

**TOMO I:  
MEMORIA**



**CAPÍTULO 1:**  
**PREÁMBULO**



## **CAPÍTULO 1: PREÁMBULO**

### **Apartado 1. Introducción**

Vitoria-Gasteiz es considerada como una de las ciudades más equilibradas, en lo que se refiere a la necesidad de compatibilizar los diferentes procesos que se generan a causa de la actividad humana, y con un nivel en la calidad de vida muy elevado. Una larga tradición en una planificación que ha sabido adelantarse a las iniciativas que estaban por llegar ha sido el factor clave en el resultado final. La Vitoria-Gasteiz de hoy es una ciudad ordenada, con abundantes espacios libres, con una red de equipamientos completa y con una marcada segregación de usos, sobre todo residenciales-industriales.

Su población y sus dimensiones la convierten en una ciudad de tipo medio, amable, en la que, el problema más acuciante es el elevado precio alcanzado por las viviendas libres en los últimos años. Su término municipal, que engloba numerosas entidades menores de población, se mantiene dentro de un equilibrio.

Este Documento de Plan General de Vitoria-Gasteiz es el resultado de la colaboración de un conjunto de personas e instituciones, que a lo largo de las fases precedentes ha participado aportando sus ideas y esfuerzos para mejorar el futuro urbanístico del Municipio. Es sin duda un importante trabajo desarrollado con ilusión que no concluye en esta fase en la que el nuevo Plan General comienza su verdadera andadura.

## **Apartado 2. Conveniencia y oportunidad de la revisión del Plan General**

En fase de elaboración de un Plan General de Ordenación Urbana para el municipio de Vitoria-Gasteiz que revisa, al tiempo que adapta, el vigente Plan General de Ordenación, conviene esbozar, aunque no sea más que para justificar su formulación, algunas razones tanto de orden legal como práctico que apoyen la decisión que sobre el particular ha tomado la Corporación Municipal.

El art. 3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico enumera los distintos instrumentos de planeamiento por medio de los cuales puede llevarse a cabo la ordenación urbanística municipal, poniendo en primer lugar a los Planes Generales de Ordenación Urbana, seguidos inmediatamente de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, en sus dos modalidades, y concluyendo con los Proyectos de Delimitación del Suelo Urbano.

El mismo precepto puntualiza, como a continuación se detalla, que la elección del instrumento adecuado a cada municipio "se realizará teniendo en cuenta las previsiones que, en su caso, contuviere el Plan Director Territorial de Coordinación, y si éste no existiera o no estableciera nada al efecto, la complejidad de los problemas que plantee el desarrollo urbanístico, la capacidad de gestión y programación del propio Municipio, apreciadas por la Corporación Local afectada, por la Comisión Provincial de Urbanismo o por el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo".

Pues bien, el desarrollo urbanístico que viene experimentando en las últimas décadas el municipio de Vitoria-Gasteiz, su número de habitantes, el planteamiento continuado de diferentes actividades urbanísticas en ejecución del planeamiento actualmente vigente, la complejidad que se deriva de la gran extensión del propio término municipal y su enorme diversidad y riqueza, la capacidad y voluntad de intervenir y controlar la gestión de los órganos municipales y demás factores que integran la actividad urbanística aconsejarían sin duda de ninguna clase, aparte de otras condiciones de obligatoriedad, la elección para disciplinar la ordenación urbana del instrumento de planeamiento más completo y acabado de los que se ofrecen en nuestro ordenamiento urbanístico.

El Plan General de Ordenación Urbana es el medio más perfecto, tanto desde el punto de vista técnico-jurídico como político, para el cumplimiento de los fines que tiene encomendados. Es evidente, no siendo preciso insistir en ello, la utilidad que presenta para una gestión municipal coherente y eficaz, la existencia de un Plan General que fije objetivos, directrices y estrategias para el desarrollo del municipio a largo plazo, al tiempo que plazos y previsiones específicas para el desarrollo de los sistemas generales del suelo urbano y del urbanizable.

Estas razones de orden eminentemente práctico justificarían por sí solas la elección de este instrumento de planeamiento. Pero existen, además, otras de índole jurídica, resultantes de la más reciente normativa promulgada en esta materia, que conducen igualmente a la misma conclusión. Resulta suficientemente conocido, y a ello se ha hecho referencia concreta en otro lugar, que el nuevo ordenamiento urbanístico, constituido básicamente por la Ley 6/1998 de 13 de abril sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, Real Decreto-Ley 4/2000, de 23 de junio, de Medidas Urgentes de Liberalización en el Sector Inmobiliario y Transportes y la Ley 5/1998 de 6 de marzo

del Parlamento Vasco de Medidas Urgentes en materia de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, otorga a los Ayuntamientos múltiples posibilidades en este campo, con participación directa en el aprovechamiento urbanístico e impulsión en la materialización del mismo que no pueden ser desaprovechadas.

La utilización ordenada de estas facultades, su aplicación a la obtención del modelo de población elegida por medio del Plan y, sobre todo, la materialización en favor del municipio de las plusvalías generadas por su acción, cumpliendo así la función social de la propiedad constitucionalmente proclamada, requieren de este instrumento urbanístico no solamente porque sea conveniente o recomendable, sino por imperativo legal que condiciona a su aprobación definitiva.

### **Apartado 3. Proceso del Plan**

El 16 julio de 1993, el Ayuntamiento Pleno de Vitoria-Gasteiz acuerda la adjudicación de la Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana del Término Municipal al Equipo Redactor encabezado por D. Luis Rodríguez Fuentes, y compuesto por un número significativo de profesionales de muy diversos campos.

La Primera de las Fases de trabajo, la Información Urbanística, presentada con fecha 13 de abril de 1994 constaba de varios apartados: Información del Territorio, Información de la Sociedad, Información del Medio Urbano, Información sobre el planeamiento y afecciones. La documentación entregada constaba de los siguientes documentos:

#### **DOCUMENTACIÓN ESCRITA:**

<b>Tomo I.</b>	MARCO LEGAL.
<b>Tomo II.</b>	MARCO DE PLANEAMIENTO.
<b>Tomo III.</b>	MEDIO FÍSICO.
<b>Tomo IV.</b>	MEDIO FÍSICO.
<b>Tomo V.</b>	ESTUDIO SOCIOECONÓMICO.
<b>Tomo VI.</b>	ESTUDIO SOCIOECONÓMICO.
<b>Tomo VII.</b>	MEDIO URBANO.
<b>Tomo VIII</b>	MEDIO URBANO.

ANEJO FICHAS EQUIPAMIENTOS (TOMO I, II, III).  
ANEJO FICHAS CATALOGO (TOMO I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII).  
DOCUMENTO DE SÍNTESIS Y DIAGNOSTICO.

#### **DOCUMENTACIÓN GRÁFICA:**

COLECCIÓN PLANOS MEDIO FÍSICO (12 Planos)	E 1:25.000
COLECCIÓN PLANOS INFRAESTRUCTURAS (6 Planos).	E 1:25.000/7.500
COLECCIÓN PLANEAMIENTO (8 Planos).	E 1:25.000/7.500
COLECCIÓN BARRIOS DE LA CIUDAD (17 Planos).	E 1:2.500/2.000
COLECCIÓN ENTIDADES LOCALES MENORES (62 Planos).	E 1:2.500/2.000
COLECCIÓN E. L. M. INFRAESTRUCTURAS (62 Planos).	E 1:2.500/2.000

A la fase de Información Urbanística, una vez aprobada ésta por la Corporación con fecha 17 de junio de 1994, sucedió la Segunda Fase de elaboración del Documento de Criterios, Objetivos y Soluciones Generales de Planeamiento, denominado coloquialmente como Avance. Este documento de carácter propositivo fue entregado con fecha de 21 de diciembre de 1994.

Cumpliendo con el Art. 125 del Reglamento de Planeamiento en cuanto a la necesidad de la exposición al público de los trabajos realizados, el Pleno Municipal de 17 de febrero de 1995 acordó dicha exposición para que se pudieran formular sugerencias y, en su caso, proponer otras alternativas de ordenación. Publicada la exposición en el



B.O.T.H.A. el día 24 de febrero y anunciada al día siguiente en uno de los periódicos de mayor circulación, se procedió a su presentación pública con exposiciones gráficas itinerantes por diversos centros cívicos de la ciudad hasta el 16 de mayo de 1995.

Con anterioridad, durante y después de la información pública se presentaron numerosas sugerencias de particulares y asociaciones que fueron objeto de análisis por parte del Equipo Redactor y que concluyeron con la elaboración de un Informe sobre las Sugerencias al Avance de la Revisión del Plan General de Ordenación de Vitoria-Gasteiz, en el que se daba contestación a los 187 escritos de sugerencias y otros 101 escritos de solicitudes diversas relacionadas con el Plan General en revisión.

Como resultado de todo lo anterior, a propuesta del Sr. Concejal Delegado del Área de Ordenación del Territorio, en representación de la Comisión Municipal Informativa, elevó al Pleno para que, en ejercicio de la facultad atribuida en el entonces vigente Art. 103 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y 125 de su Reglamento de Planeamiento, adoptase la propuesta de acuerdo sobre la aprobación del Documento de "Criterios, Objetivos y Soluciones Generales de Planeamiento" (Avance) relativo al trabajo de Revisión del Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Vitoria-Gasteiz, lo que efectuó a través de acuerdo de 15 de marzo de 1996, rectificando determinados apartados y confirmando los restantes..

Una vez notificado el acuerdo al director del Equipo Redactor, daba comienzo la Tercera Fase de trabajo cuyo fin es la redacción del Documento de Plan General para la Aprobación Inicial,. Entregado el documento correspondiente el día 4 de febrero de 1997, el mismo no fue objeto de tramitación al producirse la Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997 de 20 de marzo que declaró la inconstitucionalidad de la mayor parte del Real Decreto Legislativo 1/1992 de 26 de junio de Texto Refundido de la Legislación del Suelo, trastocando significativamente todo el régimen jurídico en el que se apoyó la redacción del citado documento.

En la citada situación, en la que se anunciaba además la próxima promulgación de normativa legal (tanto a nivel Estatal como Autonómico), el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz optó por la reelaboración del documento de febrero de 1997 adoptando el acuerdo de pleno extraordinario de 31 de octubre de 1997 por el que encargó la mencionada tarea al Equipo Redactor. Realizada la reelaboración (o el documento reelaborado) se entrega, el 4 de septiembre de 1998, un nuevo documento que se somete a la consideración de la Corporación Municipal para su aprobación inicial y tramitación subsiguiente.

Este documento fue aprobado inicialmente por el Pleno el día 20 de noviembre de 1998, publicándose en el BOTHA de 14 de diciembre de 1998, y abriéndose un plazo de información pública y alegaciones de dos meses. Terminado el mismo se habían presentado 752 escritos.

El Documento de Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz -Revisión 2000- fue aprobado inicialmente el 31 de marzo de 2000, publicándose en el B.O.T.H.A. el 12 de abril de 2000 y, abriéndose un plazo de información pública y alegaciones de cuarenta días naturales (hasta el 22 de mayo). Una vez terminado el plazo, se estudiaron las alegaciones en un número total de 728.

Con fecha 13 de junio de 1999 se celebraron Elecciones Municipales con consecuencia de las cuales quedó modificada la composición política del Ayuntamiento, como consecuencia de ello así como de posteriores decisiones adoptadas por la Corporación (Convenio con los propietarios de los terrenos de expansión Este y Oeste de la ciudad) y de los informes emitidos a las alegaciones, por parte del Equipo Técnico adjudicatario del trabajo y de los Servicios Técnicos Municipales, se adoptaron nuevas decisiones relacionadas con el planeamiento que al considerarse como sustanciales procedía un nuevo trámite de información pública.

Una vez redactada la nueva documentación – Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz, Revisión 2000- por parte del Servicio de Planeamiento y Gestión

Urbanística del Ayuntamiento, fue aprobada por el Pleno el 31 de marzo de 2000, publicándose en el B.O.T.H.A. y en el Correo el día 12 de abril de 2000, abriéndose un plazo de información pública y alegaciones de cuarenta días naturales (hasta el 22 de mayo). Terminado el plazo de contabilizaron 728 las alegaciones presentadas.

Tras la realización de los oportunos informes y celebración de ponencias, el Ayuntamiento encargó la elaboración, a los Servicios Municipales, del nuevo documento atendiendo a las decisiones adoptadas sobre las alegaciones presentadas. Así, en el Pleno de la Corporación celebrada el 3 de agosto de 2000, se aprueba provisionalmente el expediente de Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz.

De conformidad con lo dispuesto en el punto tercero del apartado a) del Anexo al Decreto 35/1985, de 5 de marzo, de Transferencias de Servicios de la Instituciones Comunes de la Comunidad Autónoma del Territorio Histórico de Alava en materia de Urbanismo, el expediente fue informado por la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, en su sesión 5/2000 del día 22 de noviembre.

Mediante el Decreto Foral 135/2000, del Consejo de Diputados de 27 de diciembre, se aprueba definitivamente el expediente de Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria (publicado en el B.O.T.H.A. el día 19 de enero de 2001), en el que se enuncian una serie de modificaciones a introducir, teniendo la consideración de sustanciales unas determinadas relativas a la clasificación del suelo, y por tanto deberán someterse, una vez subsanadas, a una nueva información pública previamente a la elaboración del Documento que ha de ser elevado a la Diputación Foral de Alava a fin de declarar su ejecutoriedad y proceder a la diligenciación y publicación del mismo.

En Sesión ordinaria celebrada por el Pleno del Ayuntamiento, con fecha 5 de octubre de 2001, se aprueba el documento urbanístico denominado “Texto Refundido. Entidades Locales Menores. Relación de Ambitos”, elaborado por los Servicios Técnicos municipales, en cumplimiento del anteriormente mencionado Decreto Foral. Publicado en el Correo del día 13 de octubre y en el B.O.T.H.A. del día 17 de octubre de 2001, se abrió un plazo de un mes a información pública en cuyo periodo se presentaron 245 escritos de alegaciones.

Una vez estudiadas y adoptados los acuerdos oportunos, se redactó y aprobó el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz.