

**II - ADMINISTRACIÓN LOCAL  
DEL TERRITORIO HISTÓRICO DE ÁLAVA****AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ****DEPARTAMENTO DE MODELO DE CIUDAD, URBANISMO,****VIVIENDA, LIMPIEZA Y MEDIO AMBIENTE****Planeamiento y Ejecución de la Ordenación Urbanística****Aprobación definitiva de la modificación estructural del PGOU de Vitoria-Gasteiz para acomodar la calificación pormenorizada y/o redefinir los parámetros urbanísticos de las parcelas catastrales 71, 92, 93 y 94 del polígono 41 (antiguo sector 20 - Ampliación este de Jundiz)**

En sesión ordinaria celebrada por el Pleno del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, con fecha 16 de mayo de 2025, se acordó:

Asunto: Aprobación definitiva de la modificación puntual estructural del PGOU de Vitoria-Gasteiz de la zona este del sector 20 "Ampliación este de Jundiz"

**Propuesta de acuerdo**

Con fecha 20 de octubre de 2022 tuvo entrada en el Servicio de Planeamiento y Ejecución de la Ordenación Urbanística de Vitoria-Gasteiz el proyecto de la modificación estructural del PGOU de Vitoria-Gasteiz para acomodar la calificación pormenorizada y/o definir los parámetros urbanísticos de las parcelas catastrales 71, 92, 93 y 94 del polígono 41 (Antiguo sector 20 "Ampliación este de Jundiz") redactado por GLM Inkaria SC, por iniciativa de CTV Centro de Transporte de Vitoria SA.

Con fecha de 26 de mayo de 2023 fue admitido a trámite el proyecto mediante providencia de la concejala delegada de Territorio y acción por el Clima. Junto a ello, se acordó aprobar el programa de participación ciudadana y ordenar su publicación y notificar a los interesados en la tramitación del presente procedimiento.

Con fecha 9 de febrero de 2024 se aprueba inicialmente el proyecto por parte de Junta de Gobierno Local. Con fecha 15 de marzo de 2024 se produce la aprobación inicial por el Pleno siendo publicada en el BOTHA número 38 y en el tablón de anuncios el 3 de abril de 2024, y en la prensa local el día 19 de marzo de 2024.

Durante el plazo de exposición al público no se presentó ninguna alegación.

Mediante providencia del concejal delegado del Departamento de Modelo de Ciudad, Urbanismo, Vivienda, Limpieza y Medio Ambiente se solicita con fecha 16 de diciembre de 2024 a la secretaria de Telecomunicaciones e Infraestructuras Digitales informe sobre la suficiencia de redes públicas de telecomunicaciones en dicho ámbito.

El 20 de diciembre de 2024 se aprueba provisionalmente en el Pleno la modificación puntual estructural del PGOU de la zona este del sector 20 "Ampliación este de Jundiz"

Una vez aprobada provisionalmente, en cuanto a la tramitación seguida posteriormente, se destacan las siguientes actuaciones:

1. Con fecha 16 de enero de 2025 fue remitida a la Comisión de Ordenación del Territorio del Gobierno Vasco documentación aprobada provisionalmente del expediente para la emisión del correspondiente informe.

2. El 20 de enero se comunica el traslado por parte de la Agencia Vasca del Agua URA de la aprobación provisional del expediente a la Confederación Hidrográfica del Ebro.

3. EL 6 de febrero de 2025 se recibe informe del Servicio de Patrimonio Histórico-Arquitectónico en el que se observa que en el ámbito de la modificación no existen elementos o inmuebles protegidos por su valor histórico cultural, y que por lo tanto no existe inconveniente alguno para su tramitación.

4. El 7 de febrero tiene entrada informe favorable de la secretaría General de Telecomunicaciones en relación a la suficiencia de redes públicas de telecomunicaciones.

5. El 26 de febrero de 2025 tiene lugar sesión de la Sección de Planeamiento Urbanístico de Álava, órgano consultivo adscrito a la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, en la cual no se pone objeción a la presente modificación de PGOU.

6. Con fecha 3 de marzo tiene su entrada en el registro municipal traslado del informe emitido por la Dirección de Planificación y Obras de la Agencia Vasca del Agua que ya había sido recibido junto con el informe de la COTPV el 25 de febrero de 2025.

7. El 7 de marzo se registra remisión por parte de la Agencia Vasca del Agua URA, del informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Ebro.

8. Finalmente el 10 de marzo de 2025 tiene su entrada el certificado de la sesión de la COTPV celebrada el 26 de febrero de 2025.

9. Con fecha 2 de abril de 2025 se emite informe técnico favorable por la jefa del Servicio de Planeamiento y Ejecución de la Ordenación Urbanística. En la misma línea se muestra el informe jurídico de fecha 2 de abril de 2025.

El documento objeto de aprobación definitiva es el presentado en registro el 31 de enero de 2024, el cual no ha sufrido ninguna modificación desde la fecha como consecuencia de la tramitación seguida.

Teniendo en cuenta los antecedentes expuestos, la regulación legal a considerar es la siguiente:

En primer lugar, la presente modificación afecta al vigente Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz, aprobado definitivamente por Decreto Foral 143/2003, de 25 de febrero, del Consejo de Diputados de la Diputación Foral de Álava y publicado en el BOTHA de fecha 31 de marzo de 2003. Actualmente, el plan general se encuentra en proceso de revisión. El 7 de febrero de 2023 fue aprobada inicialmente la revisión del PGOU (BOTHA número 16 de 8 de febrero de 2023). En el curso de dicha tramitación, el 6 de febrero de 2025 fue aprobado provisionalmente por el Pleno (BOTHA número 15 de 7 de febrero de 2025).

En relación a la legislación, hay que indicar que de acuerdo a lo contemplado en el artículo 53 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, del Suelo y Urbanismo, esta modificación es de naturaleza estructural por cuanto la modificación responde a lo contemplado en el apartado 2.c).

La Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco en sus artículos 61 y 62 señala el contenido sustantivo del plan general y la documentación en que debe formalizarse con carácter mínimo. Respecto a las modificaciones de los planes de ordenación urbanística, los artículos 103 a 105 de la citada ley contienen las especificaciones que han de seguir al respecto.

En los artículos 90 y 91 de la Ley 2/2006 recoge la formulación, tramitación y aprobación de los planes generales. En el artículo 91.2 de la citada ley, junto con el artículo 28.2 del Decreto 46/20, establecen la obligatoriedad de remisión del proyecto de la modificación del plan general provisionalmente aprobada a la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco para la emisión de informe, que será vinculante en lo referente a la acomodación de todo ello a los instrumentos de ordenación territorial y todos aquellos aspectos sectoriales que resulten

de la competencia de la administración estatal, autonómica o foral. Con fecha 25 de febrero de 2025 tuvo su entrada en el registro del ayuntamiento informe de la COTPV en relación al presente expediente. Dicho informe de carácter favorable no indica ninguna modificación a realizar en el documento.

Por otra parte, debe de tenerse en cuenta el artículo 29 del Decreto 46/2020 donde se indica que una vez emitido en sentido favorable el informe de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco se podrá proceder a la aprobación definitiva por el órgano competente. También se ordenará su publicación en el boletín oficial del territorio histórico, sede electrónica de la administración municipal así como la inserción del anuncio de la aprobación en el diario o diarios de mayor difusión del territorio histórico. En la misma línea, es necesario considerar los artículos 35 y 36 del mismo decreto, relativos a la modificación de la ordenación urbanística e integración de las modificaciones en el procedimiento de evaluación ambiental estratégica.

En relación con la legislación ambiental, de acuerdo con el artículo 75.5 de la Ley 10/2021, de 9 de diciembre de Administración Ambiental de Euskadi establece una vigencia de cuatro años al informe ambiental estratégico tras su publicación. En este sentido, con anterioridad a la aprobación inicial de la modificación examinada, por resolución del director de Calidad Ambiental y Economía Circular (BOPV número 20 de 26 de enero de 2024), se formuló el informe ambiental estratégico de modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz de la zona este del sector 20, ampliación este de Júndiz.

Respecto a los informes sectoriales recibidos tras la aprobación provisional, es necesario hacer mención a la siguiente normativa. Por un lado, al artículo 50.2 de Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones en el que establece que los órganos encargados de los procedimientos de aprobación, modificación o revisión de los instrumentos de planificación territorial o urbanística que afecten a la instalación o explotación de las redes públicas de comunicaciones electrónicas y recursos asociados deberán recabar el oportuno informe del Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital. Dicho informe fue recibido en sentido favorable el 7 de febrero de 2025.

Por otro lado, el artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas establece el carácter preceptivo del informe de la Confederación Hidrográfica del Ebro en expedientes de igual naturaleza al presente. Dicho informe resultaba indispensable para la aprobación definitiva del presente instrumento urbanístico, como así se indicó en el informe preceptivo de la secretaría general del Pleno de fecha 5 de diciembre de 2024.

En cuanto a la competencia para la aprobación definitiva, el artículo 123.1.i) de la Ley 7/1985 reguladora de las Bases del Régimen Local, atribuye al Pleno la aprobación que ponga fin a la tramitación municipal de los planes y demás instrumentos de ordenación previstos en la legislación urbanística. Dicha aprobación requiere el voto favorable de la mayoría absoluta del número legal de miembros del Pleno según el artículo 123.2 de la misma ley. En el Reglamento Orgánico del Pleno, en los artículos 207 al 214, se indica el procedimiento de elaboración y aprobación de planes e instrumentos de ordenación previstos en la legislación urbanística.

De conformidad con la modificación del planeamiento propuesta, cuya conveniencia y oportunidad se justifican en los documentos urbanísticos que obran en el expediente y vista la regulación a la que se ha hecho referencia, la Comisión de Modelo de Ciudad, Urbanismo y Vivienda, en virtud de las competencias atribuidas en el artículo 122.4.a) de la Ley 7/1985 Reguladora de las Bases de Régimen Local, procede elevar al Pleno del ayuntamiento la aprobación definitiva del presente expediente.

Dicho acuerdo se publicará en el BOTHA en los términos previstos en el artículo 89.5 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo y en el artículo 7.1 Decreto 46/2020 indicando que pone fin a la vía administrativa y contra el mismo puede interponerse directamente recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia del País Vasco en el plazo de dos meses desde el día siguiente al de su publicación, conforme al artículo 46.1 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

En virtud de cuanto antecede se eleva la siguiente propuesta de

**Acuerdo**

1°. Aprobar definitivamente la modificación estructural del PGOU de Vitoria-Gasteiz para acomodar la calificación pormenorizada y/o definir los parámetros urbanísticos de las parcelas catastrales 71, 92, 93 y 94 del polígono 41 (Antiguo sector 20 "Ampliación este de Jundiz") redactado por GLM Inkaria SC, por iniciativa de CTV Centro de Transporte de Vitoria SA según el documento que tuvo entrada en registro el 31 de enero de 2024.

2°. Publicar el presente acuerdo en el BOTHA en los términos previstos en el artículo 89.5 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo y 7 del Decreto 46/2020, de 24 de marzo, así como en el diario o diarios de mayor difusión en la provincia, y sede electrónica del ayuntamiento.

3°. Remitir a la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, en el plazo de 15 días, copia del acuerdo de resolución del expediente. Y en el plazo de tres meses a partir de su publicación en el BOTHA, un ejemplar completo del expediente urbanístico, en los términos del artículo 4.5 del Decreto 157/2008 de 9 de septiembre, de regulación de la COTPV, así como a la Diputación Foral de Álava, para su depósito, según lo establecido en el artículo 89.3 de la Ley 2/2006 de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

4°. El presente acuerdo pone fin a la vía administrativa y contra el mismo puede interponerse directamente recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia del País Vasco en el plazo de dos meses desde el día siguiente al de su publicación, conforme al artículo 46.1 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

El acceso a la documentación técnica y ambiental del expediente está disponible en el siguiente enlace: [www.vitoria-gasteiz.org/mpgou-s20este](http://www.vitoria-gasteiz.org/mpgou-s20este).

En Vitoria-Gasteiz, a 17 de junio de 2025

*La Alcaldesa-Presidenta*

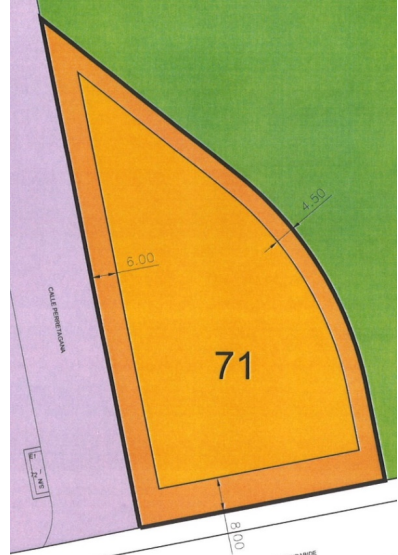
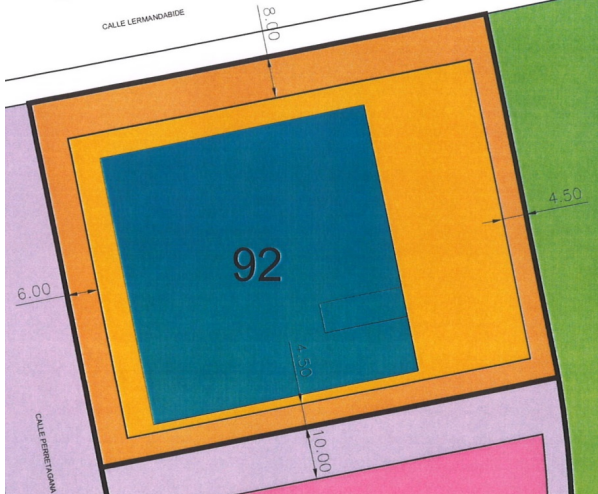
**MAIDER ETXEBARRIA GARCÍA**

La modificación puntual estructural del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz de la zona este del sector 20 "Ampliación Este de Jundiz" ha sido inscrita en el Registro Administrativo del Planeamiento Urbanístico de Álava el 12 de junio de 2025 con número de registro 2025/19.

MODIFICACIÓN DEL PGOU DE VITORIA-GASTEIZ



## 14.3 Fichas urbanísticas de las parcelas modificadas

Parcelas	EQ.1 y EQ.2
	
Referencia Catastral	EQ.1: 59410071 EQ.2: 59410092
Clasificación	Suelo urbano
Calificación global	Productivo
Regulación de los Usos	En lo no regulado en esta ficha, se aplica lo establecido en el PGOU
Uso característico:	Equipamiento genérico
Usos compatibles:	Cualquiera de los usos pormenorizados dentro del global de Equipamiento excepto el de espectáculos
Superficie	EQ.1: 4.863,52 m <sup>2</sup> EQ.2: 6.211,18 m <sup>2</sup>
Condiciones de parcela	
Parcela mínima:	2.000 m <sup>2</sup>
Frente mínimo de parcela:	25 m
Condiciones de ocupación	
Ocupación:	75% No se contabilizará como ocupación de la edificación las superficies abiertas bajo vuelos o marquesinas
Retranqueo a vial público:	8 m

37

## MODIFICACIÓN DEL PGOU DE VITORIA-GASTEIZ



Retranqueo a vial privado:	6 m
Retranqueo a linderos:	4,5 m
Cerramientos:	Respecto a los espacios de dominio y uso público (red viaria, zonas verdes, espacios libres, parcelas dotacionales públicas...): el cerramiento será obligatorio y uniforme, y se realizará a modo de zócalo macizo de 0,70 m. como máximo y cierre transparente tipo verja o seto vegetal hasta alcanzar los 2,20 m. de altura máxima. Respecto a espacios de uso privado no será obligatorio y en caso de hacerlo será en las mismas condiciones.
Condiciones de la edificación	En lo no regulado en esta ficha, se aplica lo establecido en el PGOU
Edificabilidad:	1 m2c/m2s
Altura máx de cornisa:	11 m
Número de plantas:	PB+2
Separación entre edificios:	Altura máxima de cornisa más elevada
Cuerpos volados:	Los vuelos serán libres hasta la línea de retranqueo obligatoria. Fuera de esta línea sólo se permitirán en las fachadas a viales. Tendrán una dimensión máxima (a partir de la línea de retranqueo de la edificación) de 1,50 m. cuando sustenten volúmenes cerrados o semicerrados y de 3 m. en el caso de marquesinas. En todo caso, tendrán una altura libre mínima de 4 m.
Aparcamientos	1 p/500m2c Se cumplirán las condiciones establecidas por la Ley 20/1997 para la Promoción de la Accesibilidad.

MODIFICACIÓN DEL PGOU DE VITORIA-GASTEIZ



Parcela	PR-OR11.3
Referencia Catastral	59410093
Clasificación	Suelo urbano
Calificación global	Productivo
Regulación de los Usos	En lo no regulado en esta ficha, se aplica lo establecido en la OR-11
Uso característico:	Productivo- Almacén
Usos compatibles:	Terciario, Logística, Aparcamiento, Taller* *(Según lo establecido en las ordenanzas PR-IA y/o PR/BV.)
Superficie	PR-OR11.3: 9.492,56 m <sup>2</sup>
Condiciones de parcela	
Parcela mínima:	2.500 m <sup>2</sup>
Frente mínimo de parcela:	50 m
Condiciones de ocupación	
Ocupación:	75% No se contabilizará como ocupación de la edificación las superficies abiertas bajo vuelos o marquesinas
Retranqueo a vial público:	8 m
Retranqueo a vial privado:	6 m
Retranqueo a linderos:	10 m a otras parcelas edificables 4,5 m a resto de linderos
Cerramientos:	Respecto a los espacios de dominio y uso público (red viaria, zonas verdes, espacios libres, parcelas dotacionales públicas...): el cerramiento será obligatorio y uniforme, y se realizará a modo de zócalo macizo de 0,70 m. como máximo y cierre transparente tipo

## MODIFICACIÓN DEL PGOU DE VITORIA-GASTEIZ



	verja o seto vegetal hasta alcanzar los 2,20 m. de altura máxima. Respecto a espacios de uso privado no será obligatorio y en caso de hacerlo será en las mismas condiciones.
Condiciones de la edificación	En lo no regulado en esta ficha, se aplica lo establecido en la OR-11
Edificabilidad:	0,90 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s
Altura máx de cornisa:	22 m
Número de plantas:	PB+2
Separación entre edificios:	4,5 m
Cuerpos volados:	Los vuelos serán libres hasta la línea de retranqueo obligatoria. Fuera de esta línea tendrán una dimensión máxima (a partir de la línea de retranqueo de la edificación) de 1,50 m. cuando sustenten volúmenes cerrados o semicerrados y de 3 m. en el caso de marquesinas. En todo caso, tendrán una altura libre mínima de 4 m.
Aparcamientos	1 p/500m <sup>2</sup> c Se cumplirán las condiciones establecidas por la Ley 20/1997 para la Promoción de la Accesibilidad.