nueva Ley 14/2023. No obstante, las observaciones que a continuación se realizan se refieren al documento remitido (Título. 8 El Patrimonio Cultural), donde para cada grupo (listado) de elementos, se establece el régimen de intervención correspondiente (artículos 8.1.4, 8.1.5, 8.1.6, 8.1.7, 8.1.8, 8.1.9 y 8.1.10).

En el caso del régimen de protección de los elementos menores, aunque este artículo (8.1.10) figura en el índice, no consta normativa alguna. En el caso de que estos elementos no estén regulados mediante las fichas correspondientes, se recomienda establecer la regulación con el fin de proteger estos elementos de forma transitoria.

En el régimen de intervención de los bienes culturales de protección básica (8.1.4), se establece que se permite la instalación de estructuras de eficiencia energética y/o energías renovables. En relación con las primeras, no se recomienda la instalación de sistemas de aislamiento exterior (SATE) sobre las fachadas de los inmuebles catalogados de protección básica, menos aún, si se trata de bienes que cuentan con propuesta de declaración monumental. En su lugar, si el mortero de acabado se encuentra agrietado o en malas

condiciones, se aconseja su sustitución con la instalación del aislamiento por el interior del nuevo acabado, de forma que no afecte a la estética de la fachada.

En lo que a energías renovables se refiere, en principio, la instalación de captadores de energía solar en la cubierta de los inmuebles protegidos (los que cuentan con propuesta de declaración monumental) resulta contraria a los criterios del CPCV. Para aquellos elementos catalogados que sólo cuenten con propuesta de protección municipal, se considera admisible, siempre que no produzca contaminación visual sobre el inmueble (artículo 50 de la Ley 6/2019).

En el caso de los **bienes de protección básica con conservación estructural (8.1.6)**, respecto a la intervención de consolidación estructural con eventual sustitución de los elementos o partes no recuperables, sería recomendable completar esta determinación con el criterio establecido por el CPCV: "Sustitución de los elementos estructurales en malas condiciones por otros nuevos, y aquellas otras operaciones en la composición de la estructura y cimentación que supongan un aumento de estabilidad y seguridad, siempre y cuando se mantenga la estructura general del edificio en cuanto al material genérico de la estructura y su tipología, admitiéndose actuaciones de consolidación y refuerzo que, a juicio de la autoridad de control, requieran cambios parciales de material, cambios de clase del mismo material o la aplicación de técnicas especiales disponibles en el mercado y compatibles con el patrimonio."

Por otro lado, en relación con la instalación de ascensores, el CPCV recomienda desarrollar una normativa y plantear alternativas que no supongan la ejecución de casetones elevados sobre el perfil de la cubierta (ascensores con huida reducida o soluciones similares), en el marco de la búsqueda de ajustes razonables en materia de accesibilidad, de modo que suponga un menor impacto en la cubierta, sobre todo en los inmuebles con propuesta de declaración monumental. A tal efecto, debe considerarse lo especificado en el artículo 50 de la Ley 6/2019, sobre la prohibición de instalaciones que provoquen contaminación visual sobre los bienes inmuebles protegidos (lo cual incluye a los bienes de protección básica).

En relación con los edificios complementarios en planta baja y su renovación, para garantizar la preservación de los valores del conjunto, desde el CPCV se recomienda analizar los valores del edificio principal y su relación con los edificios complementarios, estableciendo una solución de intervención acordes con los valores culturales del conjunto.

En el caso de los **bienes culturales de protección básica con conservación estructural en los pueblos (8.1.7)**, referente a adosar de nuevas edificaciones de planta baja las fachadas secundarias, estos servicios técnicos advierten que pueden suponer una afección para la configuración volumétrica y tipológica del edificio original.

En referencia a los volúmenes adicionales, se admiten siempre que contribuyan a la conservación y puesta en valor del bien cultural. Desde el CPCV se recomienda establecer unas directrices al respecto, planteando, entre otros, realizar un estudio previo sobre otras alternativas (volumen independiente, etc.) además del adosamiento. En principio, siempre que resulte posible y adecuado, se recomienda realizar edificaciones independientes para evitar afecciones en las fachadas de los edificios protegidos.



En el caso de que finalmente se permita el adosamiento de nuevas estructuras, se recomienda que se realicen con materiales y técnicas que respeten el edificio y garantizar la reversibilidad de la actuación.

En relación con lo que plantea para los **bienes culturales de protección básica con posibilidad de rehabilitación o renovación con mantenimiento de fachada (8.1.8)**, se advierte la posibilidad de poder realizar vaciados interiores, lo que supone un posible derribo parcial y un impacto severo sobre el edificio protegido. Las actuaciones de derribo y los vaciados no son actuaciones acordes con los criterios establecidos desde el CPCV, por lo que se recomienda que como mínimo se respete la volumetría, la imagen exterior y la distribución tipológica y estructural básica, con mantenimiento del material genérico de la estructura. En el caso de que en el listado se encuentren inmuebles que cuenten con propuesta de declaración monumental por parte del CPCV (listado 1.3. del anexo II), se recomienda que se establezcan intervenciones de tipo restauración científica o restauración conservadora.

Por otro lado, referente a los levantes de fachada, porque la Normativa tipo autorice alturas superiores, no son acordes con los criterios establecidos por el CPCV. Se trata de una intervención que no respeta la volumetría general, ni la imagen exterior del inmueble, por lo que no se debería de admitir como criterio general, ni aplicarlo de forma general porque la Normativa tipo lo autorice. Excepcionalmente, se podría estudiar la propuesta para casos muy concretos, cuando no supongan un menoscabo de los valores culturales del inmueble.

En este régimen específico de protección también se contempla la intervención de ampliación. Desde el CPCV no se recomienda adoptar este tipo de intervención de forma genérica para los bienes de protección básica u municipal. Según el Decreto 317/2002 "la ampliación es un tipo de intervención constructiva dirigida a aumentar la superficie construida de la construcción existente, ya sea por levante de nuevas plantas, ampliación del perímetro edificado, construcción de nuevos forjados o cualquier otra causa". Excepcionalmente, serán admisibles adiciones puntuales sobre casos concretos y debidamente justificados.

En el caso de los edificios protegidos, se recomienda que las diferentes normativas (las establecidas por el PGOU, Decreto 80/2022 de habitabilidad, Decreto 68/2000 de accesibilidad, etc.) se apliquen con flexibilidad, procediendo a un ajuste razonable de las mismas cuando se trate de bienes del patrimonio cultural. En estos casos, la aplicación de las normas debe realizarse con el fin de conseguir ciertas mejoras, puesto que el cumplimiento de estas, de forma rígida, podría producir afecciones sobre estos elementos.

Por lo tanto, en este caso, desde el CPCV se recomienda aplicar la Norma tipo con un ajuste razonable, siempre y cuando no produzca afecciones (derribos parciales o totales, etc.) sobre los bienes protegidos.

En relación con los **bienes culturales de protección básica con posibilidad de rehabilitación o renovación con mantenimiento de fachada en los pueblos (8.1.9)**, se autorizan reconstrucciones completas de cubierta y reconstrucciones completas del interior, lo que conlleva la posibilidad de vaciados. En este sentido, se remite a las observaciones del apartado anterior 8.1.8. En el caso de que se proceda a la "reconstrucción completa interior", el CPCV recomienda que se respeten los espacios de mayor interés cultural, así como los elementos decorativos de interés.



KULTURA ETA HIZKUNTZA  
POLITIKA SAILA  
Kultura Sailburuordetza  
Kultura Ondarearen, Jabetza Intelektualaren  
eta Lege Gordailuaren Zuzendaritza  
Euskal Kultura Ondarearen Zentroa

DEPARTAMENTO DE CULTURA Y  
POLÍTICA LINGÜÍSTICA  
Viceconsejería de Cultura  
Dirección de Patrimonio Cultural,  
Propiedad Intelectual y Depósito Legal  
Centro de Patrimonio Cultural Vasco

Respecto a las cubiertas, se recomienda que, además de mantener su geometría, se utilice el mismo material y diseño al preexistente. En cuanto a las ventanas ubicadas en el plano de cubiertas se recomienda que no se aprecien desde la calle, al menos, desde el frente de la fachada principal.

Referente a permitir el adosamiento de edificaciones a fachadas principales y secundarias, se remite a las recomendaciones del apartado anterior 8.1.7, matizando que, si fuera necesario adosar nuevos volúmenes, se proceda en las fachadas traseras o secundarias.

#### RÉGIMEN DE INTERVENCIÓN PARA LAS FICHAS DEL CATÁLOGO

El futuro régimen de protección para el "Catálogo de bienes culturales de protección básica" establece tres tipos de protección que en principio resultan menos proteccionistas que los establecidos en el régimen transitorio, entre otros, porque tienden a la protección parcial. Por otro lado, las observaciones valoran solamente los regímenes establecidos (artículos 8.1.12, 8.1.13 y 8.1.14), puesto que no se han adjuntado las fichas para comprobar como finalmente se implanta esta protección a los bienes protegidos de la sección 1ª.

En el caso del modo de intervención del valor estructural (8.1.12) se observa que solamente se protege el "sistema de transmisión de cargas protegido". En relación con ello, este régimen plantea como criterio general (cuando la intervención precisa de proyecto, es decir, habitualmente) proponer "la parte de la estructura protegida que se conserva en la forma y función característica de su tipo", lo que puede conllevar la posibilidad del derribo parcial del resto de la estructura. Tratándose de un régimen que tiene como fin proteger la estructura, desde el punto de vista patrimonial, el criterio adecuado es que la protección de la estructura sea de tipo integral, y que el criterio anterior no se establezca de forma general, sino excepcionalmente, para casos muy concretos y previo un estudio que justifique esta intervención. Del mismo modo, en los casos que "excepcionalmente" se plantee el desmontaje masivo de la estructura protegida por razones de ruina, colapso, etc., se recomienda que se realice un análisis previo que justifique la intervención.

En relación con las "ampliaciones con nuevas aportaciones estructurales para acoger nuevos sistemas o elementos necesarios para el cumplimiento de las diferentes normativas de aplicación", por un lado, se remite a lo anteriormente señalado puesto que la ampliación es un tipo de intervención que suele coexistir con la demolición parcial. Por otro lado, remitiendo a las cuestiones planteadas en el apartado 8.1.8 del régimen transitorio, desde el CPCV no se recomienda adoptar este tipo de intervención de forma genérica para los bienes de protección básica u municipal. Excepcionalmente, se podrán admitir adiciones puntuales o ampliaciones en casos concretos y debidamente justificados.

Además, en relación con los volumenes adicionales que puedan autorizarse en los entornos de protección o en las inmediaciones de estos edificios con objeto de agotar la edificabilidad máxima permitida por el PGOU, se recomienda establecer unas directrices donde, por un lado, se establezcan las condicionantes mínimas para su implantación (que no resulten volumétricamente dominantes, sean estéticamente compatibles, etc.), y por otro, la exigencia de presentar estudio previo que justifique la alternativa más adecuada para la ampliación.



(volúmenes independientes o adosados). En principio, siempre que resulte posible, se recomienda realizar edificaciones independientes para evitar afecciones en las fachadas de los edificios protegidos.

Referente a la incorporación de elementos y sistemas necesarios para el cumplimiento de las diferentes normativas en general, se remite a lo señalado en el apartado 8.1.8 del régimen transitorio. Es decir, en el caso de los bienes culturales protegidos, se recomienda aplicar las diferentes normativas realizando un ajuste razonable, con el fin de conseguir ciertas mejoras, pero evitando que se produzcan afecciones sobre estos elementos. En relación con la instalación de ascensores y elevadores en los edificios protegidos, se remite a lo señalado en el apartado 8.1.6 del régimen transitorio, y se aconseja establecer unos criterios en la normativa para regular la afección que puedan provocar los casetones de los ascensores sobre la cubierta.

Los otros dos regímenes que se contemplan para establecer la protección de las fachadas, artículos 8.1.13 y 8.1.14, están dirigidos a proteger la fachada, aunque incluya algunas intervenciones más generales, entre ellas la sustitución. A este respecto se ha de señalar que, de forma genérica, la intervención denominada "sustitución", supone el derribo total del edificio por lo que no se considera adecuada para proteger la edificación. En este sentido, la "sustitución", solo debiera autorizarse excepcionalmente, para casos muy concretos y debidamente justificados.

Por otro lado, en el caso excepcional de que se permitiera este tipo de intervención, para garantizar la preservación de los valores ambientales y tipológicos del nuevo edificio y su entorno, estos servicios técnicos aconsejan adoptar la intervención denominada "reedificación". Se trata una intervención más garantista que la sustitución puesto que establece los condicionantes para edificar el nuevo inmueble, según la definición contemplada en el Decreto 317/2002: "*En las intervenciones de Reedificación el nuevo sólido envolvente de la construcción reedificada ha de coincidir espacialmente con el primitivo, debiendo situarse en el mismo terreno y espacio, ocupar la misma superficie en todas sus plantas, tanto de sótano como elevadas, poseer la misma superficie edificable y el mismo número de plantas.*" "...*debiendo ser mantenida la organización básica del tipo edificatorio y los elementos básicos de la composición de los frentes de fachadas, así como la organización y forma de su cubierta.*"

Referente al modo de intervención del valor compositivo-formal (8.1.14), esta normativa admite las alteraciones de la volumetría del edificio relacionadas con la mejora de la eficiencia energética del mismo. No obstante, estos servicios técnicos recomiendan no colocar sistemas del aislamiento exterior (SATE) sobre las fachadas de los edificios catalogados, en este sentido, se remite a lo señalado en el apartado 8.1.6 de la normativa transitoria, en lo que a sistemas de aislamiento exterior (SATE) se refiere.

Por otro lado, en relación con que únicamente se admite la adición volúmenes perceptibles desde el espacio público cuando la ampliación no afecte a la envolvente, señalar que estos volúmenes adicionales se admiten siempre que contribuyan a la conservación y puesta en valor del bien cultural, propiciando que se reutilice y se recupere. En este orden de ideas a los elementos añadidos se les establecen una serie de condicionantes (que no resulten volumétricamente dominantes, sean estéticamente compatibles, etc.) para garantizar la



preservación del bien protegido. Por ello, desde el CPCV se recomienda establecer unas directrices al respecto, planteando realizar un estudio previo al respecto, donde se planteen diferentes alternativas (volumen independiente, adosamiento, etc.). En principio, siempre que resulte posible, se recomienda realizar edificaciones independientes para evitar afecciones en las fachadas de los edificios protegidos.

En general, en relación con el futuro régimen de protección de las fichas y "Catálogo de bienes culturales de protección básica", desde estos servicios técnicos se advierte que este régimen resulta menos protecciónista que la normativa transitoria, entre otros, porque desaparece el régimen de protección integral. En este régimen, el nivel de protección más alto es el modo de intervención del valor estructural y en el mismo se advierte que, en general, la protección tiende a ser parcial y conlleva derribos parciales de la estructura.

Además, esta desprotección aumentaría en el caso de que, al incorporar elementos y sistemas para el cumplimiento de las diferentes normativas, estas no se apliquen con un ajuste razonable, sino de forma estricta, de modo que produzcan afecciones (derribos parciales de estructura, derribo de los elementos básicos del tipo edificatorio, etc.) en los bienes protegidos.

Un ejemplo de la aplicación de esta normativa es la Casa Alfaro situada en la calle Manuel Iradier nº 5, una de las pocas casas unifamiliares que aún se conservan en el interior del ensanche y a la que la normativa municipal le ha atribuido un régimen de protección de rehabilitación/renovación con mantenimiento de fachada, protección poco garantista según los criterios del CPCV. Para ello, el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz promovió una modificación del catálogo vigente que incluye la ficha particular del edificio (BOTHA, de 6 de septiembre de 2023). En la ficha se regulan las intervenciones permitidas en función del estado de conservación del edificio y también se contempla un área de movimiento para disponer una nueva edificación complementaria. En relación con ello, se recomienda tener en cuenta las observaciones y recomendaciones realizadas por estos servicios técnicos en el informe emitido el 1 de junio de 2023.

En relación con la elaboración de las fichas individualizadas para el catálogo se recomienda que en estas incluya un contenido en base a lo que establece el artículo 16 de la Ley 6/2019 de Patrimonio Cultural Vasco, de modo que se realice una breve descripción del bien y sus valores, se recoja la relación de los elementos de valor señalando aquellos que resulten degradantes (si los hubiera) y se establezca el régimen de protección indicando las actuaciones admisibles o prohibidas, en su caso. Asimismo, se resultaría útil incluir la delimitación de los entornos de protección y los criterios admisibles para fomento de la accesibilidad o incorporación de nuevas instalaciones establecidas por las normativas actuales.

**CRITERIOS DE INTERVENCIÓN DE LA DIRECCIÓN DE PATRIMONIO CULTURAL**  
En lo que a normativa se refiere, en relación con los elementos propuestos para su protección, a la espera de la incoación de los correspondientes expedientes, la Dirección de Patrimonio Cultural recomienda establecer una serie de intervenciones de acuerdo con el nivel de protección asignado a cada uno de ellos.



KULTURA ETA HIZKUNTZA  
POLITIKA SAILA  
Kultura Sailburuordezta  
Kultura Ondarearen, Jabetza Intelectualaren  
eta Lega Gordailuaren Zuzendaritza  
Euskal Kultura Ondarearen Zentroa

DEPARTAMENTO DE CULTURA Y  
POLÍTICA LINGÜÍSTICA  
Viceconsejería de Cultura  
Dirección de Patrimonio Cultural,  
Propiedad Intelectual y Depósito Legal  
Centro de Patrimonio Cultural Vasco

Por lo tanto, en el caso de los bienes propuestos para su protección especial, se recomienda que las intervenciones que se realicen sean las de restauración científica, y para los bienes propuestos para su protección media, se recomiendan actuaciones de tipo restauración conservadora, tal y como se definen en el Anexo I, "Intervenciones de Rehabilitación", contenidas en el Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado.

En relación con ello, entre los bienes de la sección 1ª del catálogo, se incluyen bienes propuestos para ser declarados como monumento (listado 1.3 del anexo II, remitido en el informe anterior), de modo que entre ellos se encuentran bienes propuestos para su protección especial y media. Para los bienes propuestos para su protección media (todos los del listado 1.3, excepto 286, 343, 400, 419, 496, 496-31, 496-33, 786, 2037), se recomienda establecer intervenciones de tipo restauración conservadora, y para los bienes propuestos para su protección especial, los que figuran en la siguiente tabla, los de tipo restauración científica:

BIENES PROPUESTOS PARA LA PROTECCIÓN ESPECIAL
Iglesia de San Vicente (286)
Iglesia de San Andrés (343)
Diputación Foral de Álava (400)
Convento de Las Brigidas (419)
Cementerio de Santa Isabel (496)
Capilla de La Viuda de Urigoitia (496-31)
Capilla Zulueta Marqués de Alava (496-33)
Parque de La Florida (786)
Frontón , Bolatoki y Probaleku de La Plaza de Los Fueros (2037)

Por otro lado, para los bienes propuestos para su protección local/municipal, se recomienda que las obras que en ellos se realicen respeten la volumetría, la imagen exterior y la distribución tipológica y estructural básica, con mantenimiento del material genérico de la estructura. El tipo de obra tomará como referencia las categorías de intervención denominadas consolidación y/o conservación y ornato, según el Decreto 317/2002. También serán posibles las intervenciones de restauración, así como la reforma de tipo a.

#### NORMATIVA ESTABLECIDA EN EL CATÁLOGO

El catálogo remitido resulta muy confuso, planteando la coexistencia de dos normativas, una transitoria y otra para el nuevo catálogo relacionada con unas fichas de las que no consta ningún ejemplo. En ninguna de estas normativas se contemplan las modificaciones que exige la nueva Ley 14/2023. Además, tal y como se ha mencionado anteriormente, la normativa transitoria adolece de una falta de garantías (se permiten derribos, levantes de fachada, ampliaciones, etc.) en la protección de los bienes, de modo que en la normativa de las fichas y del nuevo catálogo, esa desprotección se agrava (desaparece la protección integral, no se contemplan intervenciones de tipo restauración científica y conservadora, se permiten derribos parciales de la estructura, ampliaciones con nuevas aportaciones estructurales, etc.).

La desprotección que producen estas normativas municipales tiene una doble vertiente: por un lado, se permiten y se regulan, con carácter general, protecciones de tipo parcial; por otro lado, se permiten, con carácter general, intervenciones poco garantistas de acuerdo con el nivel de



protección establecido para los bienes. En este sentido, se promueven actuaciones que pueden conllevar derribos parciales y vaciados de edificios, incluso se autorizan levantes sobre fachada, cuando la Normativa tipo autoriza alturas superiores. También se permiten actuaciones de ampliación y sustitución, unos tipos de intervención que no se recomiendan de forma genérica desde el CPCV, sino para casos muy concretos y debidamente justificados. Además, tratándose de elementos protegidos, en el caso extremo de que se tuviera que proceder a un derribo, lo adecuado sería establecer la intervención de reedificación (en lugar de la sustitución), en los términos que señala el Decreto 317/2002, para la preservación de los valores ambientales y tipológicos del patrimonio cultural del entorno.

En general, en relación con las normativas municipales remitidas, se observa falta de claridad y complejidad en su futura aplicación, de modo que los bienes culturales denominados "de protección básica" (bienes propuestos para declarar como monumento o bienes con propuesta de protección municipal) quedan expuestos a una serie de intervenciones que podrían conllevar un impacto severo y graves afecciones en los mismos. Por ello, se debiera de proceder a la revisión de los regímenes de protección remitidos y a un replanteo de la normativa municipal, de acuerdo con las observaciones realizadas por el CPCV y las directrices establecidas desde la Dirección de Patrimonio Cultural.

Además, de acuerdo con la nueva Ley 14/2023 que modifica la Ley 6/2019 de Patrimonio Cultural Vasco, se debe de proceder a la adecuación de los listados, lo que implica establecer unos tipos de intervención en función de la nueva clasificación de bienes ("bienes culturales de protección básica a los efectos de la Ley 6/2019" y "bienes de protección municipal") que plantea esta Ley. Esta adecuación resulta una oportunidad para mejorar los aspectos citados y proteger con garantías el patrimonio cultural de Vitoria-Gasteiz.

#### NUEVA LEY 14/2023, QUE MODIFICA LA LEY 6/2019 DE PATRIMONIO CULTURAL VASCO

Con la nueva Ley 14/2023, que modifica la Ley 6/2019 de Patrimonio Cultural Vasco, que entró en vigor el día 4 de enero de 2024, dentro de los bienes de protección básica se distinguen dos tipos: por un lado, los "bienes culturales de protección básica a los efectos de la Ley 6/2019" (art. 8.1.c, modificado por el artículo 1 de la Ley 14/2023), donde se recogen los inmuebles incluidos en los catálogos de patrimonio que presenten los valores establecidos en el artículo 2.1 de la Ley de Patrimonio Cultural Vasco y que así se determinen por los respectivos ayuntamientos en los catálogos vigentes, por ser merecedores de actuaciones de restauración científica o restauración conservadora.

Por otro lado, se encuentran los bienes a los que se les había atribuido un nivel de protección básica de conformidad con lo previsto inicialmente en la Ley 6/2019 de Patrimonio Cultural Vasco, de modo que pasan a tener un nivel de protección municipal (artículo 8.2 de la Ley 14/2023). Estos elementos se determinarán en el planeamiento urbanístico y en los catálogos municipales y estarán sujetos al régimen de protección establecido en dichos instrumentos.

En la práctica, estos cambios, entre otros, suponen que en un plazo de seis años desde la entrada en vigor de la Ley 14/2023, en el que los ayuntamientos deberán adaptar sus catálogos municipales vigentes, detallando de manera expresa los bienes culturales inmuebles a los que les asigna la condición de "bienes culturales de protección básica a los efectos de la Ley



6/2019". El resto de los elementos quedarán bajo la denominación de los bienes de protección municipal, y estarán sujetos exclusivamente al régimen que para el mismo se establezca el planeamiento.

Por lo tanto, en relación con los listados de la sección 1<sup>a</sup> de este catálogo, desde el CPCV se recomienda que los bienes que tienen propuesta para declaración monumental (listado 1.3. del anexo II), se incluyan en un listado denominado "bienes culturales de protección básica a los efectos de la Ley 6/2019". Asimismo, se recomienda que los bienes propuestos para proteger a nivel municipal (listado 1.4. del anexo II) se incluyan en un listado denominado "Bienes de protección municipal".

Aunque la nueva Ley 14/2023 establezca un plazo de seis años para realizar esta adaptación, estos servicios técnicos entienden que la aprobación del nuevo Plan General brinda la ocasión idónea para cumplimentar esta obligación y de no hacerlo cabría introducir una justificación para ser pospuesto, tanto la elaboración de las fichas como la configuración del nuevo catálogo que incorpora las modificaciones de esta normativa.

#### CONVENIENCIA DE ADOPTAR PROTECCIONES INTEGRALES

En relación con los criterios propuestos en el catálogo remitido, desde el CPCV se considera que los bienes culturales debieran protegerse de forma integral, tanto en el régimen transitorio, así como en el régimen de intervención de las fichas del catálogo. Este informe insiste al respecto, porque ya en el régimen transitorio se advierte una tendencia a establecer protecciones parciales, de modo que en el régimen de las fichas la protección resulta todavía más mermada, lo que supone una amenaza para los elementos que se recojan en el nuevo "Catálogo de bienes culturales de protección básica".

Desde estos servicios técnicos se advierte que las protecciones parciales no resultan garantías para la preservación de los valores culturales de los elementos a proteger. En este sentido las Directrices de Ordenación Territorial (Decreto 128/2019 que deroga las anteriores) determinan proteger íntegramente el bien cultural, siendo la protección integral un requisito imprescindible para la conservación y transmisión de los valores del que es portador (artículo 22.2.d.). En este mismo sentido se pronuncian las disposiciones internacionales en la materia, incidiendo en la importancia de preservar el patrimonio en condiciones de integridad y autenticidad, de modo que no se deben de autorizar derribos, ni totales ni parciales (vaciado de edificio, etc.), debido a que este tipo de actuaciones van en contra de su integridad.

En este orden de ideas, el criterio de protección parcial planteado en el Catálogo de Vitoria-Gasteiz no resulta garantista para los bienes recogidos en los listados de la sección 1<sup>a</sup>, las protecciones parciales de tipo estructural y sobre todo la rehabilitación con mantenimiento de fachada, comprometen la integridad y los valores culturales de los bienes. Por esta razón, desde el CPCV se recomienda que todos los elementos del catálogo, incluso los bienes propuestos no declarados de la sección 1<sup>a</sup>, se protejan en su de forma integral.



### **3.2. Patrimonio arqueológico**

En relación con el patrimonio arqueológico, los bienes culturales declarados, tanto los de protección especial y media, así como las ZPA se recogen correctamente. No obstante, no consta la normativa de protección en ninguno de los tres casos, por lo que desde el CPCV se recomienda su elaboración en base a los criterios vinculantes o recomendatorios establecidos en el anexo I del informe anterior.

En los listados de las ZPA se han incluido casi todos los bienes, pero se ha detectado la falta de algunos como la Iglesia de San Miguel (85) situada en Abetxuko, por ello, se recomienda cotejar con listado del anexo II (listado 2.3 Zonas de presunción arqueológica declaradas) que se adjuntó en el informe anterior e incluir los bienes que faltan. Además, para facilitar el cotejo se recomienda utilizar la numeración establecida por el CPCV.

## **4. CONCLUSIONES**

Por todo lo anteriormente expuesto, y, en lo que se refiere al tratamiento del Patrimonio Cultural Vasco, el documento de la *Aprobación provisional del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz* debe tener en cuenta las siguientes determinaciones vinculantes y recomendatorias:

### **4.1. Patrimonio arquitectónico**

En general, los servicios técnicos de la Dirección de Patrimonio Cultural del Gobierno Vasco advierten que el catálogo remitido resulta muy confuso y complejo en su aplicación, planteando la coexistencia de dos normativas, una transitoria y otra para el nuevo catálogo, esta última vinculada a las fichas de los edificios protegidos aún sin elaborar. Tanto en el régimen transitorio, así como en el régimen de intervención de las fichas del catálogo, se establecen criterios menos protecciónistas que los recomendados por la Dirección de Patrimonio Cultural. Además, en la normativa establecida para las fichas y el futuro catálogo la desprotección se agudiza.

La desprotección que producen estas normativas municipales en comparación con los criterios establecidos por la Dirección de Patrimonio Cultural tiene una doble vertiente: por un lado, se permiten y se regulan, con carácter general, protecciones de tipo parcial; por otro lado, se permiten, con carácter general, intervenciones poco garantistas de acuerdo con el nivel de protección establecido para los bienes. En este sentido, se promueven actuaciones que pueden conllevar derribos parciales y vaciados de edificios, incluso se autorizan levantes sobre fachada. Asimismo, se permiten actuaciones de ampliación y sustitución, unos tipos de intervención que no se recomiendan de forma genérica desde el CPCV, sino para casos muy concretos y debidamente justificados. Téngase en cuenta que estamos tratando de un catálogo cuya finalidad es la de proTEGER valoRes reconoCidos en los inmuebles.

Además, de acuerdo con la nueva Ley 14/2023 que modifica la Ley 6/2019 de Patrimonio Cultural Vasco, se debe de proceder a la adecuación de los listados, lo que implica establecer unos tipos de intervención en función de la nueva clasificación de bienes ("bienes culturales de

protección básica a los efectos de la Ley 6/2019" y "bienes de protección municipal") que plantea esta Ley. Esta adecuación resulta una oportunidad para mejorar los aspectos citados y proteger con garantías el patrimonio cultural de Vitoria-Gasteiz.

#### VINCULANTES

-Adeuar el catálogo remitido a la nueva Ley 14/2023, que modifica la Ley 6/2019 de Patrimonio Cultural Vasco, estableciendo, por un lado, el grupo de los "Bienes culturales de protección básica a los efectos de la Ley 6/2019", vinculados a intervenciones de restauración científica o restauración conservadora, y por otro, el grupo de los "bienes de protección municipal", sujeto al régimen que para el mismo establezca el planeamiento.

Aunque la nueva Ley 14/2023 establezca un plazo de seis años para realizar esta adaptación, nuestros servicios técnicos entienden que la aprobación del nuevo Plan General brinda la ocasión idónea para cumplimentar esta obligación y de no hacerlo cabría introducir una justificación para ser pospuesto, tanto la elaboración de las fichas como la configuración del nuevo catálogo que incorpora las modificaciones de esta normativa.

#### RECOMENDATORIAS

-En lo que a terminología se refiere, para nombrar los tipos de bienes a proteger, se recomienda utilizar los niveles de protección establecidos en la Ley 6/2019 de Patrimonio Cultural Vasco, y evitar referencias como "propuestos por el Gobierno Vasco para su protección".

-Asimismo, se deben evitar denominaciones confusas como "protección básica-protección municipal", por lo que se habrá de diferenciar la protección básica que establece la Ley 6/2019 de Patrimonio Cultural Vasco y la protección municipal que establecen las entidades locales.

-Respecto a la confección de los listados, se recomienda que la numeración de los elementos del catálogo remitido coincida con la facilitada por el CPCV, que en los planos de patrimonio los puntos dispongan de un número que identifiquen el bien, que en los listados además de la dirección figure la denominación del bien e incluir los bienes propuestos en el registro de la CAPV que no están recogidos en los listados.

En relación con la última cuestión, se recomienda cotejar los listados del catálogo remitido, con los listados del anexo II adjuntados en el informe anterior, e incorporar los elementos propuestos en el registro de la CAPV que no se hayan incluido, confeccionando así unos listados que recojan adecuadamente los bienes culturales de la ciudad de Gasteiz. De no hacerlo debiera justificarse la motivación desde el análisis de sus valores como patrimonio cultural.

Se debiera eliminar la sección 3ª denominada "propuestas de Gobierno Vasco", si no va a tener un cometido relacionado con la protección de los bienes culturales del catálogo.

-En relación con el Catálogo Municipal vigente, se debiera de evitar la descatalogación de los elementos protegidos o disminuir su protección. En el caso de que se hubiera producido la



perdida de los valores patrimoniales de algún bien, se podría admitir la descatalogación, previa descripción y justificación de este aspecto. Se debería de mantener la prohibición de rasgados en planta baja para los edificios con protección estructural.

De acuerdo con este catálogo también resulta adecuado mantener el listado para la conservación estructural de zonas verdes del catálogo vigente y establecer una normativa específica para los mismos.

-Referente a la normativa del catálogo, en general, tanto en el régimen transitorio, así como en el régimen de intervención de las fichas del catálogo, debieran adoptarse criterios más protecciónistas y establecer intervenciones que garanticen la preservación de los valores culturales estos bienes. En este sentido, se recomienda adoptar los criterios intervención que se establecen desde la Dirección de Patrimonio Cultural.

En relación con las protecciones parciales establecidas, se debieran evitar y proteger de forma integral los bienes culturales (incluso los elementos propuestos que no están todavía declarados), tanto en el régimen transitorio, así como en el régimen de intervención de las fichas del catálogo.

En la aplicación de esta normativa poco garantista con los valores patrimoniales de la Casa situada en la calle Manuel Iradier nº 5, se recomienda tener en cuenta las observaciones y recomendaciones realizadas por estos servicios técnicos en el informe emitido el 1 de junio de 2023.

Para la elaboración de las fichas individualizadas del catálogo se recomienda que en estas incluya un contenido en base a lo establecido en el artículo 16 de la Ley 6/2019 de Patrimonio Cultural Vasco.

En general, se recomienda adoptar criterios garantistas (de acuerdo con lo establecido por la Dirección de Patrimonio Cultural) y proteger los bienes de forma integral, tanto en las normativas remitidas, así como en la adecuación del catálogo en relación con la nueva Ley 14/2023, de cara a elaborar "El catálogo de bienes culturales de protección básica" y su normativa. En todos los casos, se debieran de tener en cuenta las observaciones siguientes realizadas respecto al régimen transitorio y el régimen establecido para de fichas y el futuro catálogo.

#### **Observaciones de los criterios establecidos en el régimen transitorio para bienes culturales de protección básica**

Con relación a la *instalación de estructuras de eficiencia energética*, no se considera adecuada la instalación de sistemas de aislamiento exterior (SATE) sobre las fachadas de los inmuebles catalogados de protección básica, menos aún, si se trata de bienes que cuentan propuesta de declaración monumental. En su lugar, si el mortero de acabado se encuentra agrietado o en malas condiciones, se aconseja su sustitución con la instalación del aislamiento por el interior del nuevo acabado, de forma que no afecte a la estética de la fachada.



- En lo que a *energías renovables* se refiere, en principio, la instalación de captadores de energía solar en la cubierta de los inmuebles protegidos (los que cuentan con propuesta de declaración monumental) resulta contraria a los criterios del CPCV. Para aquellos elementos catalogados que sólo cuenten con propuesta de protección municipal, se considera admisible, siempre que no produzca contaminación visual sobre el inmueble (artículo 50 de la Ley 6/2019).
- Respecto a la *intervención de consolidación estructural con eventual sustitución de los elementos o partes no recuperables*, sería recomendable completar esta determinación con el criterio establecido por el CPCV: "Sustitución de los elementos estructurales en malas condiciones por otros nuevos, y aquellas otras operaciones en la composición de la estructura y cimentación que supongan un aumento de estabilidad y seguridad, siempre y cuando se mantenga la estructura general del edificio en cuanto al material genérico de la estructura y su tipología, admitiéndose actuaciones de consolidación y refuerzo que, a juicio de la autoridad de control, requieran cambios parciales de material, cambios de clase del mismo material o la aplicación de técnicas especiales disponibles en el mercado y compatibles con el patrimonio."
- Para la *instalación de ascensores*, el CPCV recomienda desarrollar una normativa y plantear alternativas que no supongan la ejecución de casetones elevados sobre el perfil de la cubierta, en el marco de la búsqueda de ajustes razonables en materia de accesibilidad, de modo que suponga un menor impacto en la cubierta, sobre todo en los inmuebles con propuesta de declaración monumental. A tal efecto, debe considerarse lo especificado en el artículo 50 de la Ley 6/2019, sobre la prohibición de instalaciones que provoquen contaminación visual sobre los bienes inmuebles protegidos.
- En referencia a los *edificios complementarios en planta baja y su renovación*, para garantizar la preservación de los valores del conjunto, desde el CPCV se recomienda analizar los valores del edificio principal y su relación con los edificios complementarios, estableciendo una solución de intervención acordes con los valores culturales del conjunto.
- En referencia a los *volumenes adicionales y el adosamiento de los mismos*, se admiten siempre que contribuyan a la conservación y puesta en valor del bien cultural. Desde el CPCV se entiende que debieran establecerse unas directrices al respecto, planteando, entre otros, realizar un estudio previo sobre otras alternativas (volumen independiente, etc.) además del adosamiento. Siempre que resulte posible y adecuado, se recomienda realizar edificaciones independientes para evitar afecciones en las fachadas de los edificios protegidos. En el caso de que finalmente se permita el adosamiento de nuevas estructuras, se recomienda que se realicen con materiales y técnicas que respeten el edificio y garantizar la reversibilidad de la actuación.
- Debieran desecharse las *protecciones parciales de mantenimiento de fachada*, para no fomentar actuaciones de derribo parcial y vacíados. En su lugar, se aconseja establecer actuaciones que como mínimo se respeten la volumetría, la imagen exterior y la distribución tipológica y estructural básica, con mantenimiento del material genérico de la estructura. En el caso de que en el listado se encuentren inmuebles que cuenten con propuesta de declaración monumental por parte del CPCV (listado 1.3. del anexo II), se



recomienda que se establezcan intervenciones de tipo restauración científica o restauración conservadora.

- Las intervenciones de *levantamiento de fachada* como criterio general (cuando la Normativa tipo autorice alturas superiores), no son acordes con los criterios establecidos por el CPCV. Excepcionalmente, se podría estudiar la propuesta para casos muy concretos, cuando no supongan el menoscabo de sus valores culturales del inmueble.
- Respecto a la *intervención de ampliación*, no se entiende adecuado adoptar este tipo de intervención de forma genérica para los bienes de protegidos. Excepcionalmente, se pueden admitir adiciones puntuales sobre casos concretos y debidamente justificados.
- Con relación al *cumplimiento de las diferentes normativas* (las establecidas por el PGOU, Decreto 80/2022 de habitabilidad, Decreto 68/2000 de accesibilidad, etc.), cuando se trate de bienes culturales protegidos, se recomienda proceder a un ajuste razonable de las mismas, con el fin de conseguir ciertas mejoras, pero sin que ello produzca afecciones sobre los elementos protegidos.
- En el caso de la *reconstrucción completa interior*, lo apropiado sería respetar los espacios de mayor interés cultural, así como los elementos decorativos de interés.
- Respecto a las *cubiertas*, se recomienda que, además de mantener su geometría, se utilice el mismo material y diseño del preexistente. En cuanto a las *ventanas ubicadas en el plano de cubiertas* se recomienda que no se aprecien desde la calle, o al menos, desde el frente de la fachada principal.
- En el caso del *régimen de protección de los elementos menores*, mientras estos elementos no estén regulados mediante las fichas correspondientes, se debiera de establecer la normativa transitoria correspondiente.

#### **Observaciones de los criterios establecidos en el régimen de intervención para las fichas del catálogo**

- En relación con la *protección parcial de la estructura*, estos servicios técnicos advierten que puede conllevar la posibilidad de derribos parciales, por lo que se debiera proteger la estructura de forma integral. Excepcionalmente, se podrán admitir derribos parciales, para casos muy concretos y previo un estudio que justifique este tipo de intervención.
- En relación con las *ampliaciones con nuevas aportaciones estructurales para acoger nuevos sistemas o elementos necesarios para el cumplimiento de las diferentes normativas de aplicación*, no se entiende adecuado adoptar este tipo de intervención de forma genérica y se remite a lo anteriormente señalado en la normativa transitoria, subrayando la importancia de aplicar las diferentes normativas con un ajuste razonable por tratarse de bienes culturales protegidos.
- Referente a la *intervención de sustitución*, se recomienda no permitirla de forma genérica, solamente para casos muy concretos y debidamente justificados. En el caso excepcional de se autorice el derribo para construir una nueva edificación, estos servicios técnicos aconsejan adoptar la intervención denominada “reedificación”, según





**INFORME PARA LA COTPV  
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VITORIA-GASTEIZ  
DOCUMENTO de APROBACIÓN PROVISIONAL**

Código: 1HI-009/25-P03

## 1.- ANÁLISIS DE LA AFECCIÓN AL PATRIMONIO NATURAL. PROPUESTA DE INFORME PARA LA COTPV

Estando previsto el próximo paso por la COTPV del expediente 1HI-009/25-P03, Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Vitoria-Gasteiz, Documento de Aprobación Provisional, se realizan las siguientes consideraciones con relación al mismo:

El PGOU de Vitoria-Gasteiz ha sido informado por la Dirección de Patrimonio Natural y Adaptación al Cambio Climático (en adelante DPNyACC) previamente, en el marco del procedimiento de evaluación ambiental estratégica: expediente código ECIA-2020\_024, informes emitidos en junio de 2020 y julio de 2023. En el último informe la DPNyACC realizaba una serie de observaciones de cara a mejorar la integración ambiental del PGOU. Se analiza a continuación cómo han sido atendidas dichas recomendaciones en el PGOU de Vitoria-Gasteiz, y se realizan nuevas observaciones de cara a la óptima integración ambiental del instrumento de planeamiento:

### ➤ En relación con la categoría de Especial Protección (EP)

Se ha observado que la mayoría de los Suelos No Urbanizables (SNU) categorizados como de *Especial Protección* en el Documento de Aprobación Inicial han desaparecido en la versión del Documento de Aprobación Provisional, pasando de haber 3.328,25 ha de *Especial Protección* (EP) en la Aprobación Inicial (14,4 % del SNU) a tan solo 93,2 ha (0,45 % del SNU) en el Documento de Aprobación provisional.

En el **Documento de Aprobación Inicial**, según las Normas Urbanísticas Generales (artículo 6.3.2), se define la categoría de *Especial Protección*, como:

*"Son aquellas zonas a las que el PGOU otorga mayor nivel de protección. Incluye los bosques autóctonos bien conservados, los tramos fluviales en buen estado, las zonas húmedas interiores, los hábitats naturales singulares, amenazados o con interés científico especial, las áreas que alberguen poblaciones animales o vegetales singulares, endémicas o amenazadas, los paisajes rurales agrestes de extraordinaria belleza y valor cultural, los lugares de interés geológico y en general las correspondientes a esta categoría de las Directrices de Ordenación Territorial (DOT).*

*Esta categoría está integrada por:*

*a) Los espacios naturales protegidos regulados por la normativa de conservación del patrimonio natural, de modo que la inclusión de un paraje en ese catálogo conlleva su inclusión automática en esta categoría, sin necesidad de tramitar ninguna modificación del planeamiento.*

*Los espacios protegidos regulados pueden ser:*

- a.1) *Espacios naturales protegidos.* Formarán parte de esta categoría los parques naturales, las reservas naturales, los monumentos naturales y los paisajes naturales protegidos.
- a.2) *Espacios naturales protegidos de la Red Europea Natura 2000.* Formarán parte de esta categoría los lugares de importancia comunitaria (LIC), las zonas especiales de conservación (ZEC) y las zonas de especial protección para las aves (ZEPA).
- a.3) *Espacios protegidos en aplicación de instrumentos internacionales.* Formarán parte de esta categoría las reservas de la biosfera, los humedales de importancia internacional de la Convención relativa a los Humedales de Importancia Internacional Especialmente como Hábitat de Aves Acuáticas (Ramsar), los geoparques declarados por la Unesco, las áreas protegidas del convenio Ospar, los sitios naturales de la Lista del Patrimonio Mundial y las reservas biogenéticas del Consejo de Europa.

Se excluyen de esta categoría las correspondientes zonas periféricas de protección de dichos espacios protegidos, que se regulan como un condicionante superpuesto.

Entre los espacios incluidos en esta categoría cabe destacar la ZEC y ZEPA Humedal de Salburua, la ZEC Río Zadorra, la ZEC Montes Altos de Vitoria y la ZEC discontinua Robledales Isla de la Llanada Alavesa.

- b) Los suelos incluidos en la delimitación de los planes de gestión aprobados de especies de flora y fauna catalogadas.

En el humedal de Salburua y a lo largo del cauce del río Zadorra se distribuye el visón europeo (*Mustela lutreola*) en peligro de extinción. También a lo largo del Zadorra se ha confirmado la presencia de nutria (*Lutra lutra*). En núcleos dispersos en todo el término municipal y en sus cursos fluviales principales se distribuye el zapador común (*Riparia riparia*), como exponente de las aves protegidas. Por último, el cacho o pez zaparda (*Squalius pyrenaicus*) se distribuye en el Zadorra, aguas abajo del puente de Yurre, en Lakua.

Buena parte de estos terrenos son ya espacios protegidos, al coincidir con el ZEC del río Zadorra. No obstante, existen algunos enclaves puntuales, dispersos por el término, ajenos o colindantes con éstos.

- c) Los hábitats de interés comunitario prioritario

Se recogen en el PGOU entre otros los hábitats de Interés Comunitario Prioritario localizados en el término municipal definidos en la Directiva 92/43/CEE del consejo del 21 de mayo de 1992 relativa a la conservación de hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.

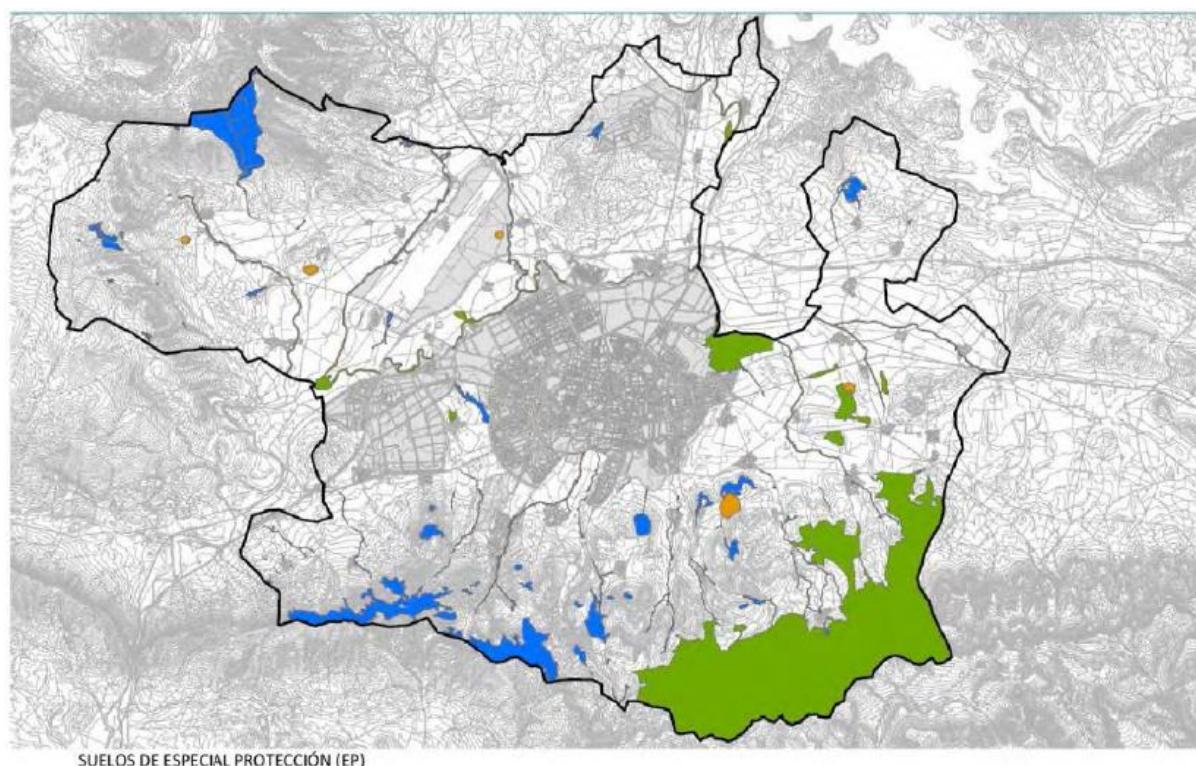
Se han incluido dentro de esta categoría, además, los suelos de la subcategoría Pastos montanos - roquedos de la supracategoría Monte del PTS Agroforestal. Se trata de zonas ganaderas de altura situadas en las zonas cacuminales de los macizos montañosos, compuestas por grandes paredones rocosos, con resaltes casi verticales."

Lo cual suponía la categorización de 3.328,25 ha como de *Especial Protección* en el Documento de Aprobación Inicial, y se valoraba, en rasgos generales, positivamente desde esta Dirección.

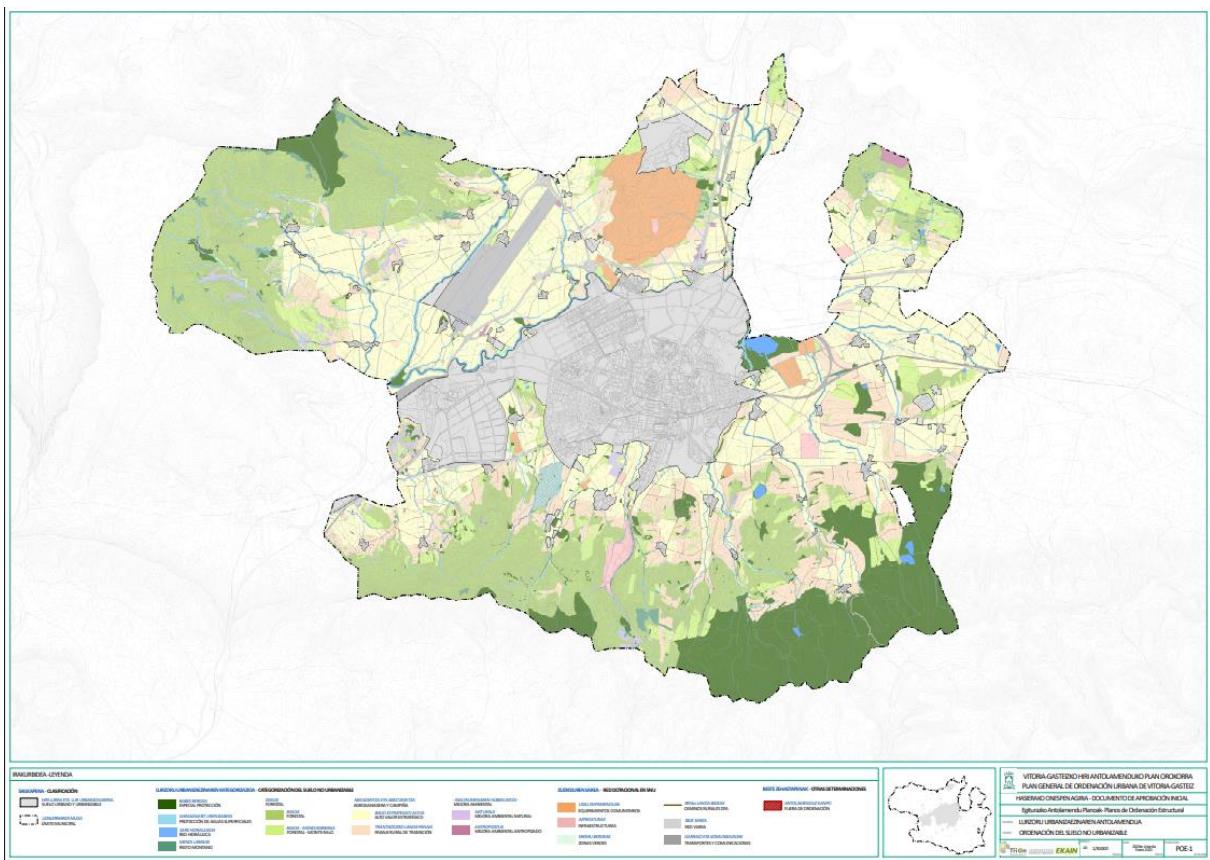
CATEGORÍAS DE ORDENACIÓN DEL SNU (PGOU)		
CATEGORÍA	SUPERFICIE PGOU (Ha)	SUPERFICIE (%SNU)
Agroganadero y Campiña: Paisaje Rural de Transición	2.611	11,33 %
Agroganadero y Campiña: Alto Valor Estratégico	6.610,60	27,21 %
Forestal	5.998,56	26,03 %
Forestal-Monte Ralo	1.625,88	7,05 %
Pasto Montano	186,50	0,81 %
Mejora Ambiental Natural	276,76	1,20 %
Mejora Ambiental Antropizado	30,17	0,13 %
Especial Protección	3.328,25	14,44 %
Protección de Aguas Superficiales	827,07	3,59 %
<b>TOTAL</b>	<b>21.494,79 Ha</b>	<b>*91,79%</b>

(\*) La superficie correspondiente a las categorías del SNU no suman el 100% del suelo clasificado como No Urbanizable, puesto que los Sistemas Generales desarrollados o pendientes de desarrollar con la misma clasificación de suelo no están incluidos en ninguna de estas categorías.

Tabla con las superficies incluidas en cada categoría de Ordenación del SNU (Fuente: Tomo I– MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA de la aprobación inicial)



Plano de Suelos de Especial Protección (EP) (Fuente: Tomo I– MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA de la aprobación inicial)



*Plano POE-1: Ordenación del Suelo No Urbanizable de la aprobación inicial, estando representado en verde oscuro la categoría de Especial Protección.*

En el **Documento de Aprobación Provisional**, según las Normas Urbanísticas Generales (artículo 6.3.2), la definición propiamente dicha es similar a la de la aprobación inicial, aunque no se especifiquen los lugares incluidos:

*"Se consideran zonas de especial protección aquellas zonas a las que la ordenación territorial y urbanística otorga mayor nivel de protección. Por definición, se recogen en esta categoría los bosques autóctonos bien conservados, los tramos fluviales en buen estado, las zonas húmedas interiores, la recarga de acuíferos, los hábitats naturales en buen estado de conservación que estén amenazados o que requieran una protección especial en virtud de convenios internacionales, las áreas que alberguen poblaciones animales o vegetales catalogadas como especies amenazadas, los paisajes rurales agrestes de extraordinaria belleza y valor cultural, los lugares de interés geológico y en general las correspondientes a esta categoría de las Directrices de Ordenación Territorial (DOT).*

*Se han incluido dentro de esta categoría, además, los suelos de la subcategoría Pastos montanos - roquedos de la supracategoría Monte del PTS Agroforestal. Se trata de zonas ganaderas de altura situadas en las zonas cacuminales de los macizos montañosos, compuestas por grandes paredones rocosos, con resaltos casi verticales.”*

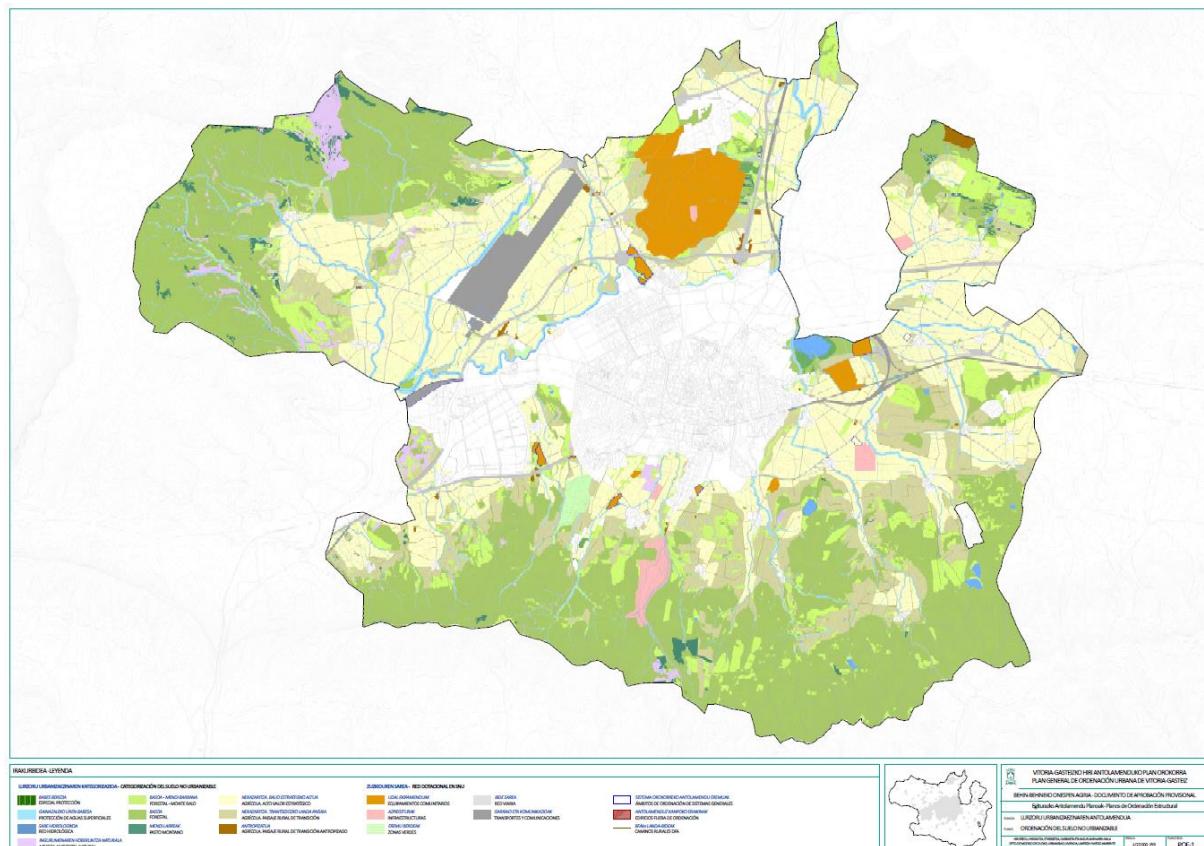
Respecto a las observaciones realizadas en el informe de la DPNyACC en 2023, cabe señalar que esta nueva definición de la categoría de EP se considera que da respuesta a lo solicitado por la DPNyACC en relación con la protección de hábitats de interés regional, que no constituyen hábitats de interés comunitario, además de a lo estipulado por las DOT.

No obstante, en esta versión del PGOU, ha resultado que solo 93,2 ha se hayan categorizado como de *Especial Protección*.

CATEGORÍAS DE ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE			
CATEGORÍA	PTS AGROFORESTAL	NUEVO PGOU	
	SUPERFICIE (ha)	SUPERFICIE (ha)	%
Agroganadero: Paisaje Rural de Transición	3.208,2	2.548,6	12,18
Agroganadero: Alto Valor Estratégico	5.183,8	6.238,9	29,82
Forestal	7.499,0	8.302,0	39,68
Forestal-Monte Ralo	4.069,7	2.025,6	9,68
Mejora Ambiental	638,6	428,8	2,05
Pasto Montano	341,2	216,9	1,04
Pasto Montano-Roquedos	0,5	-	0
Agroganadero: Paisaje Rural de Transición Antropizado	-	70,4	0,34
Especial Protección	-	93,2	0,45
Protección Aguas Suoberficiales	-	997,1	4,77
<b>TOTAL</b>	<b>20.941 Ha</b>	<b>20.922 Ha</b>	<b>100</b>

(\*) La superficie correspondiente a las categorías del SNU no suman el 100% del suelo clasificado como No Urbanizable, puesto que los Sistemas Generales desarrollados o pendientes de desarrollar con la misma clasificación de suelo no están incluidos en ninguna de estas categorías.

*Tabla con las superficies incluidas en cada categoría de Ordenación del SNU (Fuente: Tomo I TOMO I – MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA de la aprobación provisional)*



*Plano POE-1: Ordenación del Suelo No Urbanizable de la aprobación provisional, estando representado en verde oscuro la categoría de Especial Protección.*

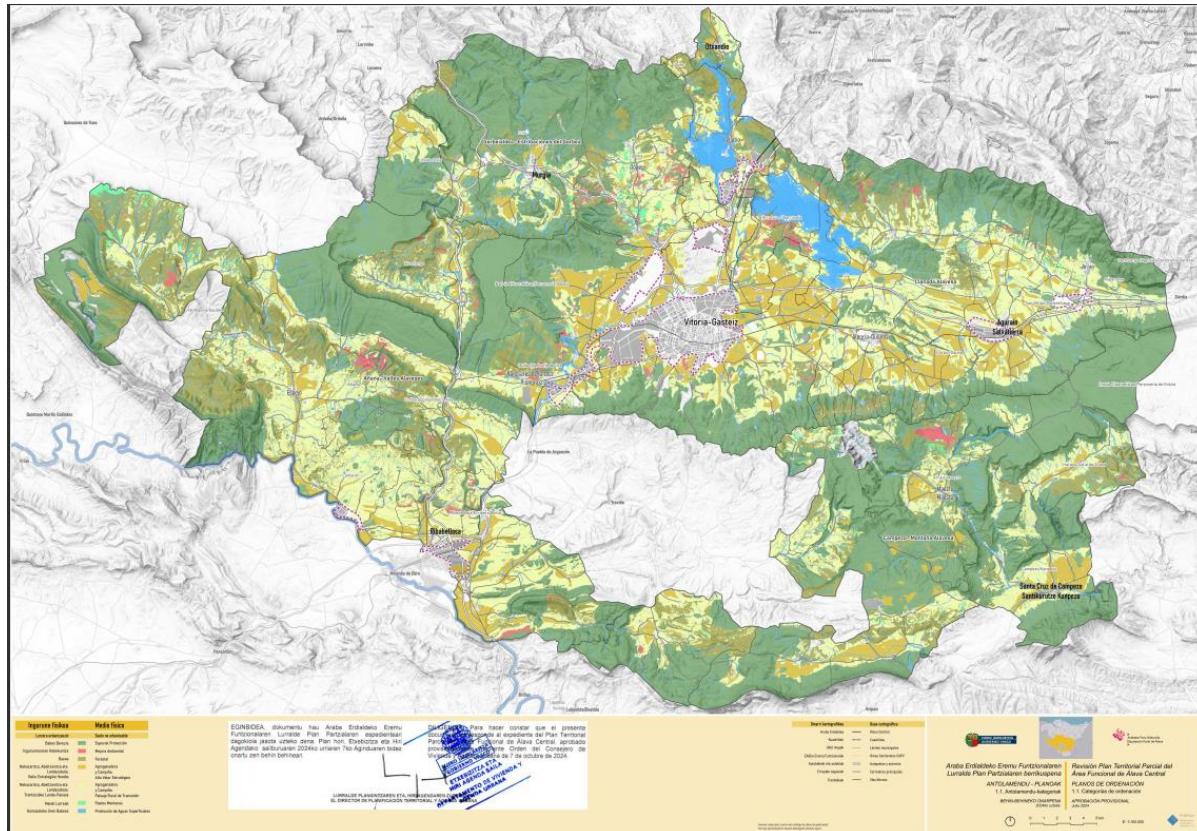
En la memoria informativa y justificativa de la aprobación provisional no se ha encontrado ninguna justificación para pasar de 3.328 ha de Especial Protección a 93 ha de Especial Protección con respecto a la aprobación inicial del PGOU sometida a información pública y consultas a las administraciones públicas. Hay que tener en cuenta que la definición de esta categoría apenas ha variado de la aprobación inicial a la provisional, como tampoco lo han hecho los valores naturales de los ámbitos inicialmente incluidos en la categoría de Especial Protección.

De acuerdo con la ordenación del documento de aprobación provisional de la Revisión del Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Álava Central, los suelos de Especial Protección del municipio de Vitoria-Gasteiz se localizan principalmente en el entorno de Montes de Vitoria, en la Sierra de Badaia, el cerro de Jundiz, el humedal de Salburua y en las formaciones de robledales-isla que caracterizan a los paisajes de la Llanada.

En este sentido, se considera que lo más adecuado y coherente sería que el PGOU reflejara la categorización del suelo no urbanizable de Especial Protección del documento de Revisión del Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Álava Central (Plano 1.1. Categorías de ordenación del medio físico de los Planos de Ordenación, aprobación provisional, julio 2024).

#### [ORD1.1\\_Categorías de ordenación \(PDF, 20 MB\)](#)

De hecho, se establece en el Artículo 11 relativo a la ordenación del medio físico de la Normativa de la Revisión del PTP de Álava Central que “*La delimitación de las zonas para cada categoría de ordenación será la expresada en el plano ORD1.1, sin perjuicio de que el planeamiento urbanístico de forma razonada pueda ajustarlas.(...)*”.



Plano 1.1. Categorías de ordenación del medio físico de los Planos de Ordenación de la Revisión del Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Álava Central, aprobación provisional, julio 2024.

#### ➤ En relación con las áreas que albergan especies amenazadas

De acuerdo con la definición de la categoría *Especial Protección* que realizan las DOT, el PTP de Álava Central y las Normas Generales del PGOU (art. 6.3.2), estarían también incluidas en dicha categoría las

“áreas que alberguen poblaciones animales o vegetales catalogadas, como especies amenazadas”, lo que aplicaría en todos los ámbitos incluidos en los planes de gestión de especies amenazadas. Dicha categorización, para ser coherente deberá tener su reflejo cartográfico en el plano de ordenación POE-1 relativo a la ordenación del Suelo No Urbanizable en la categoría de Especial Protección.

El estudio ambiental estratégico (EsAE) del PGOU aborda, por otro lado, un análisis de las afecciones a la fauna amenazada por parte de los distintos ámbitos de actuación propuestos. Ha tenido en cuenta para ello, entre otros, el Plan de Gestión de la tórtola europea (*Streptotelia turtur*), que fue aprobado en marzo de 2024, con posterioridad a la emisión del último informe de la DPNyACC. Esta consideración se valora positivamente. Sin embargo, no han sido representadas las áreas de intervención prioritaria de la tórtola europea en el plano PI-08 del PGOU relativo a las figuras de protección ambiental, lo que se solicita sea revisado.

Los análisis desarrollados llevan al equipo redactor del EsAE a concluir que no se esperan afecciones significativas sobre esta y otras especies, si bien sí apunta la necesidad de adecuar las líneas eléctricas Gamarra-Olarizu I y II existentes en el ámbito A-06/PEOU-BETOÑO para adaptarlas a las prescripciones técnicas para la protección de la avifauna.

El EsAE propone contemplar en el PGOU la adecuación de dichas líneas eléctricas, y basa su ponderación del impacto en el A-06 (beneficioso medio) en la adopción de dicha medida. No obstante, no se ha encontrado en el PGOU ninguna mención a la adecuación de las líneas Gamarra I y II, lo que se solicita sea revisado para garantizar que los impactos se mantienen en límites asumibles.

#### ➤ En relación con los condicionantes superpuestos de Infraestructura Verde

En relación con los condicionantes superpuestos de Infraestructura Verde, cabe señalar que recientemente se ha aprobado la ampliación de la Zona Especial de Conservación (ZEC) Montes de Vitoria mediante el *Decreto 35/2025, de 11 de febrero, de modificación del Decreto por el que se designa la Zona Especial de Conservación Montes Altos de Vitoria, ampliándose dicha zona, otorgándole la denominación Zona Especial de Conservación Gasteizko Mendiak / Montes de Vitoria y actualizando sus medidas de conservación* (BOPV nº 54, 19/03/2025). Tal y como establece este Decreto, sus determinaciones “(...) son de aplicación directa y se incorporarán al planeamiento urbanístico municipal del municipio de Vitoria-Gasteiz”.

El PGOU recoge en su Plano POE-3.5.3 relativo a *Condicionantes Superpuestos V: Infraestructura Verde III* en principio la ZEC (sin ampliar), de modo que se deberá, de cara a la aprobación definitiva, contrastar y trasladar la cartografía definitiva de la Zona Especial de Conservación (ZEC) Montes de Vitoria.

La referencia en las Normas Urbanísticas Generales (Art. 6.5.22) establece que las condiciones sobre los usos: “*Para aquellos espacios protegidos que esten sujetos a regulacion ambiental especifica (PORN, PRUG, ZEC o figuras similares) de caracter supramunicipal, los criterios a aplicar y su regulacion de usos seran los establecidos por sus respectivas figuras de proteccion*”. Esta solución se considera correcta y permite, al remitirse la normativa de aplicación en la ZEC a la establecida por el Decreto de designación del espacio, extender su aplicación al ámbito de ampliación de la ZEC.

#### ➤ En relación con el nuevo sector S-3 Olaran (antiguo sector 14 Olaran)

Tal y como se señaló en el informe de la DPNyACC de 2023, se considera que este sector puede mantenerse como residencial en la medida en la que la ordenación propuesta plantea establecer una franja de espacios libres en torno al arroyo Errekaleor que dé continuidad al Anillo Verde. En todo caso, se recomendaba que la ficha urbanística del ámbito recogiera la necesidad de abordar en dichos espacios libres restauraciones en base a especies autóctonas que permitieran recuperar y potenciar la funcionalidad ecológica del curso fluvial. Esta cuestión no ha sido recogida en la ficha urbanística del sector, por lo que se insiste en su conveniencia.

En conclusión, sin perjuicio del resto de consideraciones de este informe, resulta particularmente llamativo el hecho de que el 97 % de los Suelos No Urbanizables (SNU) categorizados como de *Especial Protección* en el Documento de Aprobación Inicial sometido a información pública y consultas de las administraciones públicas hayan dejado de pertenecer a dicha categoría en el Documento de Aprobación Provisional, especialmente considerando que no se ha motivado ni justificado dicha modificación. Desde el punto de vista ambiental constituye, sin duda, una **modificación significativa y que, tal y como se ha indicado, no resultaría coherente con la ordenación del medio físico del PTP de Álava Central en lo que respecta a las zonas de Especial Protección** (plano 1.1. Categorías de ordenación), por lo que se considera que el PGOU debiera reflejar la ordenación del PTP para esta categoría.

Vitoria-Gasteiz, a fecha de la firma electrónica

**Leire Diaz de Gereñu Etxabarria**

Técnica del Servicio de Patrimonio  
Natural

**Maria José Lodeiro Rico**

Responsable del Servicio de  
Patrimonio Natural

**Adolfo Uriarte Villalba**

Director de Patrimonio Natural y  
Adaptación al Cambio Climático



**ELIKADURA, LANDA GARAPEN,  
NEKAZARITZA ETA ARRANTZA  
SAILA**  
Elikadurako eta Landa Garapeneko  
Sailburuordezta  
Nekazaritza eta Abeltzaintza  
Zuzendaritza

**DEPARTAMENTO DE ALIMENTACIÓN,  
DESARROLLO RURAL, AGRICULTURA  
Y PESCA**  
Viceconsejería de Alimentación y  
Desarrollo Rural  
Dirección de Agricultura y Ganadería

**EXPEDIENTE: 1HI-009-25-P03 PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA (PGOU)  
DE VITORIA-GASTEIZ.**

**INFORME DEL DEPARTAMENTO DE DESARROLLO ECONÓMICO, SOSTENIBILIDAD Y  
MEDIO AMBIENTE (Dirección de Agricultura y Ganadería)**

## 1. INTRODUCCION

El expediente que se remite para ser informado en el Pleno por la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco (COTPV) está integrado por la documentación de la Aprobación Provisional y Estudio Ambiental Estratégico fechados en enero de 2025 y acompañados de diversos anexos y documentación gráfica.

## 2. ANTECEDENTES

Recientemente (marzo de 2025) se ha emitido informe en relación a la Aprobación Provisional del PGOU de Vitoria-Gasteiz, contando con la misma documentación que la que ahora se dispone para realizar este informe. De esta forma el contenido de este informe viene a reiterar lo señalado entonces.

Esta Dirección ha informado anteriormente sobre el PGOU de Vitoria-Gasteiz, siendo el último informe emitido el de mayo de 2023, tras la notificación de la Aprobación Inicial por parte del Ayuntamiento. En dicho informe se solicitaba la consideración de la Red Natura 2000 como Condicionante Superpuesto a la ordenación, se solicitaba la revisión del régimen de usos establecido de forma que quedase garantizado un régimen coherente y compatible con la matriz de regulación de usos del PTS Agroforestal, se señalaban algunas consideraciones con respecto a la regulación de las construcciones agrarias y caminos rurales, se señalaba la necesidad de aplicar el protocolo de Evaluación de la Afección Sectorial Agraria y se solicitaba que se valoraran otras alternativas para la delimitación de las áreas de generación fotovoltaica.

## 3. CONSIDERACIONES

Desde la Dirección de Agricultura y Ganadería del Departamento de Alimentación, Desarrollo Rural, Agricultura y Pesca de Gobierno Vasco se efectúan las siguientes consideraciones relativas al PGOU de Vitoria-Gasteiz:

### 3.1. Aplicación Normativa del PTS Agroforestal para su incorporación al planeamiento municipal (Artículo 10)

En lo que respecta a la **regulación de usos en el SNU**, se insiste en algunas de las consideraciones ya señaladas en el informe anterior de esta Dirección sobre el PGOU de Vitoria-Gasteiz:

- El PGOU no contempla el agroturismo como actividad complementaria de la agricultura.

Tal y como ya se señalaba anteriormente, el PTS Agroforestal considera los agroturismos actividades complementarias a explotación agraria y ganadera, y los señala como admisibles (de tipo 2a) en las categorías Alto Valor Estratégico y Paisaje Rural de Transición.

Las Directrices de Ordenación del Territorio a este respecto, entre sus directrices de obligado cumplimiento (Regulación de usos/Matríz de usos. 2.d.4), consideran como actividades propiciadas en la Categoría Agroganadera y Campiña, “*todas las actividades agrarias y ganaderas, especialmente aquellas que supongan un incremento en la intensidad o de la calidad de la explotación agrícola.*”

Así entre esas directrices, las DOT plantean expresamente, con respecto a los caseríos vascos, que “*...son parte integrante del hábitat rural de la Comunidad Autónoma debiendo favorecerse su permanencia en actividad. En este sentido se sugiere diversificar la renta de los agricultores y las agricultoras, es decir, la puesta en marcha de líneas de actuación para el desarrollo rural y conservación del medio natural.*”

- Se recomienda nuevamente que la normativa urbanística considere las formas de uso 2a y 3a mediante las que se representa la regulación de algunos usos en el PTS Agroforestal, tomando así en consideración la necesidad de proceder a analizar la afección generada sobre la actividad agroforestal. A este respecto el artículo 6.5.2. donde se incluye la matriz de usos para las zonas de SNU se identifica entre las casuísticas de los usos compatibles la de “*sujeto a PEAS si el uso exige evaluación de impacto ambiental o el PTS Agroforestal de la CAPV lo requiere*”, sin que en cualquier caso se señale cuáles son dichos supuestos.

Con esta regulación no se distingue entre las dos casuísticas de usos (2a y 3a) consideradas en el PTS Agroforestal, señalando como compatibles con carácter general algunos usos que dicho instrumento considera admisibles de tipo 2a o no deseables de tipo 3a. Este último caso ya se señalaba en el informe anterior con respecto a algunos usos (construcciones y grandes instalaciones ligadas al recreo intensivo, y las líneas de tendido aéreo y subterráneas en la categoría de Pastos Montanos; e instalaciones técnicas tipo A y otros equipamientos de utilidad pública e interés social en las categorías Forestal y Alto Valor estratégico).

Por otro lado, se ha detectado una errata en la regulación de las prácticas forestales y sus construcciones complementarias, ya que el artículo 6.5.8 los considera prohibidos en la categoría de Alto Valor Estratégico pero en la matriz de regulación de usos del artículo 6.5.2. se identifican como un uso compatible. El planeamiento deberá adaptarse en este sentido a lo establecido en las DOT, en las que el uso forestal se considera prohibido en la categoría mencionada.

En lo que respecta a la normativa reguladora del condicionante superpuesto “**Infraestructura verde – espacios protegidos por sus valores ambientales**” se insta a que se eviten las orientaciones a la práctica forestal que no están recogidas en los documentos de gestión de los espacios en él recogidos (métodos de tratamiento y aprovechamiento de las masas). En cualquier caso debería asegurarse en este sentido la compatibilidad de las propuestas con los planes de ordenación y gestión de los bosques y plantaciones que coinciden con dicho condicionante.

### **3.2. Condiciones de edificación para nuevas construcciones agrarias en SNU**

Se insiste en la revisión de las condiciones señaladas en la normativa urbanística general con respecto a las condiciones particulares para usos constructivos vinculados a explotaciones ganaderas (artículo 6.7.2) y para invernaderos y viveros (artículo 6.7.10), concretamente en lo que respecta a la parcela receptora de la edificación, de forma que los mismos se adecuen a lo establecido en el artículo 11 del PTS Agroforestal (Superficie Mínima de Cultivo para Álava).

### **3.3. Ocupación de suelo agrario y evaluación de la afección sectorial agraria**

Como se ya se señalaba en el informe anterior sobre el planeamiento se valora muy positivamente la apuesta por la contención en la ocupación del suelo.

En lo que respecta al Estudio de Afección Sectorial Agraria contenido en el Anexo III de la Evaluación Ambiental Estratégica sería necesario que se ampliara la información sobre las explotaciones agrarias vinculadas a los suelos agrarios que se verán afectados por las propuestas del planeamiento.

En función de los resultados de dicha evaluación, se valorará la adopción, en su caso, de las correspondientes medidas preventivas, correctoras y compensatorias.

En cualquier caso, dada la coincidencia con suelos pertenecientes a la categoría Agroganadera y Campiña del PTS Agroforestal, subcategoría de Alto Valor Estratégico, se recuerda que se deberá contar con el informe del órgano foral competente en materia agraria tal como establece el artículo 16 de la Ley 17/2008, de 23 de diciembre, de Política Agraria y Alimentaria.

### 3.4. Áreas de generación fotovoltaica

Se mantiene la delimitación de las áreas de generación fotovoltaica que se analizaron en el informe anterior de esta Dirección sobre la Aprobación Inicial del planeamiento, por lo que se reitera su contenido.

No obstante, las superficies incluidas en dicho condicionante superpuesto suponen “ocupaciones” de suelos agrarios, mayoritariamente de la categoría Alto Valor Estratégico y Paisaje Rural de Transición, además de suelos con usos agrarios propuestos para su desclasificación (en parte propuestos por el propio planeamiento como Alto Valor Estratégico).

Hay que tener en cuenta además, que se muestran coincidencias de parte de estas “Áreas de generación fotovoltaica” con zonas de sensibilidad máxima para instalaciones fotovoltaicas según el estudio “Impactos generados por los parques eólicos y fotovoltaicos y propuesta de zonificación ambiental 2021”<sup>1</sup> de la Dirección De Patrimonio Natural y Cambio Climático de Gobierno Vasco, que integra el criterio “Alto valor agrológico del PTS Agroforestal” en su análisis territorial, asignándole una sensibilidad máxima a las instalaciones fotovoltaicas. Dicho estudio describe estas zonas de sensibilidad máxima de la siguiente manera:

“Categoría sensibilidad ambiental máxima: Las zonas de sensibilidad ambiental máxima son aquellas en las que, a priori, no sería ambientalmente recomendable implantar parques eólicos o plantas fotovoltaicas, debido a la presencia de elementos ambientales de máxima relevancia. Se trata de áreas que presentan gran vulnerabilidad a la afección de proyectos eólicos o fotovoltaicos de cierta envergadura, pues acogen valores ecológicos y a especies de fauna muy valiosas que requieren ser conservadas y que serían perjudicadas gravemente por instalaciones de este tipo.”

Desde el punto de vista sectorial se considera de vital importancia que se amplíe el análisis de alternativas para la delimitación de estas áreas, valorando emplazamientos fuera del Suelo No Urbanizable, que eviten en particular la afección a suelos agrarios, especialmente los de Alto Valor Estratégico y a las explotaciones agrarias a las que se encuentren vinculados los mismos; más aun considerando la ausencia de una planificación global definitiva que analice el impacto general de estas instalaciones ante su reciente proliferación, y la existencia de zonas en el entorno con amplias superficies de cubiertas en las que podrían ubicarse paneles solares.

<sup>1</sup> <https://www.euskadi.eus/documentacion/2022/desarrollo-de-las-energias-eolica-y-fotovoltaica-y-su-compatibilizacion-con-la-conservacion-del-patrimonio-natural-en-la-capv/web01-a2ingdib/es/>

La preocupación por la afección sectorial derivada de la implantación de plantas fotovoltaicas se relaciona estrechamente con el efecto acumulativo de este tipo de proyectos sobre la disponibilidad de suelo agrario y la economía agraria de la zona, considerando el despliegue previsto para estas instalaciones y que las mismas se están planteando mayoritariamente sobre suelos y usos agrarios.

A pesar de que el PTS de las Energías Renovables de Euskadi se encuentra aún en tramitación, ya se están activando Planes Especiales y proyectos relacionados con la implantación de instalaciones de energías renovables.

#### 4. CONCLUSIONES

Desde la Dirección de Agricultura y Ganadería del Departamento de Alimentación, Desarrollo Rural, Agricultura y Pesca de Gobierno Vasco se efectúan las siguientes consideraciones relativas al "Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Vitoria-Gasteiz":

##### **1º. Aplicación Normativa del PTS Agroforestal para su incorporación al planeamiento municipal (Artículo 10)**

Se insiste en las consideraciones señaladas en el informe anterior sobre el PGOU relacionadas con la regulación del uso de agroturismos y la conveniencia de que la normativa urbanística recoja las formas de uso 2a y 3a mediante las que se representa la regulación de algunos usos en el PTS Agroforestal, según lo señalado en el apartado 2.1. de este informe.

Asimismo, se solicita que se corrija la errata a la que se hace referencia en el mismo apartado relacionada con las prácticas forestales y sus construcciones complementarias sobre suelos de Alto Valor Estratégico.

Por otro lado, se insta a que la normativa reguladora del condicionante superpuesto "Infraestructura verde – espacios protegidos por sus valores ambientales" evite las orientaciones a la práctica forestal que no están recogidas en los documentos de gestión de los espacios en él recogidos. En cualquier caso debería asegurarse en este sentido la compatibilidad de las propuestas con los planes de ordenación y gestión de los bosques y plantaciones que coinciden con dicho condicionante.

##### **2º. Condiciones de edificación para nuevas construcciones agrarias en SNU**

Se insiste en la revisión de las condiciones señaladas en la normativa urbanística general con respecto a las condiciones particulares para usos constructivos vinculados a explotaciones ganaderas (artículo 6.7.2) y para invernaderos y viveros (artículo 6.7.10), concretamente en lo que respecta a la parcela receptora de la edificación, de forma que los mismos se

adecuen a lo establecido en el artículo 11 del PTS Agroforestal (Superficie Mínima de Cultivo para Álava).

### **3º. Ocupación de suelo agrario y evaluación de la afección sectorial agraria**

En lo que respecta al Estudio de Afección Sectorial Agraria contenido en el Anexo III de la Evaluación Ambiental Estratégica sería necesario que se ampliara la información sobre las explotaciones agrarias vinculadas a los suelos agrarios que se verán afectados por las propuestas del planeamiento.

En función de los resultados de dicha evaluación, se valorará la adopción, en su caso, de las correspondientes medidas preventivas, correctoras y compensatorias.

En cualquier caso, dada la coincidencia con suelos pertenecientes a la categoría Agroganadera y Campiña del PTS Agroforestal, subcategoría de Alto Valor Estratégico, se recuerda que se deberá contar con el informe del órgano foral competente en materia agraria tal como establece el artículo 16 de la Ley 17/2008, de 23 de diciembre, de Política Agraria y Alimentaria.

### **4º. Áreas de generación fotovoltaica**

Desde el punto de vista sectorial se considera de vital importancia que se amplíe el análisis de alternativas para la delimitación de estas áreas, valorando emplazamientos fuera del Suelo No Urbanizable, que eviten en particular la afección a suelos agrarios, especialmente los de Alto Valor Estratégico y a las explotaciones agrarias a las que se encuentren vinculados los mismos; más aun considerando la ausencia de una planificación global definitiva que analice el impacto general de estas instalaciones ante su reciente proliferación, y la existencia de zonas en el entorno con amplias superficies de cubiertas en las que podrían ubicarse paneles solares.

Vitoria-Gasteiz,

**Fdo.: Oneka Zaballa Gonzalez**  
**NEKAZARITZA ETA ABELTAINTZA ZUZENDARIA**  
**DIRECTORA DE AGRICULTURA Y GANADERÍA**



**ASUNTO:** INFORME SECTORIAL REFERENTE A LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VITORIA-GASTEIZ

## 1. Antecedentes y objetivo del documento

Con fecha 21 de diciembre de 2022, se recibió en la Subdirección General de Planificación Ferroviaria un escrito del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, solicitando informe sectorial en relación con la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz.

El vigente PGOU de Vitoria-Gasteiz fue aprobado mediante Acuerdo 143/2003 de 25 de febrero, del Consejo de Diputados de la Diputación Foral de Álava (BOTHÁ de 31 de marzo de 2003) y desde entonces ha sido objeto de numerosas modificaciones.

La revisión del PGOU, que se ha elaborado atendiendo a siete grandes objetivos estratégicos, está motivada por los siguientes aspectos:

- El transcurso de ocho años desde su entrada en vigor, según se prevé en su articulado.
- Los cambios socioeconómicos producidos desde su aprobación.
- Los nuevos criterios y objetivos que marcarán el futuro modelo del municipio.
- La necesidad de adaptación al marco legal establecido por la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

El 7 de febrero de 2023 se remitió el informe solicitado, recogiendo una serie de consideraciones de necesaria incorporación con carácter previo a la aprobación definitiva del instrumento de ordenación, a cuyo efecto, se establece como requisito el envío de la documentación modificada a esta Subdirección General, para su análisis.

En dicha fecha, el Pleno del Ayuntamiento aprobó inicialmente la revisión del PGOU (BOTHÁ de 8 de febrero de 2023).

Posteriormente, con fecha 28 de febrero de 2025, se ha recibido en esta Subdirección General una comunicación del mencionado Ayuntamiento, dando traslado del acuerdo del Pleno por el que se aprueba provisionalmente el nuevo PGOU de Vitoria-Gasteiz.

## 2. Análisis de la toma en cuenta del informe anterior

### 2.1. Legislación sectorial del Estado

Teniendo en cuenta lo anterior, se deberá mencionar expresamente la referida legislación estatal y la normativa reglamentaria vigente (el Reglamento del Sector Ferroviario aprobado por Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, en lo que no contradiga a la LSF) tanto en el apartado 1.2.4.3 'Legislación





vigente en otras materias' de la Memoria, como en el primer párrafo del artículo 3.4.2 'Condiciones específicas de las zonas ferroviarias (Transporte)' de las Normas urbanísticas generales.

Se incorporan dichas menciones en los apartados indicados.

## *2.2. Líneas de ferrocarril de competencia estatal en el ámbito del instrumento de ordenación*

Durante el período de tiempo transcurrido entre la emisión del informe de 7 de febrero de 2023 de esta Subdirección General y el momento actual, la situación de las líneas de ferrocarril de competencia estatal en el ámbito de la planificación ferroviaria ha evolucionado.

En este sentido, destaca la aprobación definitiva del Estudio Informativo de la Integración del Ferrocarril en Vitoria-Gasteiz, con fecha 14 de junio de 2024 (BOE de 21 de junio de 2024), actualmente vigente, que sustituye en parte al Estudio Informativo del proyecto "Integración del ferrocarril en la ciudad de Vitoria-Gasteiz", aprobado definitivamente el 29 de febrero de 2012 (publicación en BOE el 17 de marzo de 2012).

En consecuencia, en relación con la definición del sistema general ferroviario, la documentación escrita deberá recoger las siguientes:

### *2.2.1. Líneas de la RFIG en servicio*

- 01-100-Madrid-Chamartín-Clara Campoamor-Irún-Frontera Francesa, de vía doble electrificada.

### *2.2.2. Líneas de la RFIG con estudio informativo aprobado definitivamente, pero sin puesta en servicio*

- Estudio Informativo del Proyecto de la Nueva Red Ferroviaria en el País Vasco, aprobado definitivamente el 24 de noviembre de 2000 (publicación en BOE el 5 de febrero de 2001).
- Estudio Informativo del proyecto de la Línea de Alta Velocidad Burgos – Vitoria, aprobado definitivamente con fecha 29 de diciembre de 2021 (publicación en el BOE de 8 de enero de 2022).
- Estudio Informativo de la Integración del Ferrocarril en Vitoria-Gasteiz, aprobado definitivamente con fecha 13 de junio de 2024 (publicación en el BOE de 21 de junio de 2024).
- Estudio Informativo del proyecto "Integración del ferrocarril en la ciudad de Vitoria-Gasteiz", aprobado definitivamente el 29 de febrero de 2012 (BOE el 17 de marzo de 2012), parcialmente vigente y que, a efectos de considerar su inclusión en la documentación del PGOU, se puede dividir de la siguiente forma:
  - Un primer tramo, fuera del ámbito territorial del PGOU, que da continuidad al trazado del Estudio Informativo del Proyecto de la Línea de Alta Velocidad Burgos-Vitoria, aprobado definitivamente el 30 de diciembre de 2021 (BOE de 8 de enero de 2022), desde el entorno del Parque Empresarial Subillabide.





- Un segundo tramo, que se inicia en el límite del término municipal de Vitoria-Gasteiz y finaliza donde comienza el trazado definido en el Estudio Informativo de la Integración del Ferrocarril en Vitoria-Gasteiz, aprobado definitivamente el 14 de junio de 2024, en el entorno de la terminal de Júndiz, que a partir de aquí lo sustituye.

### *2.3. Clasificación de los terrenos ocupados por las infraestructuras ferroviarias*

Si se desea plasmar un doble escenario de ordenación (propuesto y previsible), se deberá incluir en la documentación una definición de tales escenarios de manera que los mismos queden claramente delimitados. Esta definición debe llevarse a cabo en un apartado de un documento apropiado, como las Normas urbanísticas generales, por su carácter normativo. En la redacción se deberá indicar que el escenario propuesto corresponde a la situación actual en el momento de tramitación de la revisión del PGOU y el escenario previsible a una situación futura, sujeta a posibles modificaciones derivadas del desarrollo de las tramitaciones que se están llevando a cabo. Igualmente se deberán crear dos colecciones de planos, correspondientes a cada uno de los escenarios citados, con referencias a los mismos en la redacción del apartado mencionado.

Los planos de ordenación global y pormenorizada de cada colección deben ser coherentes con las situaciones definidas para el sistema general ferroviario. Igualmente, será importante asegurar dicha coherencia con respecto a los planos POE-3.3 y la serie de planos POI-1.

Con la aprobación definitiva del Estudio Informativo de la Integración del Ferrocarril en Vitoria-Gasteiz (BOE de 21 de junio de 2024), el Estudio Informativo del proyecto "Integración del ferrocarril en la ciudad de Vitoria-Gasteiz" (BOE el 17 de marzo de 2012) pierde su vigencia en favor del primero, aunque únicamente en la parte del trazado en la que no ha sido modificado. Por lo tanto, el Estudio aprobado en 2012 se mantiene vigente desde el entorno del Parque Empresarial Subillabide, fuera del ámbito de actuación del PGOU, hasta el de la terminal de Júndiz.

En consecuencia, sólo es necesario plasmar el escenario en vigor, el cual se recoge tanto en la documentación escrita como en la gráfica.

No obstante, en los planos de la serie POE-4, se representa parte del sistema general ferroviario bajo la leyenda 'Red Viaria', en lugar de 'Transportes', aspecto que se deberá corregir.

### *2.4. Protecciones al ferrocarril*

La definición de las zonas de protección se incluye en el artículo 3.4.2 'Condiciones específicas de las zonas ferroviarias (Transporte)' del documento Normas urbanísticas generales. En dicho artículo, que debe recoger únicamente la regulación sectorial de competencia estatal, se debe eliminar la mención al Plan Territorial Sectorial de la red ferroviaria en la CAPV.

Se elimina la mención indicada.





En el mencionado artículo es necesario corregir, adicionalmente, los siguientes aspectos:

- La definición de la zona de dominio público se recoge en el artículo 13 de la LSF.

Sigue pendiente de modificar, concretamente la referencia errónea al artículo 14.

- En la definición de la zona de protección, hay que aclarar que la franja de terreno se sitúa a cada lado de las líneas ferroviarias.
- La distancia de la línea exterior que delimita la zona de protección en suelo clasificado como urbano o urbanizable es de 20 metros. Esta distancia debe ser revisada igualmente en el croquis que se incluye.
- La mención a la regulación de la línea límite de edificación debe estar referida al artículo 15 de la LSF.
- Se debe revisar el sentido del textual 31 de diciembre de 2004 al final del artículo.

Se llevan a cabo las correcciones indicadas.

En el artículo 6.5.18 'Condiciones de uso para el Condicionante Superpuesto de Distancias al Dominio Público e Infraestructuras' del documento Normas urbanísticas generales, las dos referencias a la distancia de la línea límite de edificación se deben asociar al artículo 15 de la LSF.

En la nueva versión se traslada al artículo 6.5.19. Sigue pendiente de modificar, concretamente la segunda referencia, errónea, al artículo 14.

Con respecto al artículo 7.10.3 'Condiciones particulares del uso de red ferroviaria' del documento mencionado anteriormente, se debe cambiar la normativa de referencia y los extractos de la misma (Ley 16/1987, de 30 de julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres (LOTT) y Real Decreto 1211/1990, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres (ROTT)) por la normativa vigente. Se recuerda que dicha normativa, LOTT y ROTT, se encuentra derogada en lo que respecta al transporte ferroviario.

Se lleva a cabo la corrección indicada.

En línea con lo indicado en el apartado 4.3 de este informe en relación con las colecciones de planos asociadas a cada uno de los escenarios definidos para el sistema general ferroviario, la leyenda del plano POE-03.3 deberá indicar los siguientes aspectos:

- Con qué zona de protección ferroviaria se corresponde la línea de afecciones ferroviarias.
- Qué distancia se aplica y con respecto a qué referencia.

Este aspecto sigue pendiente de corregir para el único escenario a considerar. En este sentido, se recuerda que, si la escala de los planos no lo permite, se deberá incorporar, al menos, una sección transversal tipo.

## 2.5. Punto de vista acústico

De acuerdo con la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, los Mapas Estratégicos de Ruido de los Grandes Ejes Ferroviarios (aquellos con un tráfico superior a las 30.000 circulaciones anuales) más actualizados son los correspondientes a la Fase IV, aprobados definitivamente el 24 de enero de 2025 (BOE





nº26 de 30 de enero de 2025), encontrándose los correspondientes Planes de Acción contra el Ruido en fase de redacción. La documentación correspondiente a los Mapas Estratégicos de Ruido de los Grandes Ejes Ferroviarios y a los Planes de Acción contra el Ruido puede ser consultada en la página web del Sistema de Información sobre la Contaminación Acústica:

<https://sicaweb.cedex.es>

Así como en la página web del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, en lo que se refiere a las líneas pertenecientes a la Red Ferroviaria de Interés General:

<https://www.mitma.gob.es/ferrocarriles/tramitaciones-relativas-al-ruido-asociado-al-ferrocarril>

De acuerdo con el artículo 7.6 de la Ley del Sector Ferroviario, la modificación de los instrumentos de planeamiento urbanístico deberá incorporar las servidumbres acústicas de las líneas, estaciones de transporte de viajeros y terminales de transporte de mercancías que cuenten con mapas de ruido aprobados.

Si se comprueba que un nivel de ruido supera el objetivo de calidad acústica aplicable, en la modificación de los instrumentos de planeamiento urbanístico se deberán incluir y promover la adopción de medidas correctoras eficaces que disminuyan los niveles sonoros, y que permitan alcanzar los niveles requeridos. En caso de adoptarse estas medidas correctoras, la zona de servidumbre acústica podrá ser modificada por el órgano que la delimitó.

Por otro lado, según el artículo 16 de la Ley del Sector Ferroviario, cabe recordar que las obras que se lleven a cabo en la zona de dominio público y en la zona de protección que tengan por finalidad salvaguardar paisajes o construcciones o limitar el ruido que provoca el tránsito por las líneas ferroviarias, serán costeadas por sus promotores.

## 2.6. Otras consideraciones

Por otra parte, en la documentación se definen una serie ámbitos, algunos de los cuales se encuentran afectados por las zonas de protección de las líneas ferroviarias. En las fichas correspondientes del documento Fichas de ámbitos, se debe añadir en el apartado 'Otras consideraciones' el siguiente texto:

*El ámbito se encuentra afectado por las limitaciones que la legislación sectorial estatal en materia ferroviaria establece con respecto a los terrenos contiguos a las líneas ferroviarias de la Red Ferroviaria de Interés General. Con carácter previo a la aprobación inicial de instrumentos de ordenación urbanística, la Administración competente en materia urbanística deberá solicitar informe, preceptivo y vinculante, a la Dirección General de Planificación y Evaluación de la Red Ferroviaria del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. Para llevar a cabo cualquiera de las actividades, obras o instalaciones permitidas por la legislación sectorial vigente en las zonas de protección de las líneas ferroviarias, se deberá contar con la previa autorización del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias correspondiente.*





Este aspecto sigue pendiente de corregir, sustituyendo la referencia a la Dirección General de Planificación y Evaluación de la Red Ferroviaria del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana por Dirección General del Sector Ferroviario del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible.

### 3. Conclusión del análisis del documento urbanístico

Una vez atendidas en la redacción de la modificación las consideraciones expuestas anteriormente, desde el punto de vista de la planificación ferroviaria, no existe inconveniente en continuar la tramitación de la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz, si bien, con carácter previo a su aprobación definitiva, se deberá remitir a esta Subdirección General la documentación con las modificaciones expuestas debidamente incorporadas.

VºBº  
EL JEFE DE ÁREA 2

Alfonso Rueda Sánchez  
(firmado electrónicamente)

EL INGENIERO DE CAMINOS,  
CANALES Y PUERTOS

Rafael Hurtado Sánchez  
(firmado electrónicamente)





## APÉNDICE

### *Distancias para la aplicación de las limitaciones a la propiedad de los terrenos inmediatos al ferrocarril*

La Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario, determina en su **Capítulo III limitaciones a la propiedad para los terrenos inmediatos al ferrocarril**, es decir, en sus zonas de dominio público y protección y en el área delimitada por la línea límite de edificación.

La Ley del Sector Ferroviario establece, con carácter general:

- **Zona de dominio público:**

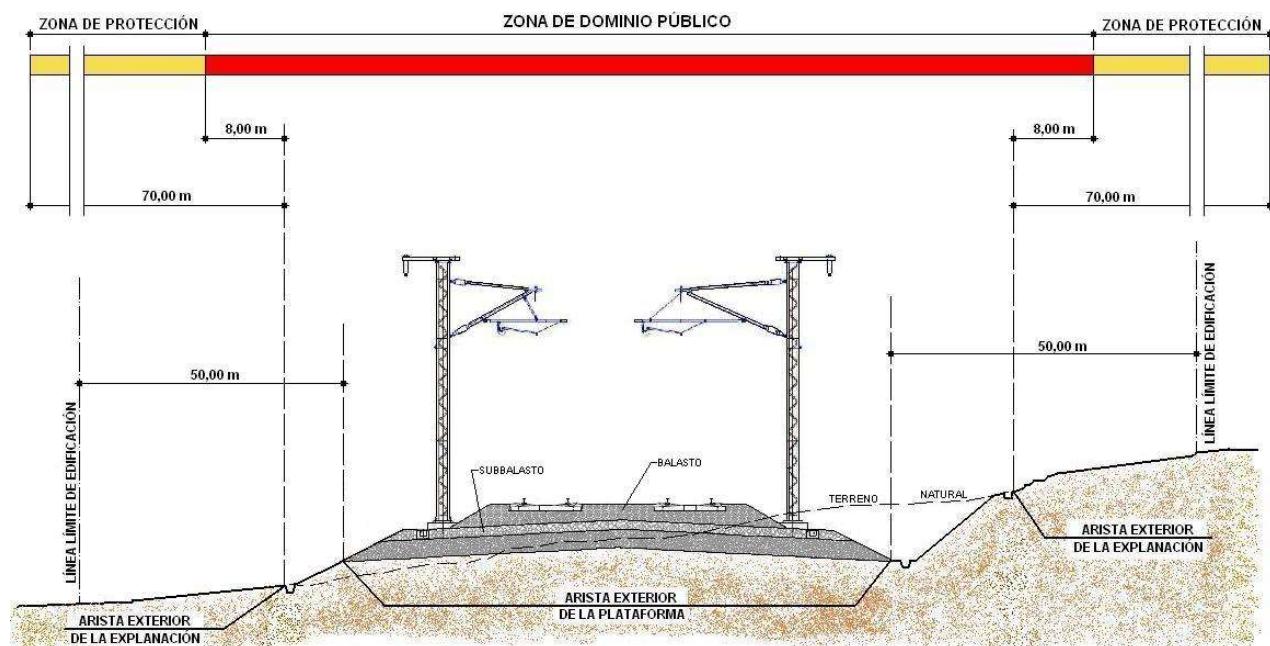
8 metros, medidos desde la arista exterior de la explanación. Se define dicha arista como la línea de intersección entre el talud (desmonte o terraplén) o muro con el terreno natural.

- **Zona de protección:**

70 metros, medidos desde la arista exterior de la explanación.

- **Línea límite de edificación:**

50 metros, medidos desde la arista exterior más próxima de la plataforma. Plataforma es la infraestructura ferroviaria sobre la que se disponen las capas de asiento y el resto de la superestructura ferroviaria.



No obstante, existen ciertas posibilidades de reducción de dichas distancias:





- **Zona de dominio público:**

En suelo clasificado por el planeamiento urbanístico como urbano o urbanizable delimitado, sectorizado, programado o categoría equivalente: 5 metros. Esta reducción no es aplicable en suelo no urbanizable o urbanizable no delimitado, sectorizado, programado o categoría equivalente que pase a tener la clasificación de urbanizable delimitado, sectorizado, programado o categoría equivalente, salvo que el instrumento de planeamiento urbanístico haya sido aprobado inicialmente con carácter previo a la modificación de la Ley del Sector Ferroviario publicada en el BOE nº 304 de 20 de diciembre de 2022, en vigor a partir del día siguiente (siempre que se hubiera recabado con anterioridad a dicha aprobación inicial el informe previo preceptivo y vinculante del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible).

- **Zona de protección:**

En suelo clasificado por el planeamiento urbanístico como urbano o urbanizable delimitado, sectorizado, programado o categoría equivalente: 20 metros.

- **Línea límite de edificación:**

En suelo clasificado por el planeamiento urbanístico como urbano o urbanizable delimitado, sectorizado, programado o categoría equivalente: 20 metros. Esta reducción no es aplicable en suelo no urbanizable o urbanizable no delimitado, sectorizado, programado o categoría equivalente que pase a tener la clasificación de urbanizable delimitado, sectorizado, programado o categoría equivalente, salvo que el instrumento de planeamiento urbanístico haya sido aprobado inicialmente con carácter previo a la modificación de la Ley del Sector Ferroviario publicada en el BOE nº 304 de 20 de diciembre de 2022, en vigor a partir del día siguiente (siempre que se hubiera recabado con anterioridad a dicha aprobación inicial el informe previo preceptivo y vinculante del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible).

Para completar la información sobre las posibilidades de reducción de estas distancias (por ejemplo, por el administrador de infraestructuras ferroviarias), sobre su aplicación en casos especiales como túneles, puentes, viaductos, estaciones, etc., así como sobre las limitaciones a la propiedad que recaen sobre dichos terrenos, es necesario acudir al **Capítulo III de la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario**.

