

**CAPITULO: 7**  
**RESUMEN Y CUANTIFICACIÓN DEL MODELO DE PLANEAMIENTO**  
**ADOPTADO.**



## CAPITULO 7: RESUMEN Y CUANTIFICACION DEL MODELO DE PLANEAMIENTO ADOPTADO.

### Apartado 1. La clasificación del suelo en cifras y su significado

De las 27.588,75 Ha que de extensión abarca el término municipal, solo el 19,50 % (5.379,27 Ha) están integradas por los suelos urbano, urbanizables y los sistemas generales adscritos a la ciudad de Vitoria-Gasteiz y a las Entidades Locales Menores.

El resto del suelo (80,50 %, 22.209,48 Ha) está clasificado como no urbanizable, incluyendo los sistemas generales adscritos a esta clase de suelo.

Dentro del perímetro urbano de la ciudad de Vitoria-Gasteiz el suelo urbano, más los sistemas generales a él adscritos, representan algo más del 70,36 % del total de los clasificados en la ciudad, mientras que el suelo urbanizable con determinaciones más los sistemas generales adscritos llegan a 1.200,64 Ha, esto es, un 29,63 % del total de la ciudad.

Respecto a las Entidades Locales Menores, la proporción entre el suelo urbano y urbanizable con determinaciones, con sus sistemas generales adscritos, suponen unos porcentajes del 76,81 % y 23,19 %, respectivamente, del total ordenado en dichos ámbitos.

### CUADRO I DISTRIBUCION DE SUPERFICIES DEL TÉRMINO MUNICIPAL POR CLASE DE SUELO

	superf. Ha		%	
	PARCIAL	TOTAL	PARCIAL	TOTAL
A.-Suelos urbanos y sistemas generales adscritos		3298,13		11,95
a.1. Ciudad de Vitoria-gasteiz	2851,05		10,33	
a.2. Entidades Locales Menores	447,08		1,62	
B.-Suelos urbanizables con determinaciones y sistemas generales adscritos		1335,62		4,84
b.1. Ciudad de Vitoria-gasteiz	1200,64		4,35	
b.2. Entidades Locales Menores	134,98		0,49	
C.-Suelos urbanizables sin determinaciones		745,52		2,70
D.-Suelos no urbanizables y sistemas generales adscritos		22209,48		80,50
<b>TOTAL SUPERFICIE DEL TÉRMINO MUNICIPAL</b>		<b>27588,75</b>		<b>100</b>

**Apartado 2. La política de protección del suelo no urbanizable**

La totalidad del suelo no urbanizable, incluidos los sistemas generales adscritos, abarca una superficie de 22.209,48 Ha. De ellos, el 11,84 % (2.630,09 Ha) están sometidos a algún régimen de especial protección (1), mientras que el 79,62 % (17.682,35 Ha) se considera necesario preservar en atención a sus valores naturales, forestal, paisajístico y agrícola. El resto de suelos no urbanizables pertenecen a los diferentes sistemas generales a él adscrito.

En general, en esta clase de suelo se preserva de construcciones e instalaciones, admitiéndose algunas de ellas según lo normado en el Plan en el suelo de valor agrícola el cual representa el 21,86 % del total clasificado como no urbanizable.

CUADRO II DISTRIBUCION DE SUPERFICIES EN SUELO NO URBANIZABLE

	SUPERFICIE Ha		%	
	PARCIAL	TOTAL	PARCIAL	TOTAL
A.- Suelos no urbanizables sometidos a algún régimen especial de protección		2630,09 (0,25)		11,84
a.1.- Medio ambiental (EP-MA)	129,72		0,58	
a.2.- Arqueológico (EP-AQ)	82,54		0,37	
a.3.- Aguas superficiales (EP-AS)	913,58 (0,25)		4,11	
a.4.- Inundables (EP-IN)	312,86		1,41	
a.5.- Red viaria (EP-RV)	1126,32		5,07	
a.6.- Red ferroviaria (EP-RF)	65,07		0,29	
B.- Suelos no urbanizables considerados como áreas de valor a preservar		17682,35 (9646,55)		79,62
b.1.- Natural: grado 1 (AV-N1)	675,14 (89,42)		3,04	
b.2.- Natural: grado 2 (AV-N2)	6402,66 (86,61)		28,83	
b.3.- Forestal (AV-FO)	3703,12 (199,51)		16,67	
b.4.- Agrícola paisajístico (AV-AP)	2046,75 (8154,79)		9,22	
b.5.- Agrícola (AV-AG)	4854,68 (1116,22)		21,86	
C.- Sistemas generales adscritos al suelo no urbanizable		1879,04		8,54
<b>TOTAL SUPERFICIE SUELO NO URBANIZABLE</b>		<b>22209,48 (9646,80)</b>		<b>100</b>

1) Las cantidades que aparecen, en la tabla superior, entre paréntesis se corresponden con las calificaciones complementarias a las calificaciones globales de Especial Protección (derivadas de legislaciones sectoriales) que serían de aplicación una vez cumplidos los requerimientos normativos de estas últimas. En la documentación gráfica, las calificaciones de Especial Protección se encuentran grafadas mediante una línea sobre la calificación no

TOMO I:	OBJETIVOS, DIRECTRICES Y PROPUESTAS <b>MEMORIA DEL PLAN GENERAL</b>
CAPÍTULO 7:	RESUMEN Y CUANTIFICACIÓN DEL MODELO DE PLANEAMIENTO ADOPTADO
Apartado 2:	La política de protección del suelo no urbanizable

---

sectorial (Área de Valor) que les correspondería una vez cumplidos los requerimientos sectoriales.

**Apartado 3. Extensión y capacidad de los suelos urbanos y urbanizables.**

La superficie total clasificada en el término municipal como suelos urbanos y urbanizables, incluidos los sistemas generales a ellos adscritos, asciende a las 5.379,26 Ha, lo cual representa un 19,56 % de la superficie total del municipio.

Esta superficie se desglosa en los siguientes apartados generales cuyos porcentajes parciales y totales junto a la capacidad residencial se desglosa en el siguiente cuadro:

**CUADRO III DISTRIBUCION DE SUPERFICIES Y CAPACIDADES DE LOS SUELOS URBANOS Y URBANIZABLES**

	Superf. Ha		%		Nº VIVIENDAS	
	PARCIAL	TOTAL	PARCIAL	TOTAL	PARCIAL	TOTAL
A.- Suelo urbano y sistemas generales adscritos, en la ciudad de Vitoria-Gasteiz		2.851,04		53		2.026
a.1. Suelo urbano de actuación directa		1.826,76		33,96		-
a.2. Suelo urbano en régimen de ámbito		100,26		1,86		2.026
a.2.1 Unidades de ejecución	22,67		0,42		231	
a.2.2. Planes especiales	77,59		1,44		1795	
a.3. Sistemas generales adscritos		924,02		17,18		
a.3.1. Sistemas generales de actuación directa	897,52		16,68		-	
a.3.2. Sistemas generales en ámbitos	26,5		0,49		-	
B.- Suelo urbano y sistemas generales adscritos, en las entidades locales menores		447,08		8,31		165
b.1. Suelo urbano de actuación directa		414,93		7,71		-
b.2. Suelo urbano en régimen de ámbito		21,57		0,40		165
b.2.1. Unidades de ejecución	21,67		0,40		165	
b.3. Sistemas generales adscritos		10,48		0,19		
b.3.1. Sistemas generales de actuación directa	10,33		0,19		-	
b.3.2. Sistemas generales en ámbitos	0,15		0,00		-	
<b>A + B SUBTOTAL SUELOS URBANOS</b>		<b>3.298,12</b>		<b>61,31</b>	<b>165</b>	<b>2.191</b>
C.- Suelo urbanizable y sistemas generales adscritos en la ciudad de Vitoria-Gasteiz		1.200,64		22,32		28.706
c.1. Suelo urbanizable en régimen transitorio		258,2	4,8		3896	
c.2. Suelo urbanizable sectorizado		942,44	17,52		24810	
D.- Suelo urbanizable y sistemas generales adscritos en entidades locales menores		134,98		2,51		1.204
d.1. Suelo urbanizable sectorizado		134,98			1204	
E.- Suelo urbanizable sin determinaciones		745,52		13,86		
<b>C + D + E SUBTOTAL SUELOS URBANIZABLES</b>		<b>2.081,14</b>		<b>38,69</b>		<b>29.910</b>
<b>TOTAL SUELOS URBANOS Y URBANIZABLES</b>		<b>5.379,26</b>		<b>100</b>		<b>32.101</b>

## 1. Suelos urbanos en la ciudad de Vitoria-Gasteiz

Del total de los suelos urbanos y urbanizables, con sus sistemas generales adscritos, que se han clasificado en el término municipal, el 75,32 % (4.051,69 Ha) corresponden a los localizados en la ciudad de Vitoria-Gasteiz.

De dicha importante superficie la inmensa mayoría son suelos urbanos de actuación directa y sistemas generales (67,24 % y 2.724,28 Ha), quedando un resto del 32,76 % y 152,41 Ha en los que se han creado ámbitos considerados bien como unidades de ejecución y como planes especiales

Si bien las unidades de ejecución son de reducida superficie y capacidad residencial e industrial, sin embargo los planes especiales abarcan mayores superficies y más número de viviendas.

El resumen se pormenoriza en el cuadro adjunto.

## CUADRO IV SUPERFICIES Y CAPACIDADES EN EL SUELO URBANO DE LA CIUDAD DE VITORIA-GASTEIZ

	superf.m <sup>2</sup> s		%		Nº VIVIENDAS	
	PARCIAL	TOTAL	PARCIAL	TOTAL	PARCIAL	TOTAL
A.-Suelo urbano de actuación directa		27.242.825		95,55		-
B.- Suelo urbano en régimen de ámbito						2.026
b.1. Unidades de Ejecución		256.440		0,90		231
U.E.-1.- Mercedes-Ali	100.433		0,35		IND	
U.E.-2.- Subpoligono San Prudencio	31.514		0,11		30	
U.E.-3.- Poligono 32-Sur Equipamiento	28.524		0,10		EQ	
U.E.-4.- Jose Mardones	5.436		0,02		54	
U.E.-5.- Abetxuko Noreste	14.097		0,05		106	
U.E.-6.- Betoño Residencial Sur	22.512		0,08		41	
U.E.-7.- Museo Vasco De Arte Contemporaneo	12.562		0,04		EQ	
U.E.-8.- Ampliacion Façor	41.362		0,15		IND	
b.2. Planes Especiales		1.267.659		3,55		1.795
P.E.R.I.-1.-Casco Medieval	261.120		0,92		S/AMB.	
P.E.R.I.-2.-Extensión Ali Oeste	54.487		0,19		150	
P.E.R.I.-3.-Plaza De Toros	21.612		0,08		80	
P.E.R.I.-4.-Jose Mardones	15.972		0,06		173	
P.E.R.I.-5.-Complejo Universitario II Fase	163.573		0,57		EQ	
P.E.R.I.-6.-Paseo Cervantes Norte	62.037		0,22		51	
P.E.R.I.-7.-Portal Castilla Sur	33.662		0,12		193	
P.E.R.I.-8.-S-3 Lakua (Antiguo L-14)	234.913		0,82		1.148	
P.E.R.I.-9.-Área De Centralidad Zaramaga	132.676		0,47		TERC	
P.E.S.G.-10.-Calles Tanis Aguirrebengoa-Martin Fiz	31.067		0,11		S.G.	
<b>TOTAL SUELO URBANO DE VITORIA-GASTEIZ</b>	<b>28.510.484</b>			<b>100</b>		<b>2.026</b>

## 2.- Suelos urbanos en las entidades locales menores

Del total de los suelos urbanos y urbanizables, con sus sistemas generales adscritos, que se han clasificado en el término municipal, el 8,31 % (447,08 Ha), corresponden a los localizados en las Entidades Locales Menores.

El resumen se pormenoriza en el cuadro adjunto.

## CUADRO V SUPERFICIES Y CAPACIDADES EN EL SUELO URBANO DE LAS ENTIDADES LOCALES MENORES

	superf. m <sup>2</sup> s		%		Nº VIVIENDAS	
	PARCIAL	TOTAL	PARCIAL	TOTAL	PARCIAL	TOTAL
A.-Suelo urbano de actuación directa		4.252.609		95,12		-
B.- Suelo urbano en régimen de ámbito		218.217		4,88		165
b.1. Unidades de Ejecución		218.217		4,88		165
U.E.- ABR-1 Aberasturi 1	3.627		0,08		2	
U.E.- ANT-1 Antezana 1	2.841		0,06		2	
U.E.- ARG-1 Argandoña 1	4.957		0,11		4	
U.E.- ARI-1 Ariñez 1	5.792		0,13		5	
U.E.- ARI-2 Ariñez 2	3.616		0,08		2	
U.E.- ARM-1 Armentia 1	7.679		0,17		5	
U.E.- ARM-2 Armentia 2	7.899		0,18		5	
U.E.- ARM-3 Armentia 3	4.595		0,10		3	
U.E.- ARM-4 Armentia 4	17.045		0,38		12	
U.E.- ART-1 Artaza 1	6.457		0,14		5	
U.E.- AST-1 Asteguieta 1	2.631		0,06		3	
U.E.- CRS-1 Crispijana 1	7.550		0,17		4	
U.E.- ELO-1 Elorriaga 1	3.257		0,07		3	
U.E.- ELO-2 Elorriaga 2	14.999		0,34		9	
U.E.- FOR-1 Foronda 1	7.570		0,17		7	
U.E.- GMY-1 Gamarra Mayor 1	4.551		0,10		3	
U.E.- GMZ-1 Gamiz 1	10.430		0,23		10	
U.E.- GAR-1 Gardelegui 1	1.577		0,04		8	
U.E.- GAR-2 Gardelegui 2	2.216		0,05		5	
U.E.- GUE-1 Guereña 1	13.322		0,30		8	
U.E.- GUE-2 Guereña 2	8.063		0,18		5	
U.E.- GUE-3 Guereña 3	3.674		0,08		2	
U.E.- LER-1 Lermanda	24.962		0,56		15	
U.E.- LUB-1 Lubiano 1	5.384		0,12		4	
U.E.- LUB-2 Lubiano 2	2.120		0,05		2	
U.E.- MAN-1 Mandojana 1	11.841		0,26		8	
U.E.- MRG-1 Margarita 1	1.979		0,04		2	
U.E.- MRG-2 Margarita 2	1.510		0,03		2	
U.E.- MAT-1 Matauco 1	3.800		0,08		3	
U.E.- MDG-1 Mendiguren 1	7.907		0,18		7	



U.E.- MEZ-1 Mendoza 1	7.263		0,16		5	
U.E.- ORE-1 Oreitia 1	7.103		0,16		5	
<b>TOTAL SUELO URBANO E.L.M.</b>	<b>4.470.826</b>			<b>100</b>		<b>165</b>

### 3.- Suelos urbanizables en la ciudad de Vitoria-Gasteiz

Los suelos urbanizables, sectorizados, clasificados en el área de la ciudad de Vitoria-Gasteiz representan el 22,32 % (1.200,64 Ha), del total de los suelos urbanos y urbanizables ordenados en el municipio

Además de las ampliaciones de ciudad, con sus sectores residenciales y productivos, se han incluido los de ampliación de las entidades locales menores de Armentia, Elorriaga-Arcaute y Arechavaleta-Gardelegui. El desglose de los ámbitos con sus superficies y capacidades es el siguiente.

#### CUADRO VI SUPERFICIES Y CAPACIDADES DEL SUELO URBANIZABLE DE LA CIUDAD DE VITORIA-GASTEIZ

	superf.m <sup>2</sup> s		%		Nº VIVIENDAS	
	PARCIAL	TOTAL	PARCIAL	TOTAL	PARCIAL	TOTAL
<b>A.- Suelo urbanizable en régimen transitorio</b>		<b>2.582.023</b>		<b>21,51</b>		<b>3.896</b>
ST-1 SECTOR 32 SUR RESIDENCIAL	51.847		0,43		295	
ST-2 SECTOR 8B DE LAKUA	524.752		4,37		1.883	
ST-3 SECTOR 9 DE LAKUA	275.499		2,29		1.718	
ST-4 SECTOR INDUSTRIAL "MERCEDES"	373.415		3,11		IND	
ST-5 SECTOR IND. "PARQUE TECNOLÓGICO"	1.171.864		9,76		IND	
ST-6 SECTOR IND."MIÑANO MAYOR"	184.646		1,54		IND	
<b>B.- Suelo urbanizable sectorizado</b>		<b>9.423.654</b>		<b>78,49</b>		<b>24.810</b>
Sector 1.-S1 EXPANSION OESTE	343.505		2,86		1.664	
Sector 2.-S2 EXPANSION OESTE	377.281		3,14		1.711	
Sector 3.- S3 EXPANSION OESTE	262.459		2,19		963	
Sector 4.-S4 EXPANSION OESTE	149.430		1,24		640	
Sector 5.-S5 EXPANSION OESTE	651.036		5,42		2.360	
Sector 6.-S6 EXPANSION OESTE	700.960		5,84		3.502	
Sector 7.-S7 EXPANSION ESTE	103.074		0,86		104	
Sector 8.-S8 EXPANSION ESTE	587.616		4,89		2.614	
Sector 9.-S9 EXPANSION ESTE	359.919		3,00		1.796	
Sector 10.-S10 EXPANSION ESTE	158.583		1,32		600	
Sector 11.-S11 EXPANSION ESTE	266.637		2,22		1.470	
Sector 12.-S12 EXPANSION ESTE	413.791		3,45		1.603	
Sector 13.-S13 EXPANSION ESTE	357.559		2,98		1.482	
Sector 14.-S14 EXPANSION ESTE	346.350		2,88		1.233	
Sector 15.-S15 EXPANSION ESTE	1.001.508		8,34		-	
Sector 16.-S16 ARMENTIA OESTE	305.933		2,55		248	
Sector 17.-S17 AMPLIACION S.PRUDENCIO SUR	396.694		3,30		294	

Sector 18.-S18 ELORRIAGA-ARCAUTE	232.208		1,93		316	
Sector 19.-S19 ARECHAULETA-GARDÉLEGUI	817.390		6,81		2.210	
Sector 20.-S20 AMPLIACION ESTE DE JUNDIZ	564.330		4,70		IND	
Sector 21.-S21 AMPLIACION OESTE DE JUNDIZ	1.028.094		8,56		IND	
	12.006.380			100		28.706

Advirtiéndose que el considerado como urbanizable de régimen transitorio representa el 21,51 % del urbanizable de la ciudad, mientras que el resto (78,49 %, 942,37 Ha) corresponde al urbanizable sectorizado.

Los ámbitos en régimen transitorio pertenecen a sectores en muy avanzado estado de edificación localizándose en la zona norte de Lakua, "Ibaiondo" (Sector 8B) y "Lakuabizkarra 4" (Sector 9) y al oeste de la ciudad junto al trazado del ferrocarril Madrid-Irun, al norte del barrio de Ariznavarra y al sur del Seminario Diocesano. La cuantía de viviendas, en los calificados como residenciales, sólo representan 3.896, no llegando al 14 % del total admisible en suelos urbanizables de la ciudad.

En cuanto al suelo urbanizable sectorizado caben diferenciar las expansiones este y oeste de la ciudad (sectores del 1 al 15), de aquellos considerados como crecimiento de Entidades Locales Menores ya integrados en Vitoria-Gasteiz, de los claros sectores industriales.

Las expansiones este y oeste son los que cuantitativamente, en superficie y capacidad, asumen el mayor suelo edificable (21.742 viviendas en 6.079.708 m<sup>2</sup>) con un porcentaje del 50,64 % del total urbanizable.

El resto de sectores en la ciudad junto al de las entidades locales menores englobadas únicamente alcanzan 4.272 viviendas, en 4.694.441 m<sup>2</sup> con un porcentaje del 22,56 % del total urbanizable DEL TÉRMINO.

Las ampliaciones de Jundiz, al este y al oeste abarcan 1.592.424 m<sup>2</sup>, un 7,65 % del total urbanizable del término.

## 4.- Suelos urbanizables en las Entidades Locales Menores

Los suelos urbanizables, sectorizados, clasificados en las Entidades Locales Menores representan el 2,51 % (134,98 Ha), del total de los suelos urbanos y urbanizables ordenados en el municipio

El desglose de los ámbitos con sus superficies y capacidades es el siguiente.

## CUADRO VII SUPERFICIES Y CAPACIDADES DEL SUELO URBANIZABLE DE LAS ENTIDADES LOCALES MENORES

	superf. m <sup>2</sup> s		%		Nº VIVIENDAS	
	PARCIAL	TOTAL	PARCIAL	TOTAL	PARCIAL	TOTAL
A.-Suelo urbanizable sectorizado E.L.M.		1.349.787		100		1.204
Sector 22.- S22 ABERASTURI	79.031		5,86		44	
Sector 23.- S23 AMARITA	37.817		2,80		25	
Sector 24.- S24 ANDOLLU	15.454		1,14		9	
Sector 25.- S25 ARANGUIZ	13.310		0,99		7	
Sector 26.- S26 ARCAYA	38.984		2,89		22	
Sector 27.- S27 ARGANDOÑA	12.744		0,94		12	
Sector 28.- S28 ARIÑEZ	47.536		3,52		30	
Sector 29.- S29 ASTEGUIETA	30.275		2,24		23	
Sector 31.- S31 CASTILLO	48.790		3,61		28	
Sector 32.- S32 CRISPIJANA	25.734		1,91		15	
Sector 33.- S33 GAMARRA MAYOR	149.064		11,04		273	
Sector 34.- S34 GAMARRA MENOR	12.423		0,92		8	
Sector 35.- S35 GOMECHA	16.761		1,24		10	
Sector 36.- S36 HUETO ABAJO	22.777		1,69		13	
Sector 37.- S37 HUETO ARRIBA	14.802		1,10		8	
Sector 38.- S38 ILARRAZA	10.002		0,74		4	
Sector 39. A. S39-A LASARTE	78.051		5,78		38	
Sector 39. B. S39-B LASARTE	38.072		2,82		19	
Sector 39. C. S39-C LASARTE	49.552		3,67		22	
Sector 40.- S40 MENDIOLA	48.727		3,61		36	
Sector 41.- S41 MENDOZA	78.055		5,78		46	
Sector 42.- S42 MIÑANO MAYOR	122.475		9,07		276	
Sector 43.- S43 MIÑANO MENOR	8.314		0,62		6	
Sector 44.- S44 MONASTERIOGUREN	26.340		1,95		17	
Sector 45.- S45 OTAZU	75.627		5,60		58	
Sector 46.- S46 RETANA	24.723		1,83		15	
Sector 47.- S47 SUBIJANA DE ALAVA	12.021		0,89		10	
Sector 48.- S48 ULLIBARRI-ARRAZUA	24.733		1,83		14	
Sector 49.- S49 ULLIBARRI DE LOS OLLEROS	38.048		2,82		24	
Sector 50.- S50 ULLIBARRI-VIÑA	31.819		2,36		20	
Sector 51.- S51 VILLAFRANCA	58.880		4,36		32	
Sector 52.- S52 ZERIO	20.957		1,55		13	
Sector 53.- S53 ZUAZO DE VITORIA	37.894		2,81		27	
TOTAL SUELO URBANIZABLE E.L.M.	1.349.792			100		1.204

## 5.- Suelos urbanizables sin determinaciones

Los suelos urbanizables sin determinaciones, delimitados como reservas de suelo para actividades económicas a integrar en los patrimonios públicos de suelo, se localizan en tres zonas muy características del término municipal:

Al norte, entre las instalaciones militares de Araca y el Parque Tecnológico.

Al oeste, en todo el entorno del aeropuerto.

Al suroeste, en el lado oeste de la carretera N-1 lindante con el polígono industrial del término municipal de Iruña de Oca.

Este tipo de suelo representa el 35,82 %, (745,52 Ha) del total del suelo urbanizable clasificado por el plan y que a nivel municipal supone un porcentaje del 2,70 % mientras que el sector colindante con el polígono industrial próximo a Nanclares de la Oca delimita un ámbito de reducida superficie 16,44 Ha, los otros dos afectan a importantes áreas que se sitúan cuantitativamente en las 293,18 y 435,90 Has respectivamente.

### CUADRO VIII SUPERFICIES DEL SUELO URBANIZABLE SIN DETERMINACIONES

	superf. m <sup>2</sup> s		%	
	PARCIAL	TOTAL	PARCIAL	TOTAL
A.-Suelo urbanizable sin determinaciones		7.455.239		100
ENTORNO DEL AEROPUERTO	4.359.043		58,47	
PARQUE TEMÁTICO	2.931.831		39,33	
NANCLARES INDUSTRIAL	164.365		2,20	
<b>TOTAL S.URBANIZABLE SIN DETERMINACIONES</b>	<b>7.455.239</b>			<b>100</b>