



Ayuntamiento  
de Vitoria-Gasteiz  
Vitoria-Gasteizko  
Udala

[www.vitoria-gasteiz.org](http://www.vitoria-gasteiz.org)



**BORRADOR DE MEMORIA**

**17ª Modificación del Plan Especial de Rehabilitación Integral del Casco Medieval  
para ajustar la Unidad de Ejecución Pública de Espacios Libres UEPEL S-1**

**Agosto 2020**

**2020/URBIP00019**

**17ª MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL CASCO MEDIEVAL  
PARA AJUSTAR LA UNIDAD DE EJECUCIÓN PÚBLICA DE ESPACIOS LIBRES UEPEL S-1**

**ÍNDICE**

- 1.- ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN
- 2.- ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO
- 3.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN
- 4.- INICIATIVA Y EQUIPO REDACTOR
- 5.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN
- 6.- DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA
- 7.- CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL
- 8.- VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA DE LA MODIFICACIÓN
- 9.- SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA MODIFICACIÓN
- 10.- RÉGIMEN DE PROTECCIÓN CULTURAL
- 11.- EVALUACIÓN AMBIENTAL
- 12.- IMPACTO ACÚSTICO
- 13.- SOSTENIBILIDAD ENERGÉTICA
- 14.- AFECCIÓN A REDES DE TELECOMUNICACIONES
- 15.- SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS
- 16.- IMPACTO DE GÉNERO
- 17.- IMPACTO SOCIOLINGÜÍSTICO

**PLANEAMIENTO VIGENTE:**

Plano O 4. Ordenación vigente: Zonificación - Calificación pormenorizada  
Ficha Urbanística Espacios libres. UEPEL – S1

**PLANEAMIENTO PROPUESTO:**

Plano O 4. Ordenación propuesta: Zonificación - Calificación pormenorizada  
Ficha Urbanística Espacios libres. UEPEL – S1

**PLANOS**

Plano de situación  
Ordenación vigente  
Ordenación propuesta

## MEMORIA

### 1. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

El ámbito que se propone modificar es el correspondiente a la Unidad de Ejecución Pública de Espacios Libres UEPL S-1, del Plan Especial de Rehabilitación Integral del Casco Medieval de Vitoria-Gasteiz, aprobado definitivamente el 27 de septiembre de 2006 por el Pleno Municipal, lo que se publicó en el BOTHA del siguiente 26 de febrero de 2007.

La UEPL S-1 se extiende al pie de la muralla fundacional que delimita el palacio de Eskoriaza Eskibel, entre la muralla y las traseras de la calle Correría, desde el cantón de las Carnicerías, al norte, hasta el de la Soledad, al sur. Según la correspondiente ficha, su superficie asciende a 2.889,49 metros, aunque con esta modificación se va a reducir a 2.865,21 m<sup>2</sup>s. Su emplazamiento se refleja en el Plano de Situación adjunto.

### 2. ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO

Desde su aprobación, el Plan Especial de Rehabilitación Integral del Centro Histórico de Vitoria-Gasteiz (PERI 1) ha sido objeto de catorce modificaciones y dos correcciones de errores, que se resumen a continuación:

- Aprobación definitiva: 27/09/2006 (BOTHA de 26/02/2007)
- Correcciones de errores (BOTHA de 2/07/2010 y de 22/06/2012) Corrigen el cuadro anexo a la Ordenanza de Recuperación (ORE-OE2)
- 1ª Modificación: 31/03/2008 (BOTHA de 23/04/2008) Modifica un pequeño sector de la manzana P afectante a las parcelas sitas en los nº 129 y 131 de la calle Correría y nº 100 de la calle Zapatería y "huertas" (espacios libres) entre dicho número y el nº 102 de esta calle.
- 2ª Modificación: 25/04/2008 (BOTHA de 26/05/2008) Adecua y puntualiza la regulación de los usos incompatibles o prohibidos y el uso residencial en planta baja.
- 3ª Modificación: 27/06/2008 (BOTHA de 18/07/2008 y de 03/09/2008) Suprime la unidad de ejecución pública que forman los locales sitos en la calle Mateo Benigno de Moraza nº 15, 17, 19 y 21
- 4ª Modificación: 19/12/2008 (BOTHA de 21/01/2009) Corrige y precisa la alineación posterior del pabellón anejo en planta baja sobre la parcela correspondiente a la calle Cuchillería nº 1.

- 5ª Modificación: 29/01/2010 (BOTH A de 26/02/2010) Adecua la alineación exterior oeste de un sector de la Manzana V y reconsidera los ámbitos y programación de las Fases 2ª y 3ª del Plan Especial.
- 6ª Modificación: 30/07/2010 (BOTH A de 23/08/2010) Cambia la definición de usos en el ámbito del Plan Director de la Catedral de Santa María y recalifica la unidad de intervención prevista en el mismo.
- 7ª Modificación: 3/05/2013 (BOTH A de 29/05/2013) Cambia la calificación pormenorizada de la parcela sita en la Plaza de España nº 8 bis, de equipamiento administrativo a residencial.
- 8ª Modificación: 27/11/2015 (BOTH A de 21/12/2015) Cambia de uso característico el inmueble sito en el número 10 del paseo de los Arquillos de Vitoria-Gasteiz.
- 9ª Modificación: 18/07/2014 (BOTH A de 1/08/2014) Cambia de categoría el inmueble sito en la calle Diputación nº 6.
- 10ª Modificación: 31/07/2015 (BOTH A de 18/09/2015) Excluye el edificio correspondiente a plaza del Machete número 2 del Plan Director del Campillo Sur y le otorga un uso pormenorizado residencial-terciario.
- 11ª Modificación: 29/01/2016 (BOTH A de 15/02/2016) Modifica las alineaciones interiores (caño) y actualiza las catalogaciones de los inmuebles sitios en los números 21 y 23 de la calle Nueva Dentro.
- 12ª Modificación: 20/04/2018 (BOTH A de 4/06/2018) Delimita y define una Unidad de Ejecución Pública de Equipamiento sobre el Palacio de Escoriaza Esquivel y sus anejos, en la calle Fray Zacarías Martínez 5 y 7, y descataloga dos edificios existentes en la calle Santo Domingo nº 9 y en la calle Cuchillería nº 45.
- 14ª modificación: 24/4/2020 (BOTH A de 22/06/2020) Regula la Unidad de Ejecución Pública de Equipamiento UEPE-H1 , sobre el palacio de los Ruiz de Bergara.
- 15ª modificación: 24/7/2020 (BOTH A pendiente) Modifica la delimitación del Plan Director de la Catedral.

Además, están en tramitación otras dos modificaciones:

- 13ª modificación para regular el uso terciario hotelero en el Casco Medieval, aprobada inicialmente el 21/2/2020.
- 16ª Modificación del Plan Especial de Rehabilitación Integral del Casco Medieval para regular las intervenciones de mejora de habitabilidad de los edificios mediante la superposición de elementos exteriores, aprobada inicialmente el 29/11/2019.

### **3. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN**

El objeto de esta 17ª modificación es calificar como Espacio Libre Privado (Patios, jardines, huertas) los suelos clasificados en el PERI como Espacio Libre de Dominio Público y Uso Restringido (Espacios libres, afectos a equipamientos, espacios libres, jardines y/o huertas) en la franja adyacente a las viviendas en el ámbito de la modificación.

La nueva clasificación, que se aplica en otros lugares del PERI, se corresponde con lo que el PGOU denomina Zonas Verdes Privadas, reguladas en su artículo 5.03.39, mientras que la antigua, que persiste en otros lugares, se corresponde con lo que el PGOU denomina Espacios Libres de Usos Públicos, sin perjuicio de las restricciones que puedan imponerse a esos usos (fundamentalmente, regulación de los accesos)

En la parte del ámbito no afectada por la modificación, la franja contigua a la muralla, se mantiene la calificación prevista en el PERI, Espacios Libres de Dominio Público y Uso Restringido (Paseo de Ronda, Manzanas R y S) representada por un color siena, que se corresponde, también, con lo que el PGOU denomina Espacios Libres de Usos Públicos, sin perjuicio de las restricciones que puedan imponerse a esos usos (fundamentalmente, regulación de los accesos)

Además, se ajusta la delimitación entre los espacios privados y públicos a la realidad física, lo que supone ampliar estos últimos en la zona Norte, hasta ocupar la mayor parte de la plaza que se genera bajo la muralla.

Por último, se excluye del ámbito el edificio existente en su extremo Norte, calificado como de equipamiento, que no se prevé demoler, y se corrigen algunos errores materiales y desajustes menores, en el plano de calificación pormenorizada.

### **4. INICIATIVA Y EQUIPO REDACTOR**

La iniciativa de la redacción de esta modificación corresponde al Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y ha sido redactada por los servicios técnicos del departamento municipal de Territorio y Acción por el Clima.

## **5. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN**

La modificación pretende ajustar el planeamiento a la realidad física en que se ha concretado su ejecución y asimilar la regulación de la UEPEL S-1 a la de la UEPEL R-1 prolongación de la anterior hacia el sur, en que la franja adyacente a las traseras de las viviendas se ha calificado como zona verde privada (Espacio Libre Privado, en la terminología del PERI) clasificando como espacio libre público solo una franja al pie de las murallas, que posibilita un recorrido para su conservación y contemplación (con restricciones de acceso) omitiendo la obligación, impuesta por el PERI, de ejecución municipal y cesión en usufructo de los patios ingleses previstos en el Espacio Libre de Dominio Público y Uso Restringido adyacente a las viviendas a que se refiere la correspondiente Ficha Urbanística.

## **6. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA**

El cambio propuesto en el vigente Plan Especial consiste en una modificación del plano nº 4, Zonificación – Calificación pormenorizada, sustituyendo el cuadrado rojo sobre la parte azul verdosa de la UEPEL S-1, por un triángulo rojo. Se corrigen también algunos desajustes menores detectados en la representación de las tramas pictóricas.

Se modifica asimismo la correspondiente Ficha de Urbanística de la UEPEL S-1 en los siguientes términos:

- Se excluye de la misma el edificio de equipamiento al Norte, que no forma parte del espacio libre, y se revisan las mediciones, con lo que su superficie pasa de 2.889,49 a 2.865,21 metros
- Donde dice EMPLAZAMIENTO: PASEO DE RONDA MANZANA S [189] Y ESPACIO LIBRE DE DOMINIO PÚBLICO Y DE USO RESTRINGIDO, pasa a decir EMPLAZAMIENTO: PASEO DE RONDA MANZANA S [189] Y ESPACIO LIBRE PRIVADO
- Se unifican gráficamente las zonas 2 y 3, que pasan a denominarse 2.
- Donde dice: 1.- PATIOS INGLESES DE Nº 60 A 96 DE CALLE COPRERÍA, DE PROPIEDAD MUNICIPAL, EN USUFRUCTO A FAVOR DE CADA COMUNIDAD DE

VECINOS, pasa a decir: 1.- PASEO DE RONDA. ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO PÚBLICO Y USO RESTRINGIDO.

- Donde dice: 2 Y 3- ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO PÚBLICO Y USO RESTRINGIDO, EN PASEO DE RONDA Y ESPACIOS LIBRES INTERMEDIOS, pasa a decir: 2: ESPACIO LIBRE PRIVADO
- Se reajustan los límites entre las diferentes zonas.

#### **7.- CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL**

Esta modificación no altera las determinaciones del vigente Plan General de Ordenación Urbana.

#### **8.- VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA DE LA MODIFICACIÓN**

La presente modificación no afecta a la viabilidad económico-financiera del Plan Especial, ya que no impone nuevas actuaciones de transformación urbanística o edificatorias.

#### **9.- SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA MODIFICACIÓN**

La presente modificación no genera ningún impacto en la Hacienda Municipal, puesto que no genera nuevas demandas de servicios municipales, ni nuevas dotaciones o infraestructuras de dominio público. Tampoco detrae suelos de uso productivo del municipio.

#### **10.- RÉGIMEN DE PROTECCIÓN CULTURAL**

El Casco Histórico de Vitoria-Gasteiz está calificado como Bien Cultural, con la categoría de Conjunto Monumental, por Decreto 312/1997, de 23 de diciembre, por el que se le califica y se fija su régimen de protección.

Es de aplicación, por lo tanto, el requerimiento de informe en materia de patrimonio cultural, establecido en el artículo 4, así como en el artículo 47.3 de la Ley 6/2019, de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco y en el artículo 97.3 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, que prevé que esta solicitud de informe se efectúe tras la aprobación inicial del documento. El departamento competente es el Centro de Patrimonio Cultural Vasco del Departamento de Cultura y Política Lingüística.

#### **11.- EVALUACIÓN AMBIENTAL**

De conformidad con la Ley de Evaluación Ambiental Estatal y la Ley de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, la presente modificación no está sujeta a evaluación ambiental porque su naturaleza no es la de un plan o programa, sino la de una modificación (menor, tanto por su objeto, como por su ámbito) de un plan, sin que, ni el plan ni su modificación, establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación ambiental, ni afecten a suelo no urbanizable, ni a espacios de la Red Natura 2000 o con algún régimen de protección ambiental derivado de convenios internacionales o disposiciones normativas generales dictadas en aplicación de la legislación básica sobre patrimonio natural o biodiversidad, o de legislación sobre conservación de la naturaleza de la Comunidad Autónoma.

## **12.- IMPACTO ACÚSTICO**

El Real Decreto 1367/2007 establece que todas las figuras de planeamiento incluirán de forma explícita la delimitación correspondiente a la zonificación acústica de la superficie de actuación y su al artículo 11 señala, también, que el planeamiento urbanístico incluirá entre sus determinaciones las que resulten necesarias para conseguir la efectividad de las servidumbres acústicas en los ámbitos territoriales de ordenación afectados por ellas. El ámbito de esta modificación no está sujeto a servidumbres acústicas, ubicándose en un área a que se le aplica la zonificación de residencial.

La modificación tampoco prevé futuros desarrollos urbanísticos, ni genera cambios de calificación urbanística (manteniéndose la calificación de espacios libres) a los efectos previstos en el Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco, por lo que no se requiere de Estudio de Impacto Acústico.

## **13.-SOSTENIBILIDAD ENERGÉTICA**

No habiéndose regulado reglamentariamente la previsión contenida en el artículo 7 de la Ley 4/2019, de 21 de febrero, de Sostenibilidad energética de la CAPV, no resulta preceptivo el consiguiente Estudio de Sostenibilidad Energética. En todo caso, se considera favorable, desde esta perspectiva, la modificación de planeamiento propuesta.



#### **14.-AFECCIÓN A REDES DE TELECOMUNICACIONES**

El artículo 35.2 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, dispone que los órganos encargados de los procedimientos de aprobación, modificación o revisión de los instrumentos de planificación territorial o urbanística que afecten al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas deberán recabar, del Ministerio de Industria, Energía y Turismo, informe sobre la adecuación de dichos instrumentos con la Ley y la normativa de telecomunicaciones y sobre las necesidades de redes públicas de comunicaciones electrónicas en su ámbito territorial. En este caso, no se produce afección a las redes de telecomunicaciones, ni a su despliegue.

#### **15.-SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS**

La Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre la Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio establece la obligación de remitir, antes de su aprobación inicial, los proyectos de planes que ordenen físicamente el territorio, incluidos en la zona de servicio aeroportuario o en espacios sujetos a servidumbres aeronáuticas o acústicas, así como sus revisiones o modificaciones, para informe preceptivo y vinculante de la Dirección General de Aviación Civil.

La modificación propuesta no ordena el territorio, sino que regula las condiciones en que se permiten determinadas actuaciones, por lo que no se considera preciso el informe previo de la Dirección General de Aviación Civil.

#### **16.- IMPACTO DE GÉNERO**

El artículo 31.3 de la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la Igualdad Efectiva de Mujeres y Hombres, establece que las Administraciones públicas tendrán en cuenta, en la definición y ejecución del planeamiento urbanístico, la perspectiva de género.

La modificación no implica una actuación de urbanización. No se crean nuevos barrios, equipamientos, viales, que deben analizarse desde el punto de vista del impacto de género, y en particular desde el objetivo de perseguir la igualdad entre mujeres y hombres y posibilitar el acceso de aquellas a los servicios y equipamientos en igualdad de condiciones.

Tampoco afecta, ni de forma directa ni de forma indirecta a hombres y mujeres desde el punto de vista de la igualdad ni incide en el acceso a los recursos por parte de estas últimas (becas, puestos de trabajo, composición de comisiones, etc.), por lo que carece de impacto de género.

## **17.- IMPACTO SOCIOLINGÜÍSTICO**

No se considera que la modificación incida en la situación sociolingüística del municipio, a los efectos previstos en el artículo 7.7 de la Ley 2/2016 de Instituciones Locales de Euskadi, que estable que en el procedimiento de aprobación de proyectos o planes que pudieran afectar a la situación sociolingüística de los municipios se evaluará su posible impacto respecto a la normalización del uso del euskera, y se propondrán las medidas derivadas de esa evaluación que se estimen pertinentes.

Vitoria-Gasteiz, agosto de 2020



***Alfredo Piris Pinilla***  
**Jefatura de Gestión Urbanística**  
**Departamento de Territorio y Acción por el Clima**

**PLANEAMIENTO VIGENTE**

## **PLANEAMIENTO PROPUESTO**

**PLANOS**