

1ª Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Iruña de Oca

El Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos:

: Pablo Torquemada Alonso

El Abogado:

Eduardo Barbara Gutiérrez

Vitoria-Gasteiz, noviembre de 2025

ÍNDICE:

1.	MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA	2
1.1	OBJETO Y ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN	2
1.2	INICIATIVA Y REDACCIÓN DE LA MODIFICACIÓN	2
1.3	ÁMBITO DE ACTUACIÓN	2
1.4	ANTECEDENTES URBANÍSTICOS:	5
1.5	PROCEDENTE Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN	6
1.6	DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN	7
1.6.1	CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN	7
1.6.2	JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN. CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES URBANÍSTICOS	9
1.6.3	ACTUACIÓN DE DOTACIÓN	10
1.6.4	DETERMINACION DE EJECUCIÓN	10
1.6.5	PARTICIPACIÓN CIUDADANA	10
1.6.6	JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE CONDICIONES SECTORIALES	10
1.6.6.1	SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS	10
1.6.6.2	SERVIDUMBRES DE LA RED DE CARRETERAS	10
1.6.6.3	SERVIDUMBRE DE LA RED FERROVIARIA	10
1.6.6.4	SERVIDUMBRE DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO	11
1.6.7	EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA	11
1.6.8	IMPACTO ACÚSTICO	11
1.6.9	VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA	11
1.6.10	SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	11
1.6.11	PERSPECTIVA DE GÉNERO	11
1.6.12	IMPACTO SOCIOLINGÜÍSTICO	11
ANEXO-1: EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA		
ANEXO-2: AFECCIONES AERONÁUTICAS		
ANEXO-3: APARCAMIENTO		

1. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

1.1 OBJETO Y ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN

El objeto de la presente modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Iruña de Oca es la modificación de las Ordenanzas Particulares de Edificación y Uso del Polígono Industrial Subillabide, Subzona b11*11, incorporando la ordenación detallada de la parcela b11*11-4 a la parcela b11*11-6 para dar utilidad a un suelo ya transformado y aprovechar suelos ya antropizados y su utilización en condiciones normales para el uso industrial evitando la creación de más suelo urbanizado.

El Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Iruña de Oca se aprobó definitivamente el 9 de junio de 2023 por la Diputación Foral de Álava (O.F. 144/2023 de 9 de junio).

La modificación de planeamiento tiene carácter estructural en la medida en que comporta afectar a la edificabilidad total del ámbito, pero carece de virtualidad revisora, por lo que deberá tramitarse como una simple modificación de planeamiento.

1.2 INICIATIVA Y REDACCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Esta modificación del PGOU se redacta a instancia de los propietarios de la parcela b11-6:

- D. Santiago Goicoechea Buruaga
- Dña. María Luisa Goicoechea Buruaga
- D. Alberto José Goicoechea Buruaga
- Dña. Cristina Goicoechea Buruaga
- PROMOCIONES VCI 21, S.L.

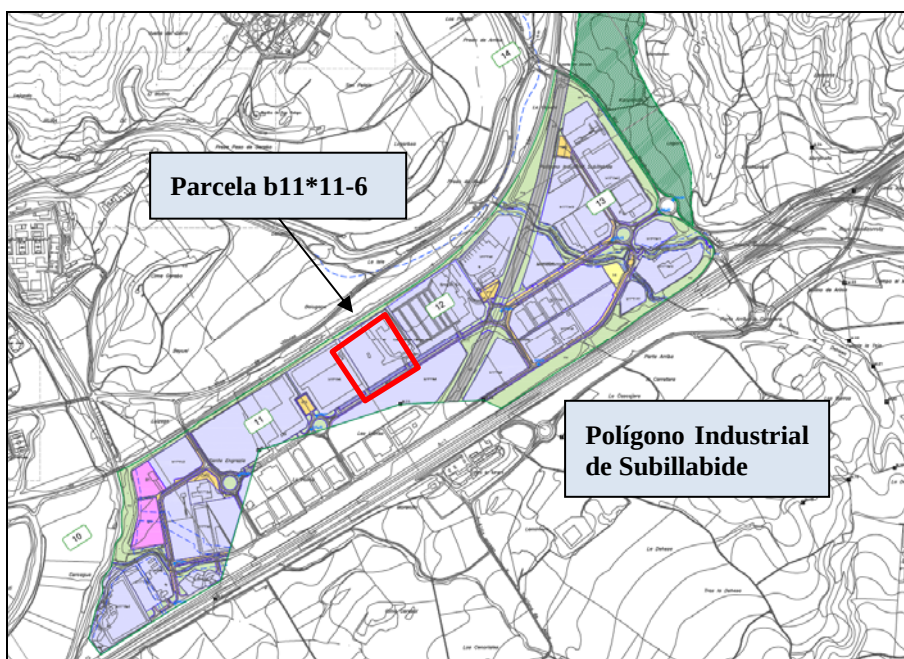
REDACTORES DEL DOCUMENTO:

Los redactores del presente documento son el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, D. Pablo Torquemada Alonso y el Abogado, D. Eduardo Barbara Gutiérrez.

1.3 ÁMBITO DE ACTUACIÓN

El ámbito de la modificación es la PARCELA b11*11-6 del Polígono Industrial Subillabide, Subzona b11*11, de Iruña de Oca (Álava) y Vitoria- Gasteiz (Álava) sita en jurisdicción de Iruña de Oca (Álava), destinada a uso industrial.

Tiene una superficie de treinta y cuatro mil doscientos cincuenta y seis metros cuadrados (34.256 metros cuadrados).- Linda: al Norte con la parcela del Plan Parcial número 71 destinada a zona verde, al Sur, con la parcela número 72 destinada a sistema local de vialidad; al Este con la parcela número 71 destinada a zona verde; y al Oeste, con la parcela número 14 destinada a uso industrial.



Plano de Calificación Pormenorizada Industrial del PGOU de Iruña de Oca



*Parcela b11*11-6 sobre ortofoto*

Dentro de la parcela se encuentran las siguientes edificaciones:

- A) Pabellón industrial con sus oficinas y vivienda para el guarda, sito en el término municipal de Villodas (Álava), que ocupa una superficie construida de tres mil doscientos veintiocho metros ochenta y cinco decímetros cuadrados (3.228,85 metros cuadrados), siendo la superficie útil de tres mil ciento sesenta y cuatro metros nueve decímetros cuadrados (3.164,09 metros cuadrados).- Las oficinas y la vivienda para el guarda se desarrollan en edificio anexo de dos plantas.- La planta baja tiene una superficie construida de doscientos sesenta y tres metros setenta y cuatro decímetros cuadrados (263,74 metros cuadrados), y una superficie útil de doscientos cuarenta y tres metros veintidós decímetros cuadrados (243,22 metros cuadrados); y la planta primera tiene una superficie construida de doscientos setenta

metros catorce decímetros cuadrados (270,14 metros cuadrados), y una superficie útil de doscientos cuarenta y un metros sesenta y ocho decímetros cuadrados (241,68 metros cuadrados)

- B) Edificio anexo al pabellón, que incluye en su planta baja la zona de vestuarios y aseos para operarios, el vestíbulo de acceso a las oficinas, y la propia oficina técnica. En la planta primera se halla ubicada la vivienda del guarda, así como el resto de dependencias administrativas, compuestas de despacho, sala de reuniones, oficina general y aseos. Asimismo, sobre el terreno de asiento de dicha finca, procedieron a las ampliaciones del pabellón industrial antes descrito, del modo siguiente
- C) Primera ampliación: Pabellón industrial que mantiene como elemento común con los edificios existentes el cerramiento Oeste, prolongándose veinte metros más de su actual longitud, pudiéndose distinguir dos zonas: una cerrada en todo su perímetro que enrasa con el edificio actual y otra, prolongación de la anterior, que solamente va cubierta y cerrada "a nido de abeja" los laterales, quedando libre el parámetro del fondo.- La superficie útil de la zona cubierta es de cuatrocientos cuatro metros cincuenta y seis decímetros cuadrados (404,56 metros cuadrados), siendo la superficie construida de cuatrocientos diez metros cincuenta y seis decímetros cuadrados (410,56 metros cuadrados).- La zona cercada totalmente tiene una superficie útil de mil seiscientos veintidós metros ochenta y seis decímetros cuadrados (1.622,86 metros cuadrados) siendo la superficie construida de mil seiscientos treinta y seis metros quince decímetros cuadrados (1.636,15 metros cuadrados)
- D) Segunda ampliación: Pabellón industrial situado en el término municipal de Villodas, que tiene una nave con una superficie de ochocientos treinta y cinco metros treinta decímetros cuadrados (835,30 metros cuadrados). - Dicha ampliación posee como elemento común con el pabellón existente el cerramiento frontal sureste."

Las Referencias Catastrales son las siguientes:

26-03-1165-00-0001-0001-BS
26-03-1165-00-0002-0001-BU
26-03-1165-00-0002-0002-DU
26-03-1165-00-0003-0001-BW
26-03-1165-00-0003-0002-DW
26-03-1165-00-0003-0003-FW
26-03-1165-00-0004-0001-BY
26-03-1165-00-0005-0001-BN

Inscripción registral.- Inscrita en el Registro de la Propiedad nº 3 de Vitoria, al Tomo 4.235, Libro 43 de Iruña de Oca, Folio 178, Finca número 2.618, inscripción 2ª.

1.4 ANTECEDENTES URBANÍSTICOS:

El planeamiento aplicable a dicha finca lo constituye el PGOU de Iruña de Oca, definitivamente aprobado mediante Orden Foral nº 144/2023 de 9 de junio de 2023 del Diputado Foral de Medio Ambiente y Urbanismo de la Diputación Foral de Álava.

En la normativa urbanística del PGOU, Título-5, Capítulo-3, se establecen las previsiones siguientes:

CAPÍTULO 1.5.3. ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN Y USO APLICABLES EN LAS SUBZONAS DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE

SECCIÓN 2ª. Condiciones particulares de las subzonas industriales (b)

Artículo 1.5.3.11. Polígono Industrial Subillabide. Subzona b11 *11 1

1. Parcela mínima a efectos de parcelaciones.

Se consolidan las parcelas existentes.

Podrán surgir nuevas parcelas de las existentes, siempre que su dimensión sea, al menos, la siguiente:

- *b11 *11-1: parcela indivisible*
- *b11 *11-2: 5.000 m2 de parcela mínima*
- *b11 *11-3: 3.000 m2 de parcela mínima*
- *b11 *11-4: 9.000 m2 de parcela mínima*
- *b11 *11-5: 4.000 m2 de parcela mínima*
- *b11 *11-6: parcela indivisible*
- *b11 *11-7: parcela indivisible*
- *b11 *11-8: 3.000 m2 de parcela mínima*
- *b11 *11-9: 2.000 m2 de parcela mínima*
- *b11 *11-10: 5.000 m2 de parcela mínima*
- *b11 *11-11: 2.000 m2 de parcela mínima*
- *b11 *11-12: 3.000 m2 de parcela mínima*

2. Altura máxima de la edificación.

La altura máxima de los edificios, tanto para pabellones como para oficinas, será de 12 metros.

3. Ocupación en planta.

La ocupación en planta varía según la tipología de la parcela. Se define a continuación la ocupación máxima en planta de la edificación sobre la superficie de la parcela:

- *b11 *11-1: 50% de la superficie de la parcela*
- *b11 *11-2: 55% de la superficie de la parcela*
- *b11 *11-3: 70% de la superficie de la parcela*
- *b11 *11-4: 70% de la superficie de la parcela*
- *b11 *11-5: 70% de la superficie de la parcela*
- *b11 *11-6: 6.500 m2 de la superficie de la parcela*

- *b11 *11-7: 11.677 m2 de la superficie de la parcela*
- *b11 *11-8: 65% de la superficie de la parcela*
- *b11 *11-9: 55% de la superficie de la parcela*
- *b11 *11-10: 70% de la superficie de la parcela*
- *b11 *11-11: 50% de la superficie de la parcela*
- *b11 *11-12: 60% de la superficie de la parcela*

4. Edificabilidad urbanística máxima.

Si bien como norma general la edificabilidad es coincidente con la estipulada en las ordenanzas generales para la industria intensiva, es decir, 0,90 m2t/m2s, las siguientes parcelas se diferencian posibilitando la edificabilidad indicada:

- *b11 *11-6, 7.000 m2*
- *b11 *11-7, 11.967 m2*

5. Condicionantes superpuestos.

Deberá cumplir con los condicionantes superpuestos que le afecten, entre los que se encuentra la separación oportuna al río Zadorra: 15 metros para la urbanización y 30 metros para la edificación, así como las servidumbres aeronáuticas.

Con respecto a estas últimas, las construcciones que se implanten dentro de zonas afectadas por la huella de ruido, habrán de estar convenientemente insonorizadas para cumplir con los requisitos de aislamiento acústico establecidos en el documento básico DB-HR Protección frente al ruido del CTE. que establece unos niveles Leq de inmisión de ruido aéreo, no corriendo el gestor aeroportuario ni el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda con los costes de insonorización.

Entre las determinaciones de dicho planeamiento aplicable a la parcela **b11*11-6** se encuentran las siguientes condiciones a modificar por el presente documento:

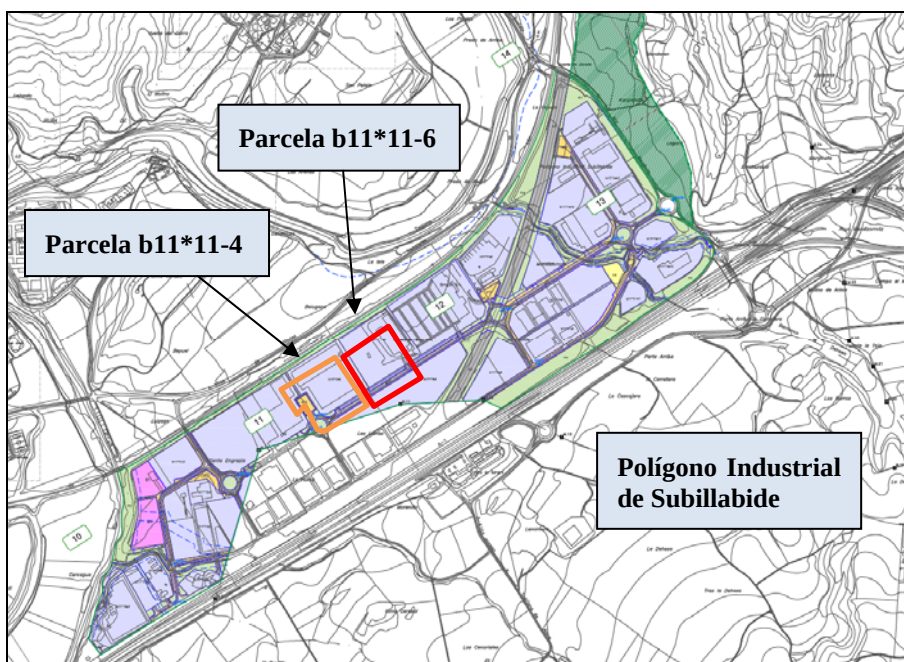
- 1.- Parcela mínima a efecto de parcelaciones:..... **Parcela indivisible.**
- 3.- Ocupación en planta: **6.500 m2** de superficie de parcela.
- 4.- Edificabilidad urbanística máxima: **7.000 m2.**

1.5 PROCEDENTE Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN

Las previsiones del Plan General vigente son consecuencia de haberse consolidado la situación urbanística previa a la ordenación y ejecución del Polígono Industrial de Subillabide por Álava Agencia de Desarrollo S.A. en cuyas previsiones se planteó la no afección a las actividades preexistentes, consolidando los edificios existentes.

La propuesta de modificación se formula con la pretensión de dar utilidad a un suelo ya transformado y aprovechar suelos ya antropizados para su utilización en condiciones normales para el uso industrial evitando la creación de más suelo urbanizado. Carece de todo sentido que un suelo disponible para uso industrial no sea puesto en uso y ello es contrario al principio de utilización racional de los recursos naturales.

Resulta oportuno modificar la ordenación aplicable a dicha parcela de manera que se le apliquen las condiciones generales de ordenación a las parcelas de la zona b11*11 y en concreto de las colindantes inmediatas: b11*11-4.



El Ayuntamiento de Iruña de Oca interviene en ejercicio del principio de desarrollo sostenible previsto en el artículo 3 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, según el cual la función pública urbanística asegura el uso racional y sostenible de los recursos naturales y define un modelo territorial que, entre otros, propicia los procesos de producción y consumo favorecedores del carácter sostenible y duradero del desarrollo económico y social, así como por su competencia en materia de planeamiento urbanístico.

De este modo se obtiene un mejor aprovechamiento de un suelo que tiene ya destino industrial y que se encuentra transformado, permitiendo una mejor utilización de los recursos sin necesidad de transformar otros suelos vacantes.

1.6 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

1.6.1 CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN

Se modifican las determinaciones urbanísticas de edificación y uso actuales de la parcela **b11*11-6** a las mismas que se aplican a la parcela colindante b11*11-4, siendo los parámetros modificados los siguientes:

- 1.- Parcela mínima a efecto de parcelaciones:..... **9.000 m2.**
- 3.- Ocupación en planta:.....**70% de la superficie de la parcela.**
- 4.- Edificabilidad urbanística máxima: **0,9 m2t/m2s.**

En concreto el artículo 1.5.3.11. modificado quedaría de la siguiente forma:

CAPÍTULO 1.5.3. ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN Y USO APLICABLES EN LAS SUBZONAS DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE**SECCIÓN 2ª. Condiciones particulares de las subzonas industriales (b)****Artículo 1.5.3.11. Polígono Industrial Subillabide. Subzona b11 *11 1****1. Parcela mínima a efectos de parcelaciones.**

Se consolidan las parcelas existentes.

Podrán surgir nuevas parcelas de las existentes, siempre que su dimensión sea, al menos, la siguiente:

- b11 *11-1: parcela indivisible
- b11 *11-2: 5.000 m2 de parcela mínima
- b11 *11-3: 3.000 m2 de parcela mínima
- b11 *11-4: 9.000 m2 de parcela mínima
- b11 *11-5: 4.000 m2 de parcela mínima
- **b11 *11-6: 9.000 m2 de parcela mínima**
- b11 *11-7: parcela indivisible
- b11 *11-8: 3.000 m2 de parcela mínima
- b11 *11-9: 2.000 m2 de parcela mínima
- b11 *11-10: 5.000 m2 de parcela mínima
- b11 *11-11: 2.000 m2 de parcela mínima
- b11 *11-12: 3.000 m2 de parcela mínima

2. Altura máxima de la edificación.

La altura máxima de los edificios, tanto para pabellones como para oficinas, será de 12 metros.

3. Ocupación en planta.

La ocupación en planta varía según la tipología de la parcela. Se define a continuación la ocupación máxima en planta de la edificación sobre la superficie de la parcela:

- b11 *11-1: 50% de la superficie de la parcela
- b11 *11-2: 55% de la superficie de la parcela
- b11 *11-3: 70% de la superficie de la parcela
- b11 *11-4: 70% de la superficie de la parcela
- b11 *11-5: 70% de la superficie de la parcela
- **b11 *11-6: 70% de la superficie de la parcela**
- b11 *11-7: 11.677 m2 de la superficie de la parcela
- b11 *11-8: 65% de la superficie de la parcela
- b11 *11-9: 55% de la superficie de la parcela
- b11 *11-10: 70% de la superficie de la parcela
- b11 *11-11: 50% de la superficie de la parcela
- b11 *11-12: 60% de la superficie de la parcela

4. Edificabilidad urbanística máxima.

Si bien como norma general la edificabilidad es coincidente con la estipulada en las ordenanzas generales para la industria intensiva, es decir, 0,90 m²t/m²s, la siguiente parcela se diferencia posibilitando la edificabilidad indicada:

- *b11 *11-7, 11.967 m²*

5. Condicionantes superpuestos.

Deberá cumplir con los condicionantes superpuestos que le afecten, entre los que se encuentra la separación oportuna al río Zadorra: 15 metros para la urbanización y 30 metros para la edificación, así como las servidumbres aeronáuticas.

Con respecto a estas últimas, las construcciones que se implanten dentro de zonas afectadas por la huella de ruido, habrán de estar convenientemente insonorizadas para cumplir con los requisitos de aislamiento acústico establecidos en el documento básico DB-HR Protección frente al ruido del CTE. que establece unos niveles Leq de inmisión de ruido aéreo, no corriendo el gestor aeroportuario ni el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda con los costes de insonorización.

1.6.2 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN. CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES URBANÍSTICOS

En la parcela b11*11-6 se mantiene inalterada la superficie de parcela.

Se modifica la edificabilidad a 0,9 m²t/m²s general para las subzonas industriales de industria intensiva (b11).

Se modifica la superficie de parcela mínima que pasa de ser indivisible, a ser de 9000 m², superior a la superficie de 1000 m² mínima establecida en las condiciones generales de las subzonas industriales (b).

Se modifica la ocupación planta que pasa a ser de 6.500 m² al 70 % de la superficie total de la parcela, igual a la establecida en las condiciones generales de las subzonas industriales (b).

Se mantienen los condicionantes superpuestos de afección, como las separaciones al río Zadorra y las servidumbres aeronáuticas.

Con arreglo al Decreto 45/2025, de 18 de febrero, de regulación de los estándares urbanísticos, son las actuaciones de dotación, aquellas que se producen en parcelas susceptibles de edificación y que deban completar sus dotaciones para reajustar su proporción.

En el caso del estándar de aparcamiento (1plaza/ 100m² (t incremento), a tenor del análisis detallado en el **Anexo nº3**, se ha propuesto la reducción del 30% de plazas para coche sobre las previsiones de la norma por ajuste de la demanda real, más otro 30% por conversión de las plazas para coche resultantes en plazas para estacionamiento de bicicletas, deduciéndose la siguiente previsión:

- Plazas de aparcamiento para coche: 118 plazas.
- Plazas de aparcamiento para bicicletas: 50 plazas.

En lo que respecta al estándar de vegetación (1árbol/ 100m² (t incremento) deberá procederse a la plantación de 239 árboles.

1.6.3 ACTUACIÓN DE DOTACIÓN

La actuación de dotación queda configurada con la propia parcela que constituye la modificación del plan.

La gestión de la actuación de dotación se realizará con ocasión del otorgamiento de la licencia, mediante el cumplimiento de los deberes asociados a la actuación.

1.6.4 DETERMINACION DE EJECUCIÓN

La modificación comportará la creación de una actuación de dotación puesto que la parcela se encuentra completamente urbanizada y la eventual urbanización sería inferior al 5 por 100 del coste de ejecución de las obras de urbanización, y existe un incremento de edificabilidad que requiere el reajuste de dotaciones.

No resulta preciso delimitar una actuación de transformación urbanística (unidad de ejecución).

1.6.5 PARTICIPACIÓN CIUDADANA

En cumplimiento de los artículos 84.4 y 108 de la Ley del Parlamento Vasco 2/2006 de 30 de junio, del Suelo y Urbanismo, se deberá redactar un Programa de Participación Ciudadana a seguir en el proceso de elaboración, tramitación y aprobación de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Iruña de Oca para la modificación de las condiciones urbanísticas de la parcela b11*11-6.

1.6.6 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE CONDICIONES SECTORIALES

1.6.6.1 SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

Se acompaña a esta modificación el Documento sobre Afecciones aeronáuticas en el **Anexo nº 2**.

Dado el alcance de la presente modificación, que afecta únicamente a la edificabilidad y ocupación de la parcela sin modificar techos de edificabilidad, usos, infraestructuras, servicios ni equipamientos, no se alteran las condiciones del Plan General con respecto a las servidumbres aeronáuticas.

1.6.6.2 SERVIDUMBRES DE LA RED DE CARRETERAS

Dado el alcance de la presente modificación, que afecta únicamente a la edificabilidad y ocupación de la parcela sin modificar techos de edificabilidad, usos, infraestructuras, servicios ni equipamientos, no se alteran las condiciones del Plan General con respecto a las servidumbres de carreteras.

1.6.6.3 SERVIDUMBRE DE LA RED FERROVIARIA

Dado el alcance de la presente modificación, que afecta únicamente a la edificabilidad y ocupación de la parcela sin modificar techos de edificabilidad, usos, infraestructuras, servicios ni equipamientos, no se alteran las condiciones del Plan General con respecto a las servidumbres ferroviarias.

1.6.6.4 SERVIDUMBRE DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO

Dado el alcance de la presente modificación, que afecta únicamente a la edificabilidad y ocupación de la parcela sin modificar techos de edificabilidad, usos, infraestructuras, servicios ni equipamientos, no se alteran las condiciones del Plan General con respecto a las servidumbres del Dominio Público Hidráulico.

1.6.7 EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

Se acompaña a esta modificación el Documento Ambiental Estratégico en el **Anexo nº 1**.

1.6.8 IMPACTO ACÚSTICO

La modificación propuesta no prevé futuros desarrollos urbanísticos, ni genera cambios de calificación urbanística, 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 para su tramitación.

1.6.9 VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA

La modificación propuesta no tiene un impacto económico perceptible y en todo caso, aumenta la rentabilidad de la actuación al hacerla más factible.

1.6.10 SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

La modificación propuesta no afecta a las haciendas públicas.

En cuanto a las necesidades de suelo para actividades económicas, se amplía el uso de actividades económicas.

1.6.11 PERSPECTIVA DE GÉNERO

El artículo 13.3 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 propuesta no genera nuevos barrios, equipamientos o viales que deben analizarse desde el punto de vista el 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.

1.6.12 IMPACTO SOCIOLINGÜÍSTICO

La propuesta no induce movimientos de población ni genera atractores culturales, deportivos o educativos, por lo que no se considera que afecte a la situación sociolingüística del municipio.

En Vitoria-Gasteiz, a noviembre de 2025

El Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos:

:



Pablo Torquemada Alonso

El Abogado:



Eduardo Barbara Gutiérrez

**Anexo-1: Evaluación Ambiental
Estratégica Simplificada**

EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA

1ª Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Iruña de Oca

El Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos:

: Pablo Torquemada Alonso

El Abogado:

Eduardo Barbara Gutiérrez

Vitoria-Gasteiz, noviembre de 2025

1.	INTRODUCCIÓN	2
2.	ANTECEDENTES Y OBJETO DE LA MODIFICACIÓN	2
3.	MOTIVOS DE APLICACIÓN DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA	4
4.	DEFINICIÓN, CARACTERÍSTICAS Y UBICACIÓN	5
5.	ALTERNATIVAS ESTUDIADAS.	6
6.	EVALUACIÓN DE LOS EFECTOS DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL MEDIO AMBIENTE	7
6.1	Descripción de los impactos	7
6.2	Impactos sobre el medio físico	7
6.3	Impactos sobre la Red Natura 2000	8
6.4	Impactos sobre la vegetación y los hábitats	8
6.5	Impactos sobre la flora	9
6.6	Impactos sobre la fauna	9
6.7	Impactos sobre los corredores ecológicos	9
6.8	Impactos sobre el paisaje	9
6.9	Impactos sobre el patrimonio histórico-cultural	10
6.10	Impactos sobre el hábitat humano	10
6.11	Otros impactos. Consumo de agua potable y generación de residuos	10
6.12	Conclusiones	10
6.13	Cuadro resumen	11

1. INTRODUCCIÓN

Se está tramitando la 1ª modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Iruña de Oca con objeto de la modificación de las Ordenanzas Particulares de Edificación y Uso del Polígono Industrial Subillabide, Subzona b11*11, incorporando la ordenación detallada de la parcela b11*11-4 a la parcela b11*11-6 de cara a dar utilidad a un suelo ya transformado y aprovechar suelos ya antropizados para su utilización en condiciones normales para el uso industrial evitando lo creación de más suelo urbanizado.

El Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Iruña de Oca se aprobó definitivamente el 9 de junio de 2023 por la Diputación Foral de Álava (O.F. 144/2023 de 9 de junio).

Las dos normativas de referencia en las que se justifica la motivación de que se está en el supuesto de una Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada son:

- Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi que deroga la anterior Ley 3/1998, de 27 de febrero, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco.
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación ambiental.

Ley 10/2021 de Administración Ambiental de Euskadi: De acuerdo con el artículo 72.2 de ésta sobre la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, la lista de planes y programas, así como sus modificaciones y revisiones enumerados en el Anexo II.B. En particular en el apartado 2 se cita: "...Las modificaciones de los planes y programas del Anexo II.A que sean de carácter menor, conforme a la definición de modificaciones menores del Anexo II.G..." Por su parte el Anexo II.G, establece en su apartado n, como modificación menor: "...cambios en las previsiones de planes o programas ya adoptados o aprobados que no constituyen variaciones fundamentales del ámbito de actuación, de las estrategias, directrices y propuestas o de su cronología pero producen diferencias en los efectos ambientales previstos con respecto a los derivados del plan o programa que se modifica o en su zona de influencia..." lo que sitúa la modificación del PGOU de Iruña de Oca en estudio en el tipo de modificación menor, y en la que, a través del presente documento ambiental, se valorará por su alteración de los efectos ambientales.

Ley 21/2013 de Evaluación Ambiental: Atendiendo al Artículo 6.2 de la Ley 21/2013, Serán objeto de una Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada: "...Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado anterior..." referido a planes y programas, así como de sus modificaciones.

2. ANTECEDENTES Y OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

El ámbito de la modificación es la PARCELA NUMERO 15 en la MANZANA I del Plan Parcial del Sector Industrial de Subillabide, de Iruña de Oca (Álava) y Vitoria- Gasteiz (Álava) sita en jurisdicción de Iruña de Oca (Álava), destinada a uso industrial, denominada en el PGOU de Iruña de Oca, parcela **b11*11-6**.

Entre las determinaciones de dicho planeamiento aplicable a la parcela **b11*11-6** se encuentran las siguientes condiciones a modificar por el presente documento:

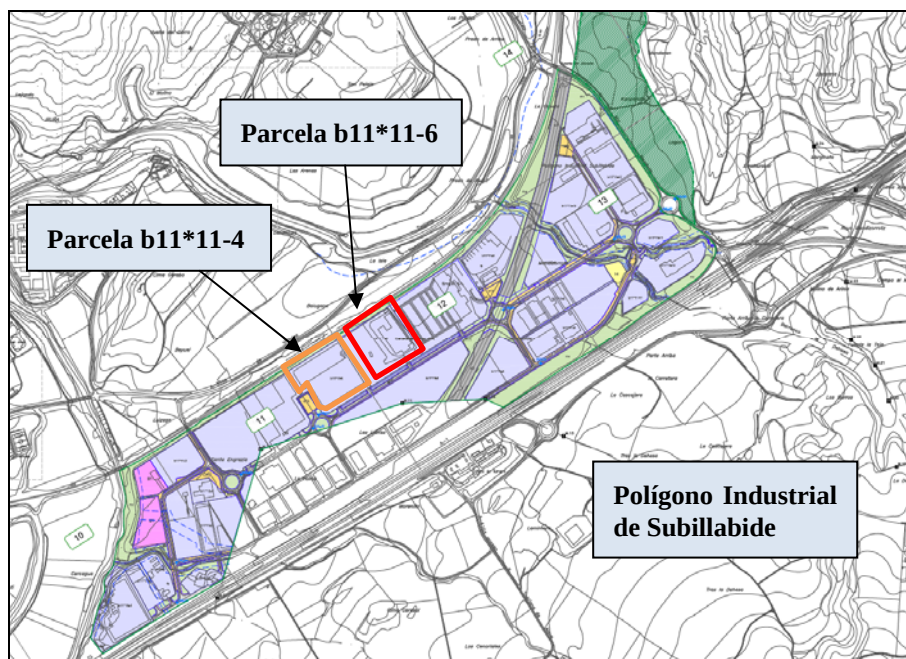
- 1.- Parcela mínima a efecto de parcelaciones:..... **Parcela indivisible.**
- 3.- Ocupación en planta: **6.500 m2** de superficie de parcela.
- 4.- Edificabilidad urbanística máxima: **7.000 m2.**

A petición de los propietarios de la parcela, se modifican las determinaciones urbanísticas de edificación y uso actuales de la parcela **b11*11-6** a las mismas que se aplican a la parcela colindante b11*11-4, siendo los parámetros modificados los siguientes:

- 1.- Parcela mínima a efecto de parcelaciones:..... **9.000 m2.**
- 3.- Ocupación en planta:..... **70% de la superficie de la parcela.**
- 4.- Edificabilidad urbanística máxima: **0,9 m2t/m2s.**

La propuesta de modificación se formula con la pretensión de dar utilidad a un suelo ya transformado y aprovechar suelos ya antropizados para su utilización en condiciones normales para el uso industrial evitando la creación de más suelo urbanizado. Carece de todo sentido que un suelo disponible para uso industrial no sea puesto en uso y ello es contrario al principio de utilización racional de los recursos naturales.

De este modo se obtiene un mejor aprovechamiento de un suelo que tiene ya destino industrial y que se encuentra transformado, permitiendo una mejor utilización de los recursos sin necesidad de transformar otros suelos vacantes.



Plano de Calificación Pormenorizada Industrial del PGOU de Iruña de Oca



Parcela b11*11-6 sobre ortofoto

3. MOTIVOS DE APLICACIÓN DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA

Por estar incluida la modificación en el supuesto del artículo 72.2 de la Ley 10/2021 de Administración Ambiental de Euskadi sobre la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada:

“...Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada los planes y programas, así como sus modificaciones y revisiones, enumerados en el Anexo II.B que se adopten por una Administración pública y cuya elaboración venga exigida o amparada por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consejo de Gobierno...”

Estableciendo el Anexo II.B, en su apartado 2, la siguiente clasificación:

“...Las modificaciones de los planes y programas del Anexo II.A que sean de carácter menor, conforme a la definición de modificaciones menores del Anexo II.G....”

Por su parte el Anexo II.G, establece en su apartado n:

“...cambios en las previsiones de planes o programas ya adoptados o aprobados que no constituyen variaciones fundamentales del ámbito de actuación, de las estrategias, directrices y propuestas o de su cronología pero producen diferencias en los efectos ambientales previstos con respecto a los derivados del plan o programa que se modifica o en su zona de influencia...”

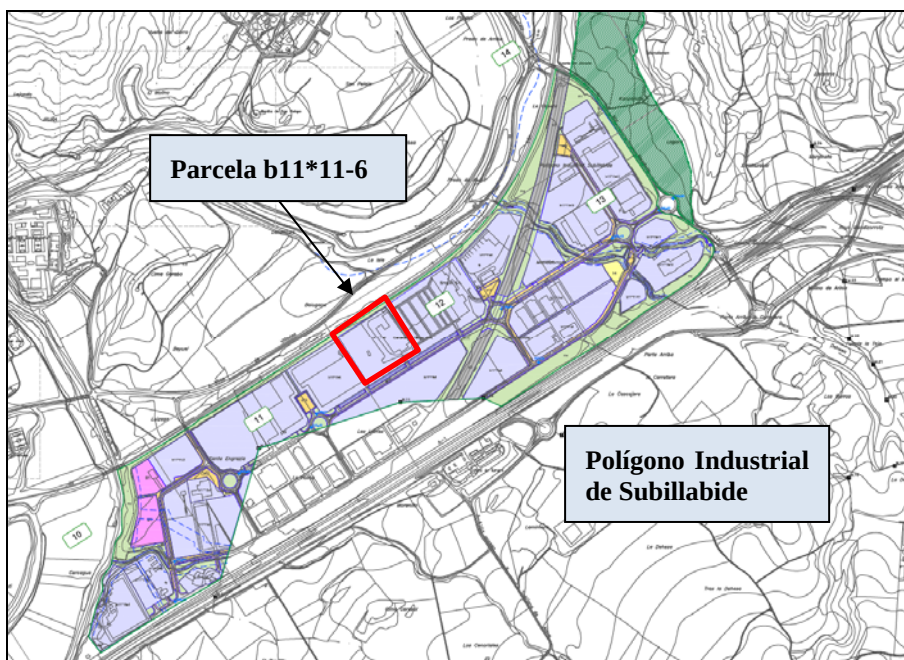
Por otro lado, la Ley 21/2013 de Evaluación Ambiental establece en su Artículo 6.2, apartado a:

“...Serán objeto de una Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada:...Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado anterior...”

referido a planes y programas, así como de sus modificaciones.

4. DEFINICIÓN, CARACTERÍSTICAS Y UBICACIÓN

La parcela en estudio tiene una superficie de treinta y cuatro mil doscientos cincuenta y seis metros cuadrados (34.256 metros cuadrados).- Linda: al Norte. con la parcela del Plan Parcial número 71 destinada a zona verde, al Sur, con la parcela número 72 destinada a sistema local de vialidad; al Este con la parcela número 71 destinada a zona verde: y al Oeste, con la parcela número 14 destinada a uso industrial.



Plano de Calificación Pormenorizada Industrial del PGOU de Iruña de Oca

Dentro de la parcela se encuentran las siguientes edificaciones:

- A) Pabellón industrial con sus oficinas y vivienda para el guarda, sito en el término municipal de Villodas (Álava), que ocupa una superficie construida de tres mil doscientos veintiocho metros ochenta y cinco decímetros cuadrados (3.228,85 metros cuadrados), siendo la superficie útil de tres mil ciento sesenta y cuatro metros nueve decímetros cuadrados (3.164,09 metros cuadrados).- Las oficinas y la vivienda para el guarda se desarrollan en edificio anexo de dos plantas.- La planta baja tiene una superficie construida de doscientos sesenta y tres metros setenta y cuatro decímetros cuadrados (263,74 metros cuadrados), y una superficie útil de doscientos cuarenta y tres metros veintidós decímetros cuadrados (243,22 metros cuadrados); y la planta primera tiene una superficie construida de doscientos setenta y cuatro metros catorce decímetros cuadrados (270,14 metros cuadrados), y una superficie útil de doscientos cuarenta y un metros sesenta y ocho decímetros cuadrados (241,68 metros cuadrados)
- B) Edificio anexo al pabellón, que incluye en su planta baja la zona de vestuarios y aseos para operarios, el vestíbulo de acceso a las oficinas, y la propia oficina técnica. En la planta primera se halla ubicada la vivienda del guarda, así como el resto de dependencias administrativas, compuestas de despacho, sala de reuniones, oficina general y aseos. Asimismo, sobre el terreno de asiento de dicha

finca, procedieron a las ampliaciones del pabellón industrial antes descrito, del modo siguiente

- C) Primera ampliación: Pabellón industrial que mantiene como elemento común con los edificios existentes el cerramiento Oeste, prolongándose veinte metros más de su actual longitud, pudiéndose distinguir dos zonas: una cerrada en todo su perímetro que enrasa con el edificio actual y otra, prolongación de la anterior, que solamente va cubierta y cerrada "a nido de abeja" los laterales, quedando libre el parámetro del fondo.- La superficie útil de la zona cubierta es de cuatrocientos cuatro metros cincuenta y seis decímetros cuadrados (404,56 metros cuadrados), siendo la superficie construida de cuatrocientos diez metros cincuenta y seis decímetros cuadrados (410,56 metros cuadrados).- La zona cercada totalmente tiene una superficie útil de mil seiscientos veintidós metros ochenta y seis decímetros cuadrados (1.622,86 metros cuadrados) siendo la superficie construida de mil seiscientos treinta y seis metros quince decímetros cuadrados (1.636,15 metros cuadrados)
- D) Segunda ampliación: Pabellón industrial situado en el término municipal de Villedas, que tiene una nave con una superficie de ochocientos treinta y cinco metros treinta decímetros cuadrados (835,30 metros cuadrados). - Dicha ampliación posee como elemento común con el pabellón existente el cerramiento frontal sureste."

Las Referencias Catastrales son las siguientes:

26-03-1165-00-0001-0001-BS
26-03-1165-00-0002-0001-BU
26-03-1165-00-0002-0002-DU
26-03-1165-00-0003-0001-BW
26-03-1165-00-0003-0002-DW
26-03-1165-00-0003-0003-FW
26-03-1165-00-0004-0001-BY
26-03-1165-00-0005-0001-BN

Inscripción registral.- Inscrita en el Registro de la Propiedad nº 3 de Vitoria, al Tomo 4.235, Libro 43 de Iruña de Oca, Folio 178, Finca número 2.618, inscripción 2ª.

5. ALTERNATIVAS ESTUDIADAS.

Se proponen dos Alternativas de ordenación. La Alternativa cero (0) de No intervención manteniéndose las condiciones urbanísticas de la parcela b11*11-6 actuales contenidas en el planeamiento del PGOU aprobado en el año 2023 y la Alternativa-1 de aplicación de la modificación planteada en el documento de 1ª Modificación del PGOU.

Alternativa cero (0) o no intervención

Supondría el mantenimiento de las condiciones urbanísticas actuales de la parcela b11*11-6, que tienen su origen en la consolidación urbanística previa a la ordenación y ejecución del Polígono Industrial de Subillabide por Álava Agencia de Desarrollo S.A. en cuyas

previsiones se planteó la no afección a las actividades preexistentes, consolidando los edificios existentes. Este modelo resulta incompatible con la demanda actual de suelo industrial, que de perpetuarse provocaría la creación de más suelo urbanizado que se ajuste a las nuevas necesidades, deteriorando el uso racional del suelo productivo.

Alternativa 1

Se modifican las condiciones urbanísticas de la parcela b11*11-6 de 34.256 m² respecto a las condiciones urbanísticas de parcela mínima, ocupación en planta y edificabilidad, unificando sus condiciones particulares de edificación con los estándares de la parcela b11*11-4 anexa, propiciando un mejor aprovechamiento del suelo industrial, ya transformado, evitando la necesidad de transformar otros suelos vacantes.

Se modifica el artículo 1.5.3.11 de Normas Urbanísticas del PGOU en los siguientes términos:

Condiciones urbanísticas modificadas	Versión actual a modificar	Versión propuesta
Parcela mínima a efecto de parcelaciones:	Parcela indivisible	9000 m2
Ocupación en planta	6500 m2	70% de la superficie de la parcela
Edificabilidad urbanística máxima	7000 m2	0,9 m2t/m2s

6. EVALUACIÓN DE LOS EFECTOS DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL MEDIO AMBIENTE

6.1 Descripción de los impactos

Por la naturaleza del documento, no se trata de valorar el alcance de los impactos sobre el Medio Ambiente, sino de analizar si se producen diferencias en los efectos ambientales provocados por la modificación del PGOU.

A continuación se pasa revista a los factores ambientales que pueden verse afectados por la modificación:

6.2 Impactos sobre el medio físico

Ambas alternativas provocan el mismo efecto sobre el medio físico en cuanto a geología del subsuelo, movimiento de tierras, usos del suelo e hidrogeología.



Imagen 1. PTS Agroforestal. Color blanco rayado= Suelo Residencial/Industrial, Color amarillo= Paisaje Rural de Transición, Color naranja= Alto Valor Estratégico, Color verde claro= Forestal- monte ralo, Color morado= Pasto montano, Color verde oscuro= Forestal. Fuente: Visor GeoEuskadi.

En cuanto a los **Montes de Utilidad Pública (MUP)**, la parcela b11*11-6 no se introduce en estos montes catalogados.

En lo que respecta a la **hidrogeología e hidrología**, no se observan sobre el terreno cauces de ríos o arroyos, ni existen datos sobre la concurrencia de aguas subterráneas en la parcela.

De acuerdo con los datos recabados por URA, la **vulnerabilidad de acuíferos** está contemplada como baja.

En cuanto a la afección a la calidad agrológica del entorno, mínima por emplazarse en un medio principalmente urbano-industrial, se produciría en la misma intensidad para cualquiera de las dos alternativas.

6.3 Impactos sobre la Red Natura 2000

La parcela b11*11-6 no afecta a ninguna Zona Especial de Conservación (ZEC), ni a Zonas Especiales de Protección para las Aves (ZEPA), ni a Lugares de Importancia comunitaria (LIC).

El espacio más cercano a la Red Natura 2000 se sitúa a 156 m al Norte de la parcela, correspondiente al ZEC del río Zadorra ES2110010.

6.4 Impactos sobre la vegetación y los hábitats

La parcela b11*11-6 se encuentra urbanizada en un 40 %, y se ha explanado con rellenos otro 30%, restando un 30% que mantiene cobertura vegetal, principalmente pastos sin interés de conservación. En cualquier caso los efectos serían idénticos en ambas alternativas.

Tampoco se identifican hábitats de interés en el interior de la parcela.

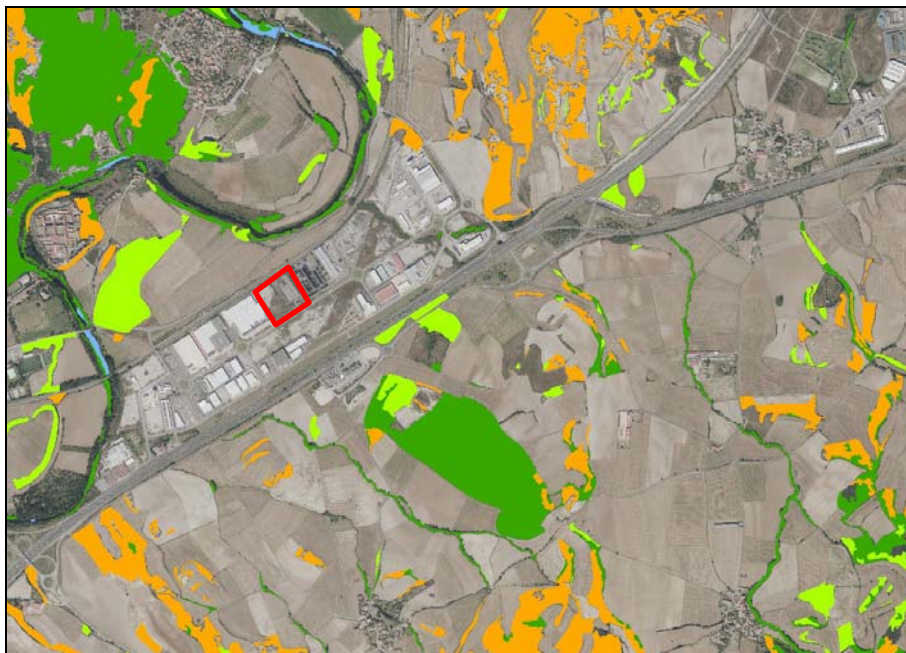


Imagen 2. Mapa de hábitats de interés comunitario. Color verde claro= Formaciones herbosas naturales, Color verde oscuro= Bosques, Color naranja= Brezales y matorrales de zona templada, Color azul= Hábitats de agua dulce. Fuente: Visor Geoeuskadi.

6.5 Impactos sobre la flora

No se han identificado afecciones reseñables sobre la flora en la parcela.

6.6 Impactos sobre la fauna

No se han identificado afecciones reseñables sobre la fauna en la parcela.

6.7 Impactos sobre los corredores ecológicos

No se han identificado corredores ecológicos próximos a la parcela.

6.8 Impactos sobre el paisaje

Los efectos al paisaje serían similares en cualquiera de las dos alternativas, que de hecho, se asimilaría al existente del Polígono Industrial.

6.9 Impactos sobre el patrimonio histórico-cultural

No se han identificado bienes de interés histórico-cultural en el interior de la parcela ni en las proximidades.

6.10 Impactos sobre el hábitat humano

La modificación propuesta no prevé futuros desarrollos urbanísticos, ni genera cambios de calificación urbanística, por lo que se mantienen las previsiones contenidas en el PGOU vigente y en la EAE que adjuntaba. Respecto a la contaminación atmosférica y acústica, serán similares en las dos alternativas planteadas, y en general, se asemejan a los estándares del resto del Polígono Industrial.

6.11 Otros impactos. Consumo de agua potable y generación de residuos

La modificación propuesta no prevé futuros desarrollos urbanísticos, ni genera cambios de calificación urbanística, por lo que se mantienen las previsiones contenidas en el PGOU vigente y en la EAE que adjuntaba. No se estiman grandes diferencias en los consumos de agua y en la generación de residuos entre las dos alternativas y en general, se asemejarán a los estándares del resto del Polígono Industrial.

6.12 Conclusiones

Identificados los impactos sobre el Medio Ambiente generados por la modificación de las condiciones urbanísticas de la parcela b11*11-6 y analizado su grado de afección, se concluye que la situación medioambiental del entorno no se altera respecto a las previsiones iniciales de la Alternativa-0, siendo muy similares a las de la Alternativa-1 de modificación del planeamiento.

6.13 Cuadro resumen

IMPACTOS	AFECCIÓN	VALORACIÓN	DIFERENCIAS DE AFECCIÓN ENTRE ALTERNATIVAS 0 y 1
Relieve	Sin incidencia	Sin incidencia	Idéntica
Cauces y riberas	Sin incidencia	Sin incidencia	Idéntica
Calidad agrológica del suelo	Sin incidencia	Sin incidencia	Idéntica
Cubierta vegetal	Afección a pastos	Media-Baja	Idéntica
Fauna	Sin incidencia	Sin incidencia	Idéntica
Paisaje	Paisaje urbano industrial	Baja	Idéntica
Patrimonio cultural	Sin incidencia	Sin incidencia	Idéntica
Consumo de agua	Consumos para procesos industriales	Baja	Similar
Residuos y aguas residuales	Residuos industriales	Baja	Similar
Ruido	Ruidos de área industrial	Baja	Idéntica

En Vitoria-Gasteiz, a noviembre de 2025

El Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

:



Pablo Torquemada Alonso

El Abogado



Eduardo Barbara Gutiérrez

Anexo-2: Afecciones aeronáuticas

AFECCIONES AERONÁUTICAS

1ª Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Iruña de Oca

Vitoria-Gasteiz, noviembre de 2025



1.	ANTECEDENTES	2
2.	MARCO NORMATIVO	2
3.	DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO	3
4.	ANÁLISIS DE AFECCIONES AERONÁUTICAS	3
4.1	Relación con las superficies limitadoras de obstáculos y procedimientos de vuelo	3
4.2	Afecciones a instalaciones y servicios CNS (Comunicación, Navegación y Vigilancia)	4
5.	AUTORIZACIONES:	4
6.	CONCLUSIONES:	6
7.	PLANOS DE SERVIDUMBRES AÉREAS DEL AEROPUERTO DE VITORIA	2

1. ANTECEDENTES

Se redacta el presente anexo de afecciones aeronáuticas siguiendo el trámite de elaboración, tramitación y aprobación de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Iruña de Oca para la modificación de las condiciones urbanísticas de la parcela b11*11-6 del Polígono Industrial de Subillabide.

El análisis se realiza con el fin de verificar la compatibilidad de la modificación con las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Vitoria-Gasteiz (Foronda), así como con los sistemas e infraestructuras aeronáuticas asociadas.

2. MARCO NORMATIVO

El estudio se fundamenta en la normativa vigente en materia de servidumbres aeronáuticas:

- Real Decreto 297/2013, de 26 de abril, por el que se modifica el Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas y por el que se modifica el Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre la Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social.
- Real Decreto 1031/2020, de 17 de noviembre, por el que se actualizan las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Vitoria-Gasteiz (B.O.E. nº 335 de 24 de diciembre de 2020).
- Orden de 17 de julio de 2001, por la que se aprueba el Plan Director del Aeropuerto de Vitoria.
- Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre la Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social
- Real Decreto 862/2009, de 14 de mayo, por el que se aprueban las normas técnicas de diseño y operación de aeródromos de uso público y el Reglamento de certificación y verificación de aeropuertos y otros aeródromos de uso público.
- Real Decreto 1180/2018, de 21 de septiembre, por el que se desarrolla el Reglamento del aire y disposiciones operativas comunes para los servicios y procedimientos de navegación aérea y se modifican el Real Decreto 57/2002, de 18 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Circulación Aérea; el Real Decreto 862/2009, de 14 de mayo, por el que se aprueban las normas técnicas de diseño y operación de aeródromos de uso público y el Reglamento de certificación y verificación de aeropuertos y otros aeródromos de uso público; el Real Decreto 931/2010, de 23 de julio, por el que se regula el procedimiento de certificación de proveedores civiles de servicios de navegación aérea y su control normativo; y el Reglamento de la Circulación Aérea Operativa, aprobado por Real Decreto 601/2016, de 2 de diciembre.
- Cartografía oficial de Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Vitoria (Foronda).
- Criterios técnicos de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) y de AENA Navegación Aérea.

3. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO

La modificación propuesta consiste exclusivamente en el aumento de la edificabilidad y ocupación de la parcela sin modificar techos de edificabilidad, usos, infraestructuras, servicios ni equipamientos, con las siguientes características:

- Se mantiene inalterada la superficie de parcela.
- Se modifica la edificabilidad a 0,9 m²/m²s general para las subzonas industriales de industria intensiva (b11).
- Se modifica la superficie de parcela mínima que pasa de ser indivisible, a ser de 9000 m², superior a la superficie de 1000 m² mínima establecida en las condiciones generales de las subzonas industriales (b).
- Se modifica la ocupación planta que pasa a ser de 6.500 m² al 70 % de la superficie total de la parcela, igual a la establecida en las condiciones generales de las subzonas industriales (b).

En lo que a afecciones aéreas pudiera involucrar, se mantienen las actuales respecto a:

- Uso industrial de la parcela.
- Altura máxima permitida: 12 metros.
- Número de plantas permitido de planta baja + planta alta.

4. ANÁLISIS DE AFECCIONES AERONÁUTICAS

4.1 Relación con las superficies limitadoras de obstáculos y procedimientos de vuelo

El ámbito de la 1ª Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Iruña de Oca se encuentra incluida dentro de la Zona de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Vitoria-Gasteiz.

En el plano correspondiente del Plan Director del Aeropuerto de Vitoria-Gasteiz, se representan las líneas del nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Vitoria-Gasteiz que afectan a dicho ámbito, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no deben sobrepasar ninguna construcción; ni ninguno de sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc; modificaciones del terreno u objetos fijos, como postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, cartelería, etc; así como el galibo de viario o vía férrea.

En particular, el ámbito de estudio se encuentra afectado por la servidumbre de la maniobra ILS Z 04 de trayectoria frustrada para operación de aeronaves (cota 760 m.s.n.m.), por encima de la cota previsible máxima de la edificación (500 m.s.n.m. + 12 m= 512 m.s.n.m.), y una servidumbre de aproximación (PAPI= Precision Approach Path Indicator) a la cota 660 m.s.n.m. > 512 m.s.n.m.

Las superficies potencialmente relevantes son:

- Superficie horizontal interna: Plano horizontal sobre el aeródromo; sirve para aproximaciones en vuelo visual.

- Superficie cónica: Se extiende hacia fuera desde la periferia de la horizontal interna, creciendo en altitud progresivamente (la pendiente del 5%).
- Superficies de transición: Planos inclinados entre bordes de la pista y la superficie horizontal interna; permiten variaciones de altura lateralmente.
- Superficie horizontal externa: Plano horizontal que contiene el límite superior de la superficie cónica y se extiende más allá de ésta.

Teniendo en cuenta las cotas de las rasantes del ámbito de actuación (≤ 512 m.s.n.m.) y las cotas de las servidumbres aeronáuticas, se puede determinar que existe margen suficiente para que las servidumbres aeronáuticas no sean sobrepasadas por las construcciones o instalaciones que pudieran permitirse a través de la presente Modificación del Plan General, las cuales, en cualquier caso, deberán quedar por debajo de dichas servidumbres, incluidos todos sus elementos (antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.)

4.2 Afecciones a instalaciones y servicios CNS (Comunicación, Navegación y Vigilancia)

Las instalaciones CNS del Aeropuerto de Vitoria-Gasteiz, tales como:

- ILS (Localizador/Glide Path)
- PAPI
- VOR/DME
- Radar de vigilancia
- Antenas de comunicaciones

no resultan afectadas, dado que la modificación de la volumetría edificatoria es moderada y en cualquier caso, se iguala a la mayoritaria del sector industrial. Tampoco se modifican los usos permitidos que puedan producir interferencias electromagnéticas, apantallamientos, reflexiones ni distorsiones.

5. AUTORIZACIONES:

De igual manera, en atención a lo anterior, y a los acuerdos previos favorables de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), se recoge con carácter vinculante dentro del ámbito de esta Modificación del PGOU de Iruña de Oca las siguientes limitaciones de carácter genérico:

1. La ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA).
2. Cualquier emisor radioeléctrico y otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aun no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización conforme lo previsto en el Artículo 16 del Decreto 297/2013 de Servidumbres Aeronáuticas.
3. El ámbito queda sujeto a una servidumbre de limitación de actividades, en cuya virtud la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) podrá prohibir, limitar o

condicionar actividades que se ubiquen dentro de la misma y puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas. Dicha posibilidad se extenderá a los usos del suelo que faculden para la implantación o ejercicio de dichas actividades, y abarcarán entre otras:

- a) Las actividades que supongan o lleven aparejada la construcción de obstáculos de tal índole que puedan inducir turbulencias.
- b) El uso de luces, incluidos proyectores o emisores láser que puedan crear peligros o inducir a confusión o error.
- c) Las actividades que impliquen el uso de superficies grandes y muy reflectantes que puedan dar lugar a deslumbramiento.
- d) Las actuaciones que puedan estimular la actividad de la fauna en el entorno de la zona de movimientos del aeródromo.
- e) Las actividades que den lugar a la implantación o funcionamiento de fuentes de radiación no visible o la presencia de objetos fijos o móviles que puedan interferir el funcionamiento de los sistemas de comunicación, navegación y vigilancia aeronáuticas o afectarlos negativamente.
- f) Las actividades que faciliten o lleven aparejada la implantación o funcionamiento de instalaciones que produzcan humo, nieblas o cualquier otro fenómeno que suponga un riesgo para las aeronaves.
- g) El uso de medios de propulsión o sustentación aéreos para la realización de actividades deportivas, o de cualquier otra índole.

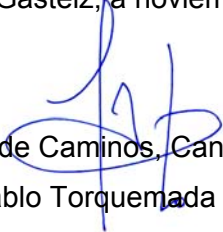
En el caso de que las limitaciones y requisitos impuestos por las servidumbres aeronáuticas no permitan que se lleven a cabo las construcciones instalaciones previstas, no se generará ningún tipo de derecho a indemnización por parte del Ministerio de Fomento, ni del gestor aeroportuario ni del prestador de los Servicios de Navegación Aérea

6. CONCLUSIONES:

Del análisis realizado se concluye que:

- La modificación del PGOU se limita al aumento de la edificabilidad y ocupación de la parcela sin modificar techos de edificabilidad, usos, infraestructuras, servicios ni equipamientos y sin alterar parámetros que afecten a las servidumbres aeronáuticas.
- La altura máxima de 12 metros para edificaciones industriales es plenamente compatible con las superficies limitadoras de obstáculos y con los criterios de AESA.
- Las instalaciones de navegación aérea y los procedimientos de vuelo no experimentan ninguna afección.
- Cualquier nueva construcción e instalación de postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), emisor radioeléctrico o plantación, requerirá la autorización correspondiente de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA). Asimismo, cualquier actividad a efectuar en el polígono industrial requerirá la previa autorización de AESA.

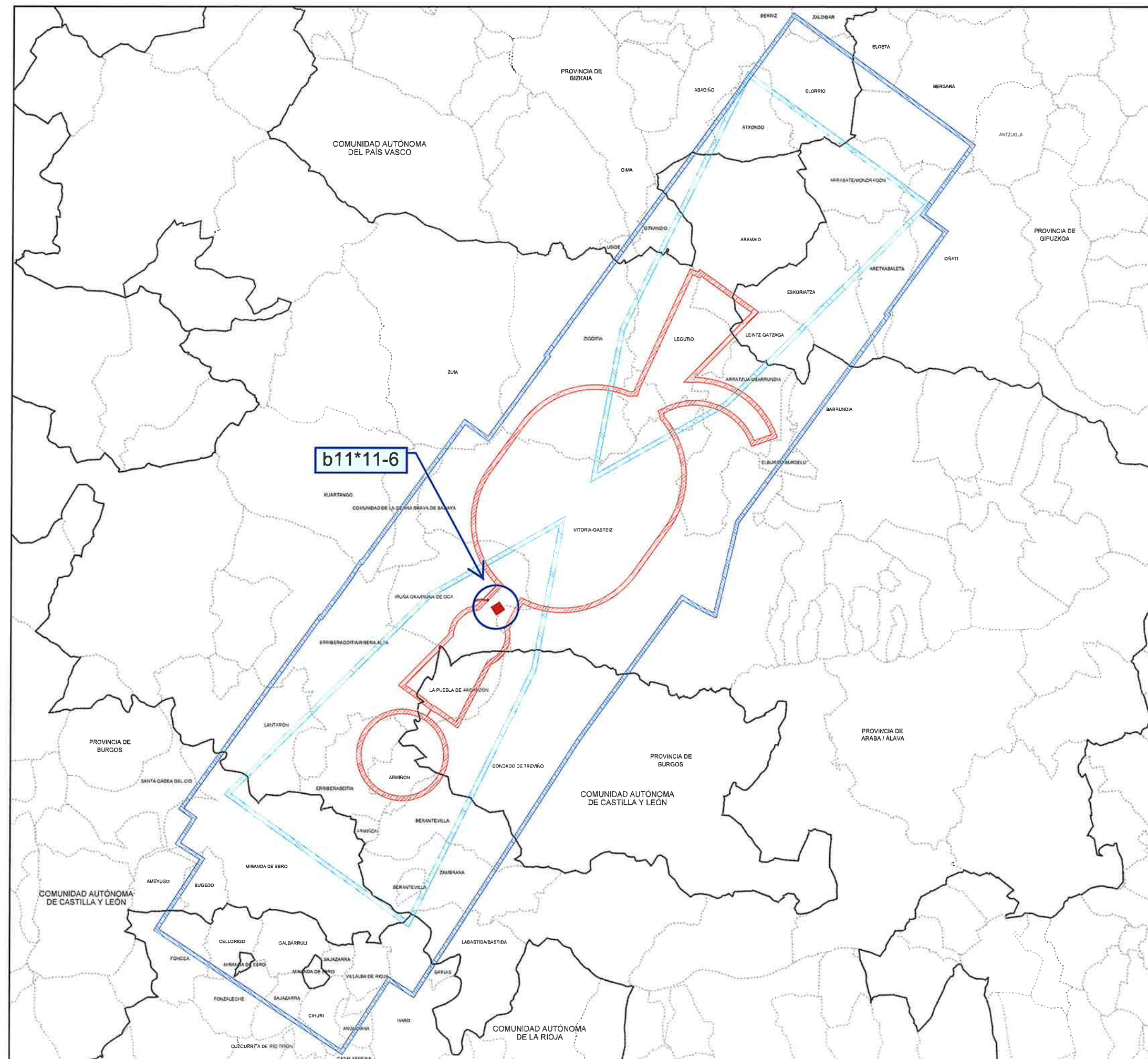
En Vitoria-Gasteiz, a noviembre de 2025



El Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

D. Pablo Torquemada Alonso

7. PLANOS DE SERVIDUMBRES AÉREAS DEL AEROPUERTO DE VITORIA

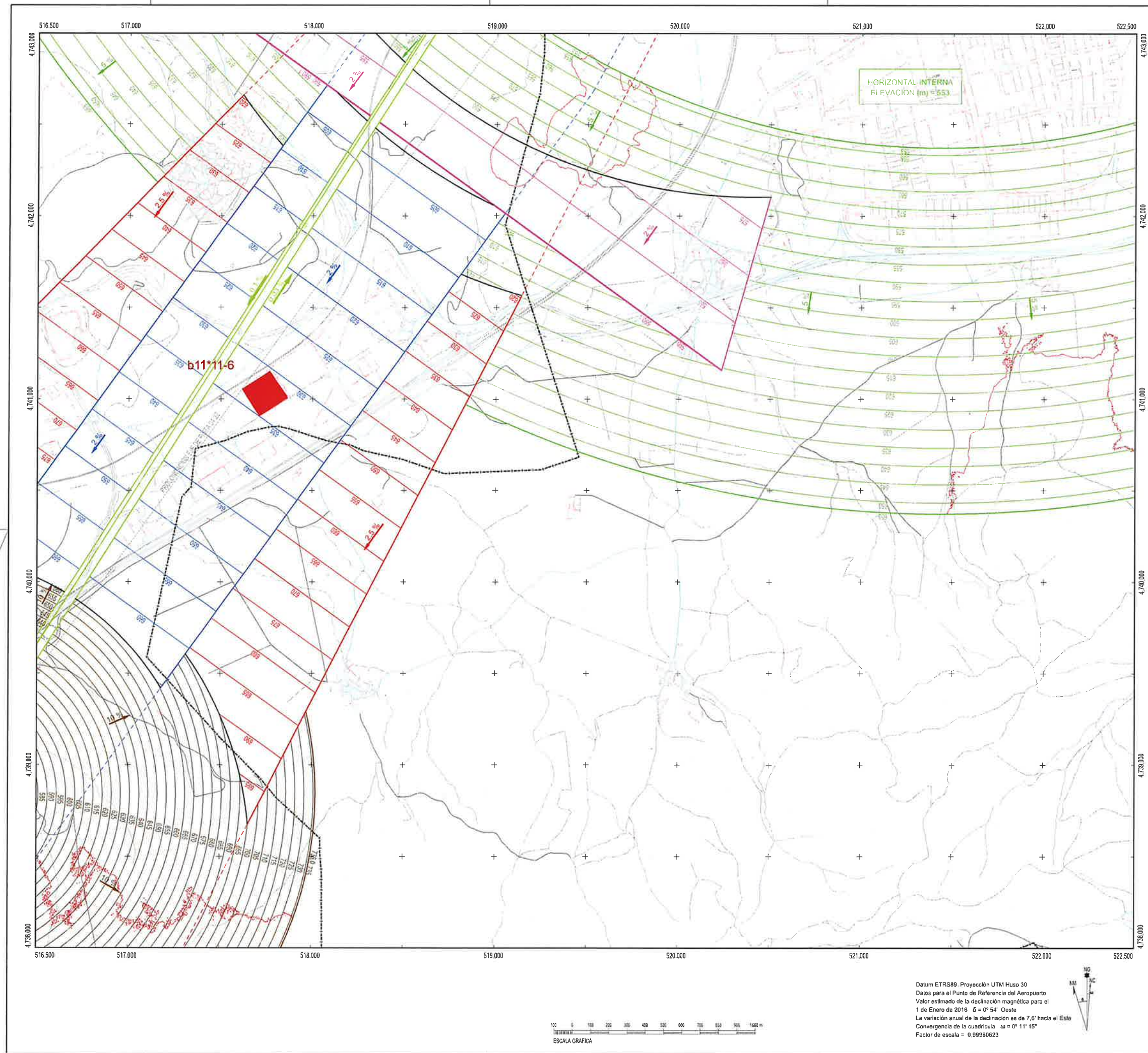


- +++++ Límite de Nación
- Límite de Comunidad Autónoma
- - - - - Límite de Provincia
- - - - - Límite de Municipios
- [Blue hatched box] Envolverte de Servidumbres de la Operación de Aeronaves
- [Light blue hatched box] Envolverte de Servidumbres de la Operación de Aeronaves (PAPI)
- [Red hatched box] Envolverte de Servidumbres de Aeródromo y Radioeléctricas

Datum ETRS89, Proyección UTM Huso 30
Datos para el Punto de Referencia del Aeropuerto
Valor estimado de la declinación magnética para el
1 de Enero de 2016 $\delta = 0^{\circ} 54'$ Oeste
La variación anual de la declinación es de $7,6''$ hacia el Este
Convergencia de la cuadrícula $\omega = 0^{\circ} 11' 15''$
Factor de escala = 0,98960623



 GOBIERNO DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DEL PAÍS VASCO			SECRETARÍA GENERAL DE TRANSPORTES Y MOVILIDAD DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL		
CALCULADO			 AEROPUERTO DE VITORIA REAL DECRETO 1031/2020 DE MODIFICACIÓN DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS TÉRMINOS MUNICIPALES AFECTADOS POR LAS SERVIDUMBRES		
DISEÑADO					
COMPROBADO					
PROYECTADO					
DIRECCIÓN					
HOJA Nº	PLANO Nº	EDICIÓN	FECHA	ESCALA	SUSTITUYE A
1	1		Septiembre 2019	1:125.000 (A1)	



PLANO LLAVE
1:400,000

MUNICIPIOS
1:50,000



01059 Vitoria-Gasteiz
01901 Iruña Oka/Iruña de Oca

LEYENDA

- Zone de seguridad
- Vulneraciones del terreno y elementos sobre el mismo
- Obstáculo que determina la altitud mínima de la superficie de aproximación
- Línea negra continua: Intersección entre superficies
- Línea color gruesa: Borde de servidumbres
- Aproximación
- Transición
- Subida en el despegue
- Cónica
- Localizador
- GP
- DME
- VOR
- NDB
- Emisores/Receptores/TWR
- Enlace horizontal

SIGNOS CONVENCIONALES

Límites de divisiones administrativas

- Nación, Comunidad Autónoma
- Provincia, Municipio
- Parque Nacional, Parque Natural

Altimetría

- Curva de nivel cada 25 m. Curvas de nivel cada 5 m.
- Curva de depresión. Punto acotado. Vértice geodésico
- Línea de desmonte. Línea de terraplén

Vías de comunicación

- Autopista, autovía o carretera nacional. Eje
- Carretera comarcal. Eje
- Carretera local. Eje
- Camino carretero, agrícola o parcelario. Eje
- Caminos y sendas. Vías pecuarias
- Paseo elevado. Paso subterráneo. Túnel
- Línea de ferrocarril. Eje

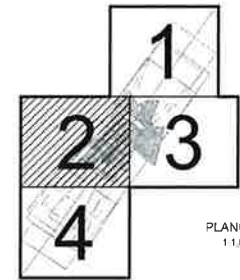
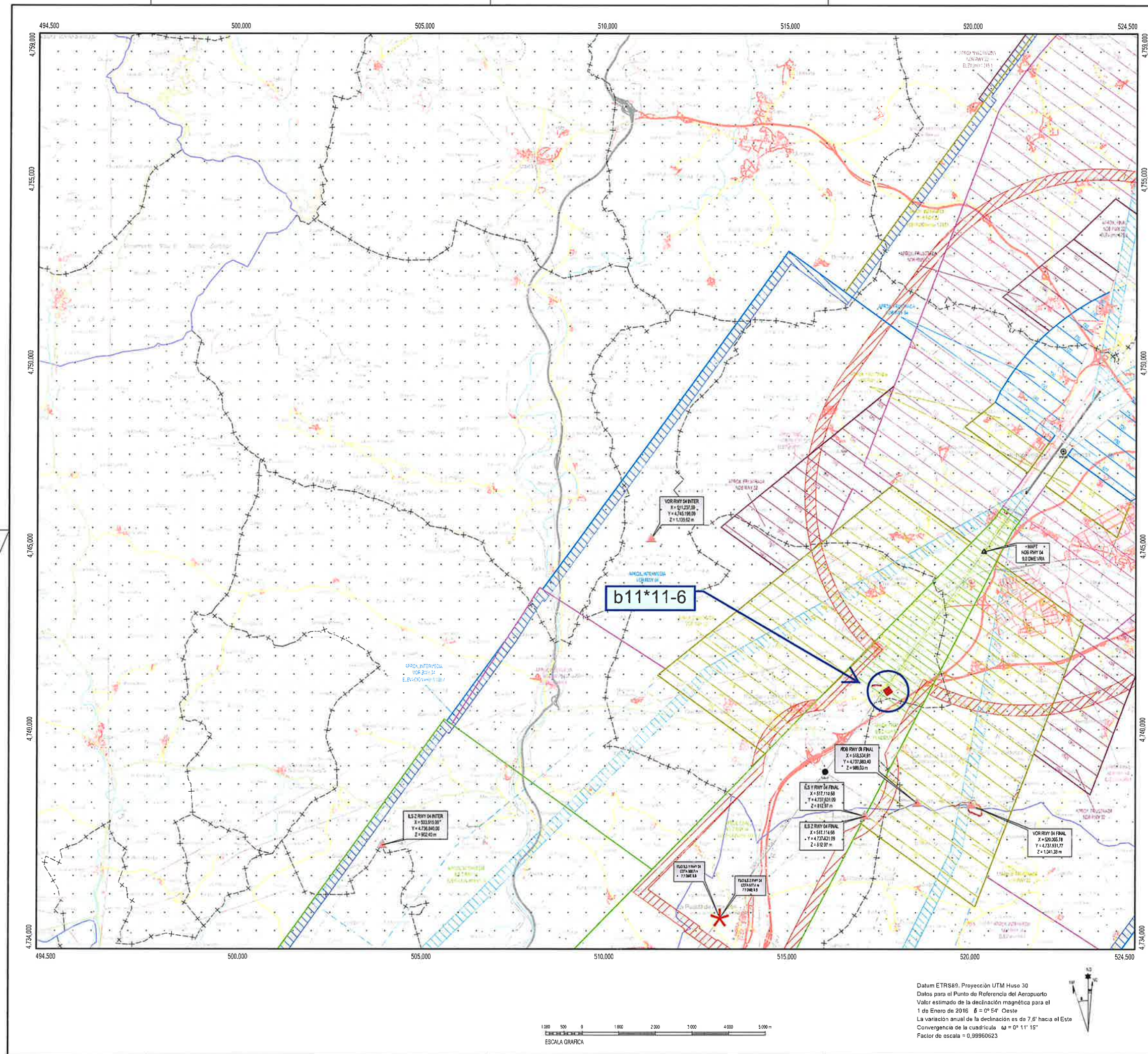
Hidrografía

- Margen de río, arroyo o curso fluvial permanente. Eje
- Eje de arroyo o curso fluvial no permanente. Placina
- Canal de obra de fábrica. Eje
- Canal de tierra o acequia. Eje
- Pantano, lago, laguna o estanque. Presa
- Línea de demarcación de costa. Línea de playa

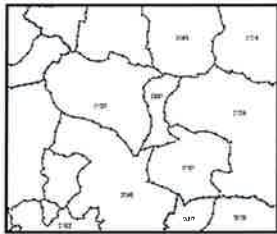
Signos especiales

- Acera en núcleos urbanos. Alameda
- Muro. Muro y alameda
- Tapia. Tapia y alameda
- Edificación o casa. Cementerio. Edificio religioso
- Casa en ruinas. Monumentos o restos arqueológicos
- Depósito. Pozo. Manantial
- Gasolinera. Antena emisora
- Línea Alta Tensión. Poste de línea Alta Tensión
- Límite de parcela. Zona verde o ajardinada
- Masa de árboles. Arbol. Arbusto
- Invernadero. Zona de ocio o deportiva

 Ministerio de Transportes y Movilidad Dirección General de Aviación Civil			SECRETARÍA GENERAL DE TRANSPORTES Y MOVILIDAD DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL		
CALCULADO			 AEROPUERTO DE VITORIA REAL DECRETO 103/2020 DE MODIFICACIÓN DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS		
DIBUJADO					
COMPROBADO					
PROYECTADO					
DIRIGIDO			SERVIDUMBRES DE AERÓDROMO Y RADIOELÉCTRICAS		
HOJA Nº	PLANO Nº	EDICIÓN	FECHA	ESCALA	SUSTITUYE A
14	2		Febrero 2021	1:10.000 (A1)	



PLANO LLAVE
1:100.000



MUNICIPIOS
1:400.000

01016 Zigorria
01020 Kuartango
01046 Erabaragotia/Ribera Alta
01059 Vitoria-Gasteiz
01063 Zula
01901 Iruña Oka/Iruña de Oca
01902 Lamién
03001 Comunidad de la Sierra Brava de Badaya

LEYENDA

- Envolvente Servidumbres de Operación de Aeronaves
- Envolvente Servidumbres de Operación de Aeronaves (PAPI)
- Envolvente Servidumbres de Aeródromo y Radioeléctricas
- Vulneraciones por el terreno y elementos sobre el mismo
- Obstáculo más alto situado dentro de cada área de aproximación
- Línea color discontinua: Superficies de aproximación de cada maniobra
- Línea color continua: Superficies más restrictivas en la intersección
- Servidumbre de la Maniobra VOR 04, Trayectoria Frustrada
- Servidumbre de la Maniobra VOR 22, Trayectoria Frustrada
- Servidumbre de la Maniobra NDB 04, Trayectoria Frustrada
- Servidumbre de la Maniobra NDB 22, Trayectoria Frustrada
- Servidumbre de la Maniobra ILS Z 04, Trayectoria Frustrada
- Servidumbre de la Maniobra ILS Y 04, Trayectoria Frustrada
- Fija de la Aproximación Intermedia de la Maniobra ILS

SIGNOS CONVENCIONALES

Carreteras

- Autopista, Autovía
- Nacional, Autonomía Troncal
- Autonomía 2º orden, Autonomía 3º orden y otras
- En construcción, Pista
- Vía de urbanización, Estación de servicio
- Camino, Sendero
- Ferrocarriles
- Alta velocidad, Electrificado
- Vía ancho normal, doble, sencilla
- Vía estrecha, doble, sencilla
- En construcción, Abandonado
- Estación, Túnel, Apeadero

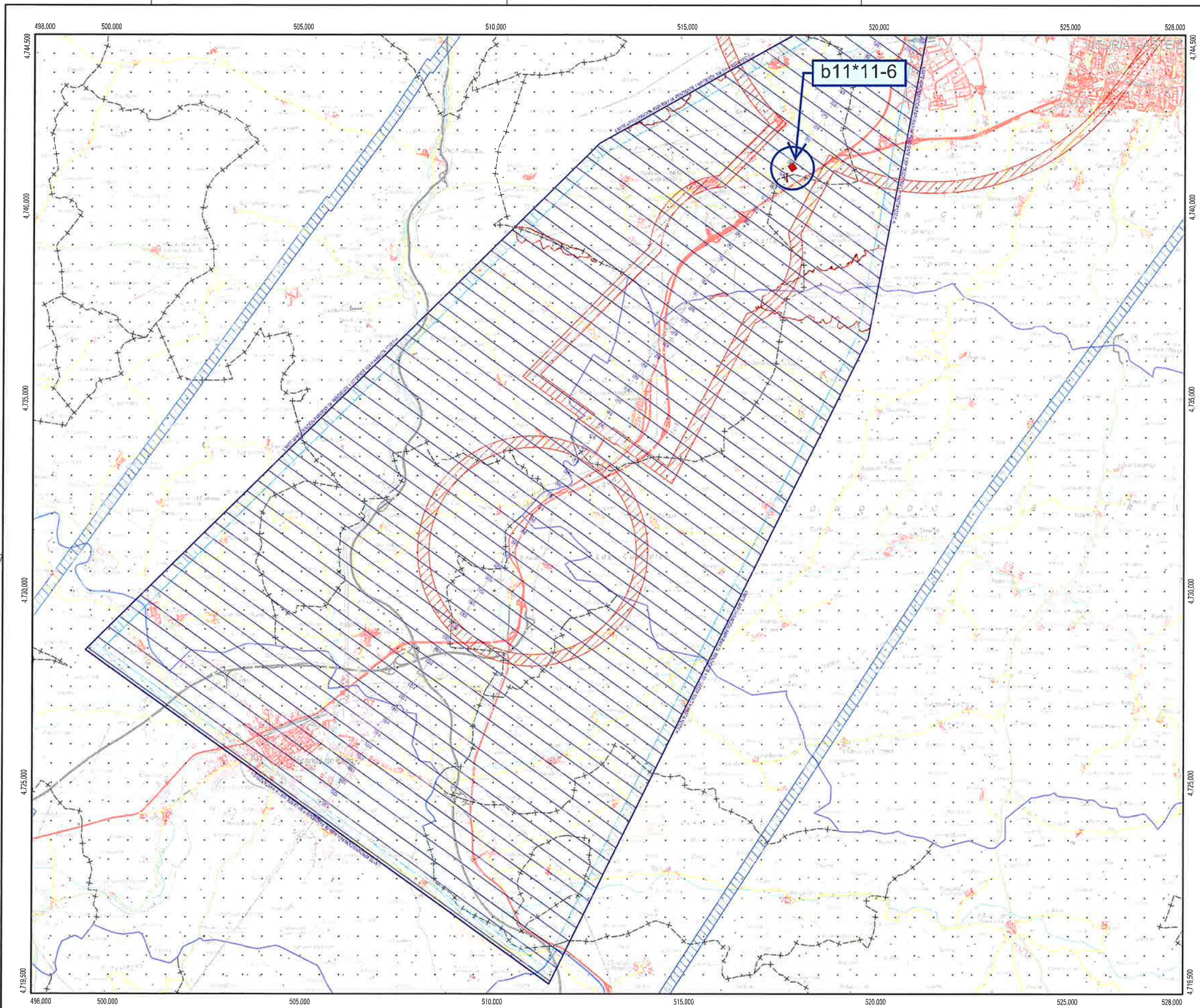
Límites de divisiones administrativas

- Nación, Comunidad Autónoma
- Provincia, Término municipal
- Parque Nacional, Parque Natural
- Hidrografía, Altimetría
- Curso de agua: permanente, intermitente
- Canales, acequias >3 m, 1-3 m, <1 m
- Ranblas o aluviones, Curva balimétrica
- Curvas de nivel, Auxiliares, Hoya o depresión
- Desmonte, Terraplén, Vertedero, escombrera

Signos especiales

- Conducción de combustible: superior, inferior
- Línea eléctrica: >110 kV y <110 kV
- Acueducto, Sifón
- Alambrado, Tapia, Muro de contención (dique)
- Vértice geodésico, Yorden, Red Orden Interior (ROI)
- Cantera, Mina, Mina a cielo abierto
- Estación espacial, Repetidor, Antena
- Restos arqueológicos, Camping, Pista de tenis
- Molino de viento, de agua, Faro
- Central eléctrica hidráulica, Palomar, Castillo
- Cruz aislada, Cementerio, Iglesia y cementerio
- Edificio religioso cristiano, Edificio en ruinas, Corral
- Edificio aislado, singular, agrícola o industrial
- Plaza de ferros, Monumento
- Pozo, Fuente, Manantial
- Depósito de agua: elevado, a nivel del suelo, Piscina
- Depuradora, Estanque o aljibe, Abrevadero

SECRETARÍA GENERAL DE TRANSPORTES Y MOVILIDAD DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL					
AEROPUERTO DE VITORIA			REAL DECRETO 1031/2020 DE MODIFICACIÓN DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS		
SERVIDUMBRES DE LA OPERACIÓN DE AERONAVES					
HOJA Nº	PLANO Nº	EDICIÓN	FECHA	ESCALA	SUSTITUYE A
2	3		Febrero 2021	1:50.000 (A1)	



5

6

7

PLANO LLAVE
1:1.000.000



MUNICIPIOS
1:400.000

- 01005 Amurillo
- 01014 Berantevilla
- 01028 Labastida/Gastida
- 01046 Emborgoia/Ribera Alta
- 01047 Emborgoia/Ribera Baja
- 01059 Vitoria Gasteiz
- 01062 Zambrana
- 01901 Iruña Oka/Iruña de Oca
- 01902 Lantarón
- 09109 Condado de Treviño
- 09219 Miranda de Ebro
- 09216 La Puebla de Arganzón
- 26071 Haro

LEYENDA

- Envolvente Servidumbres de Operación de Aeronaves
- Envolvente Servidumbres de Operación de Aeronaves (PAPI)
- Envolvente Servidumbres de Aeródromo y Radioeléctricas
- Vulneraciones por el terreno y elementos sobre el mismo
- Servidumbre de la Aproximación PAPI

SIGNOS CONVENCIONALES

- Carreteras**
- Autopista, Autovía
 - Nacional, Autonómica, Orden
 - Autonómica 2ª orden, Autonómica 3ª orden y otras
 - En construcción, Petas
 - Vía de urbanización, Estación de servicio
 - Caminos, Sendas
- Ferrocarriles**
- Alta velocidad, Electrificado
 - Vía ancho normal, doble, sencilla
 - Vía estrecha, doble, sencilla
 - En construcción, Abandonado
 - Estación, Túnel, Apeadero
- Límites de divisiones administrativas**
- Nación, Comunidad Autónoma
 - Provincia, Término municipal
 - Parque Nacional, Parque Natural
- Hidrografía, Altimetría**
- Curso de agua: permanente, intermitente
 - Canales, acequias: >3 m, 1-3 m, <1 m
 - Ranblas o aluviones, Curva batimétrica
 - Curvas de nivel, Auxiliares, Hoya o depresión
 - Desmonte, Terraplén, Vertedero, escollera
- Signos especiales**
- Conducción de combustible: superfl., subter.
 - Línea eléctrica: >110 kV y <110 kV
 - Acueducto, Sifón
 - Alameda, Tapia, Muro de contención (dique)
 - Vértice geodésico, Yerdón, Red Orden Interior (ROI)
 - Ceneta, Mina, Mina a cielo abierto
 - Estación espacial, Repetidor, Antena
 - Restos arqueológicos, Camping, Pista de tenis
 - Molino: de viento, de agua, Faro
 - Central eléctrica hidráulica, Palomar, Castillo
 - Cruz aislada, Cementerio, Iglesia y cementerio
 - Edificio religioso cristiano, Edificio en ruinas, Corral
 - Edificio aislado, singular, agrícola o industrial
 - Plaza de toros, Monumento
 - Pozo, Fuente, Manantial
 - Depósito de agua: elevado, a nivel del suelo, Piscina
 - Dapuradora, Estanque o aljibe, Abrevadero

Datum ETRS89, Proyección UTM Huso 30
Datos para el Punto de Referencia del Aeropuerto
Valor estimado de la declinación magnética para el
1 de Enero de 2016: $\theta = 0^\circ 54'$ Oeste
La variación anual de la declinación es de $7,6'$ hacia el Este
Convergencia de la cuadrícula: $\omega = 0^\circ 11' 15''$
Factor de escala = 0,99960623



SECRETARÍA GENERAL DE TRANSPORTES Y MOVILIDAD
DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL

AEROPUERTO DE VITORIA

REAL DECRETO 1031/2020 DE MODIFICACIÓN
DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

SERVIDUMBRES DE LA OPERACIÓN
DE AERONAVES (PAPI)

CALCULADO	HOJA Nº	PLANO Nº	EDICIÓN	FECHA	ESCALA	SUSTITUYE A
DIBUJADO	7	3		Febrero 2021	1:50.000 (A1)	
COMPROBADO						
PROYECTADO						
DIRIGIDO						

Anexo-3: Aparcamiento

APARCAMIENTOS

1ª Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Iruña de Oca

Vitoria-Gasteiz, noviembre de 2025



1.	ANTECEDENTES	2
2.	MARCO NORMATIVO	2
3.	REAJUSTE DE LA PROPORCIÓN DE APARCAMIENTOS	2
3.1	Previsiones de aparcamiento y realidad de la demanda actual	2
3.2	Promoción de la movilidad sostenible	3
3.2.1	Optimización del suelo urbanizable:	3
3.2.2	Sobredimensionamiento de la oferta de aparcamiento de coche	3
3.2.3	Tendencias reales en movilidad: crecimiento del uso de la bici	3
3.2.4	Proximidad a la red ciclista planificada	3
3.2.5	Mejora del entorno urbano y reducción de impacto	4
3.2.6	Coste y eficiencia económica	5
4.	CONCLUSIÓN	5

1. ANTECEDENTES

Se redacta el presente anexo de aparcamientos siguiendo el trámite de elaboración, tramitación y aprobación de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Iruña de Oca para la modificación de las condiciones urbanísticas de la parcela b11*11-6 del Polígono Industrial de Subillabide.

El análisis se realiza con el fin de establecer las plazas de aparcamiento a implantar en la parcela como consecuencia de la modificación.

2. MARCO NORMATIVO

Atendiendo al aparcamiento dotacional correspondiente a la parcela objeto de la modificación del PGOU, será de aplicación el desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo:

- Decreto 45/2025, de 18 de febrero, de regulación de los estándares urbanísticos.

3. REAJUSTE DE LA PROPORCIÓN DE APARCAMIENTOS

3.1 Previsiones de aparcamiento y realidad de la demanda actual

Con arreglo al Decreto 45/2025, de 18 de febrero, de regulación de los estándares urbanísticos, son las actuaciones de dotación, aquellas que se producen en parcelas susceptibles de edificación y que deban completar sus dotaciones para reajustar su proporción.

En este caso, al tratarse de un suelo de uso industrial, el incremento de dotaciones exigible es de 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m² de techo de edificabilidad urbanística sobre rasante.

No obstante, según el Artículo 8-3b, de la referida norma, se especifica:

3. El estándar de aparcamiento tendrá como contenido mínimo:

(...)

*b) 1 plaza por cada 100 metros cuadrados de techo de incremento de edificabilidad urbanística sobre rasante (1 pz/100 m²(t.Incremento)) destinada a uso industrial. **Si bien, el planeamiento urbanístico podrá ajustar el estándar en función de las características de la actuación.***

El Polígono Industrial de Subillabide, plenamente consolidado, se centra en actividades industriales avanzadas de automoción, logística, manufactura y otros servicios vinculados al comercio. Una observación detallada de la actividad del Sector revela que la demanda punta de aparcamiento en las instalaciones industriales y oficinas presentes en el polígono no alcanza nunca el cálculo que establece la normativa de 1 pz/100 m², pudiendo certificarse una afluencia de vehículos inferior al 70% de las plazas de aparcamiento previstas, de modo que las previsiones de aparcamiento se adapten a la demanda real proyectada y no a criterios rígidos pensados para modelos de movilidad ya superados

3.2 Promoción de la movilidad sostenible

En coherencia con la Ley 11/2023, de 9 de noviembre, de Movilidad Sostenible de Euskadi, concordantes con los propios objetivos del PGOU de Iruña de Oca, se plantean una serie de propósitos destinados a promover la movilidad sostenible en el ámbito en base a:

- La **priorización de modos activos** (caminar y bicicleta).
- La **reducción del uso del vehículo privado** en zonas urbanas.
- La **promoción de la intermodalidad** (coche + bici, transporte público + bici).

Alternativamente, se desarrollan una serie de argumentos que afianzan el impulso para el uso de la bicicleta como los que se expresan a continuación:

3.2.1 Optimización del suelo urbanizable:

Una plaza de coche requiere aprox. 25–30 m² (incluyendo viario). Una plaza de bici requiere 1.5–2 m².

Con la misma superficie de una plaza de coche se pueden crear 12–15 plazas de bicicleta. La sustitución optimiza el uso del suelo urbanizable y permite mantener la edificabilidad sin sobredimensionar la superficie destinada al vehículo privado.

3.2.2 Sobredimensionamiento de la oferta de aparcamiento de coche

Como se detallaba en el apartado 3.1, en el Polígono Industrial de Subillabide, se puede observar como la oferta de plazas de aparcamiento supera la demanda.

Manuales de planificación (IDAE, EU Urban Mobility Framework) alertan sobre que:

- Un exceso de plazas de coche aumenta el uso del vehículo privado y genera más tráfico.
- Reducir plazas no disminuye la movilidad, porque se desplaza hacia modos más eficientes.

Un sobredimensionamiento en el número de plazas de aparcamiento puede incentivar el uso del coche, provocando más tráfico del deseado. Una parte significativa puede trasladarse a bicicletas sin afectar la accesibilidad.

3.2.3 Tendencias reales en movilidad: crecimiento del uso de la bici

Según datos oficiales, la movilidad ciclista crece de forma sostenida en Euskadi y Álava, apoyada en dos factores:

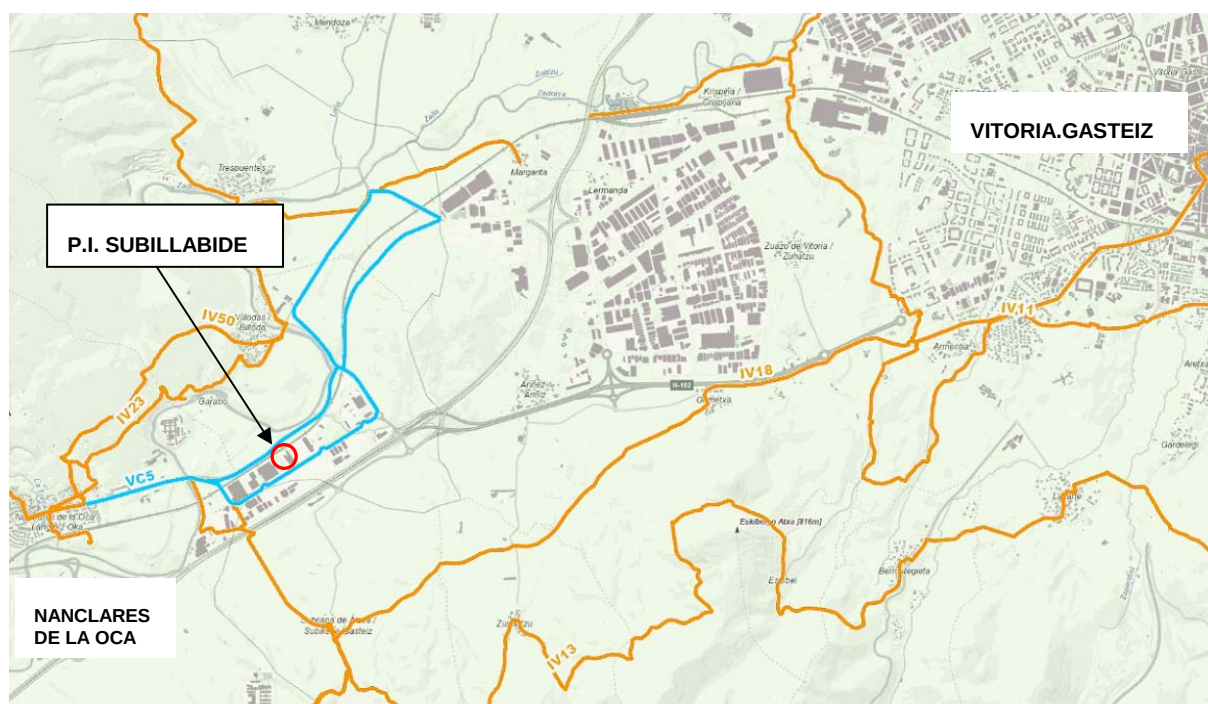
- Incremento anual significativo en trayectos ciclistas.
- Aparición de bicicletas eléctricas que aumentan los desplazamientos medios.

Una adecuada planificación de la demanda futura de aparcamientos para bicicletas justifica una provisión que anticipe la tendencia y no deje infraestructuras obsoletas.

3.2.4 Proximidad a la red ciclista planificada

El Plan Territorial Sectorial de Vías Ciclistas e Itinerarios Verdes del Territorio Histórico de Álava, tiene por objeto planificar, impulsar y promocionar la Red Foral de Vías Ciclistas y la Red de Itinerarios Verdes de Álava, poniendo a disposición de la ciudadanía infraestructuras de comunicación que interaccionan con espacios de gran valor natural, paisajístico y cultural.

En concreto en el entorno del P.I. de Subillabide, el PTS contempla la planificación de la Vía Ciclista VC-5 para conexión entre Vitoria-Gasteiz con Nanclares de la Oca, cuyo trazado atraviesa el Polígono Industrial de Subillabide en dos trayectos, uno al norte del Sector, siguiendo la traza de la carretera A-3308, y otro a través de la calle principal Constitución Europea del propio Sector, que lo atraviesa longitudinalmente en sentido este-oeste, pasando por el frente de la parcela b11*11-6.



P.T.S. de Vías Ciclistas e Itinerarios Verdes del T.H. de Álava. Color AZUL= Vía Ciclista VC5 de conexión Vitoria-Gasteiz-Nanclares de la Oca. Color MARRÓN= Itinerarios verdes de la provincia

La presencia de esta infraestructura ciclista reduce la necesidad de plazas para vehículos privados y aumenta la demanda prevista de aparcamiento de bicicletas.

3.2.5 Mejora del entorno urbano y reducción de impacto

Las ventajas medioambientales de un uso extendido de la bicicleta que favorezca la aparición de menos vehículos estacionados, se concretan en:

- Mejora la calidad del espacio público.
- Genera menos emisiones.
- Reduce el ruido.
- Facilita la creación de zonas verdes y peatonales.

Las cuales contribuyen a la consecución de los objetivos ambientales y de calidad urbana.

3.2.6 Coste y eficiencia económica

El coste medio aproximado de implantación de plazas de aparcamiento de coches y bicicletas sería el siguiente:

- Plaza de coche en superficie: 2.000 a 4.000 €
- Plaza de bici: 100 a 250 €

La planificación de aparcamientos para bicicletas permite reducir costes urbanizadores y facilitar el desarrollo sin mermar la accesibilidad.

4. CONCLUSIÓN

En aplicación del Decreto 45/2025, de 18 de febrero, correspondería una previsión en suelo industrial de 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m² de techo de edificabilidad urbanística sobre rasante.

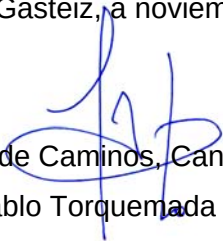
Por la razones expuestas en el capítulo 3.1. de adaptar la demanda real de aparcamiento proyectado sobre las previsiones de la norma, se estima razonable una reducción de las plazas de coche del 30 %.

Por las razones expuestas en el capítulo 3.2. de promoción del uso de la bicicleta, como vehículo sostenible, de grandes beneficios medioambientales y cuya demanda presenta actualmente un crecimiento progresivo, se estima una reducción de plazas de coche del 30 %.

Recapitulando, para una previsión según normativa de 239 plazas de aparcamiento para coche en orden a 1 plaza/100 m² (t incremento), se le aplicarían las siguientes reducciones:

- -30% por adaptación de la demanda real: 168 plazas.
- -30% por conversión en plazas para bicicletas: 118 plazas.

En Vitoria-Gasteiz, a noviembre de 2025


El Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
D. Pablo Torquemada Alonso