

**Egibidea:** Egiaztatzen da honako agiri hau Aretxabaletako arau subsidiarioen berrikuspenaren 9. aldatuta puntuala, 13-b areari buruzkoaren espedientearen dokumentazioaren parte dela, 2022ko urriaren 21eko alkatetza dekretuaren bidez hasieran onartu zela eta 2023ko martxoaren 8ko osoko bilkuran **BEHIN-BETIKO ONARTU** zela.  
Egibidea Aretxabaletan, 2023ko martxoaren 14an. Izpta.:UDAL IDAZKARIAK



**Diligencia:** Para hacer constar que el presente documento forma parte de la documentación del expediente relativo a la 9ª Modificación Puntual de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Aretxabaleta referente al Área 13-b, habiéndose aprobado inicialmente por decreto de alcaldía de 21/10/2022 y **APROBADO DEFINITIVAMENTE** en sesión plenaria de 08/03/2023.  
Diligencia en Aretxabaleta a 14 de marzo de 2023. Fdo.:EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



*9º Modificación Puntual  
de la Revisión de las Normas Subsidiarias  
de Aretxabaleta  
referente al Área 13-b*

**RESUMEN EJECUTIVO**

Abril 2022

2022 HPNS0001



## INDICE

1	ÁMBITO DE ACTUACIÓN .....	3
2	OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.....	5
3	JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.....	6
4	DESCRIPCION DE LA MODIFICACIÓN. ....	7
5	ÁMBITOS EN LOS QUE SE SUSPENDEN LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA, LOS PROCEDIMIENTOS DE SU EJECUCIÓN Y LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS: .....	8
6	PLANOS.....	8



## 1 ÁMBITO DE ACTUACIÓN

Con este documento se pretenden corregir/modificar dos errores detectadas en el área 13-b de Aretxabaleta. Más concretamente en los edificios Mitarte 12 y Andra Mari 12. El área 13-b es un área residencial totalmente edificado y urbanizado que forma una manzana completa junto a las áreas también edificadas y urbanizadas 13A, 13C y 13D.

La mayor parte de sus edificios residenciales están alineados a la calle Mitarte (Mitarte nº 12, 14, 16 y 18), al este del área.

Al oeste contiene parte del trazado de la calle Errekabarren kalea y en el interior, mediante los edificios residenciales Andra Mari 2 y 12 se conforman dos espacios de uso público en superficie de proporciones rectangulares para uso deportivo (al este) y de espacios libres (al oeste llamado Gernika plaza). En el subsuelo del equipamiento deportivo existen aparcamientos privados. La superficie aproximada del área según el vigente planeamiento es de 6.650m<sup>2</sup> y en total tiene 56 viviendas. Si bien la mayor parte de los edificios se ejecutaron a finales de la década de los 70 o principios de los 80, Mitarte nº12 es de la década de los 50, siendo el único edificio existente previo al planeamiento que ordena la zona.







9ª MODIFICACIÓN PUNTUAL  
DE LA REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS  
DE ARETXABALETA REFERENTE AL ÁREA 13-b  
RESUMEN EJECUTIVO

En el caso de Mitarte nº 12, como no se ha reedificado el edificio, tampoco ha llegado a adaptarse por completo al volumen impuesto en el planeamiento y tampoco por parte del Ayuntamiento se le ha pedido que cumplan con sus obligaciones de ceder el uso público en superficie de la parte oeste de la parcela (condición necesaria para consolidar la parcela). Su fachada oeste esta retranqueada sobre la alineación de los edificios colindantes y en planta baja tiene una construcción anexa y un cierre que interrumpe la continuidad del espacio público y confiere un aspecto deficiente al conjunto edificado y al equipamiento deportivo.



*Construcción anexa y cierre de Mitarte 12 que invade el espacio de uso público*

Los aparcamientos situados en el subsuelo del equipamiento deportivo están sufriendo filtraciones de agua que además de entorpecer su uso, están deteriorando la estructura. Por tanto, se hace imprescindible una nueva impermeabilización de su cubierta que conllevara la reurbanización de todos los espacios de uso público en superficie.

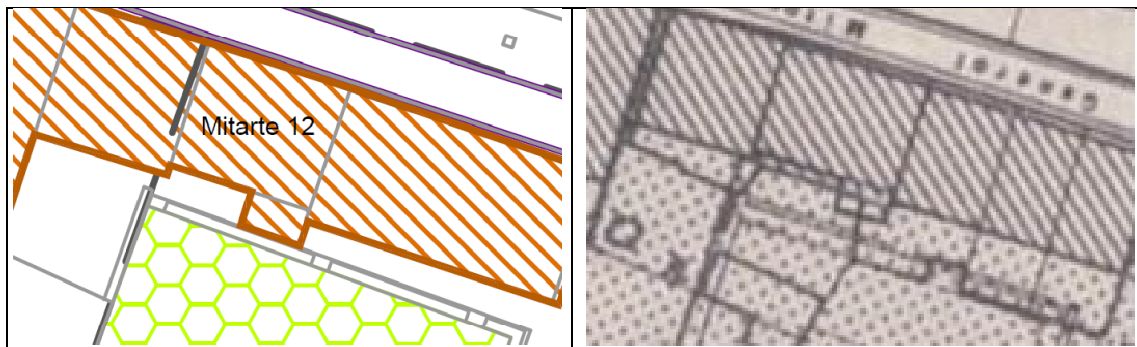




## 2 OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

Esta modificación puntual de la vigente “Revisión de las Normas Subsidiarias de Aretxabaleta”, en adelante NNSS01, tiene por objeto corregir dos contradicciones/ errores detectados correspondientes al área 13-b:

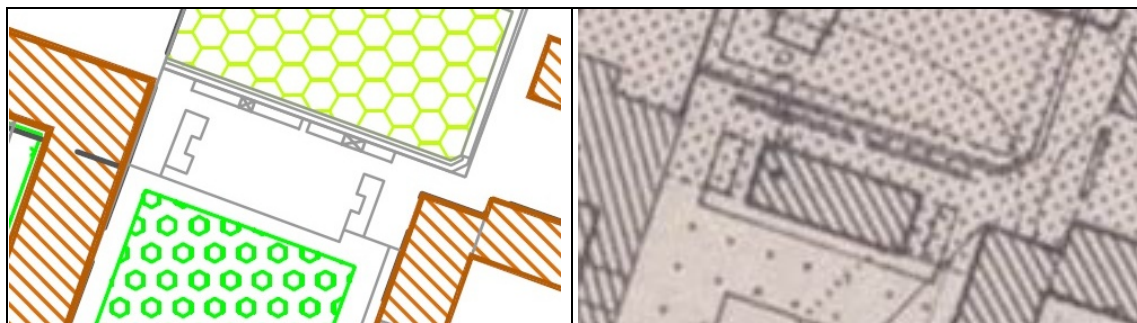
El primero error detectado que se pretende aclarar es referente a la fachada Oeste del edificio Mitarte nº12. En el “plano 06 Usos pormenorizados” se consolida el edificio como está ahora junto con su anexo de planta baja. Sin embargo, en las normas particulares se indica que la alineación establecida es la misma que la de los edificios colindantes y se prevé la eliminación de la construcción anexa de planta baja para dar continuidad al espacio de uso público. En este caso el objeto será clarificar que prevalece la ordenación segunda. Además, esa alineación impuesta se modifica por una alineación indicativa que será impuesta en planta baja y requerirá de un estudio de detalle para su definición en el resto de plantas.



“Plano 6: Usos pormenorizados” de la Revisión de las Normas Subsidiarias 2001

Ordenación establecida en la norma particular

El segundo error detectado es referente al edificio Andra Mari 12. En el “plano 06 Usos pormenorizados” no se representa el edificio y sin embargo en el resto de planos sí. Además, la norma particular de la zona 13b prevé y consolida el edificio. En este caso el objeto es aclarar que se consolida el edificio y que hay un error en el plano 06.



“Plano 6: Usos pormenorizados” de la Revisión de las Normas Subsidiarias 2001

Ordenación establecida en la norma particular

Finalmente se crea un nuevo título denominado “Título séptimo: Normas para las áreas afectadas por Servidumbres aeronáuticas” en el “Tomo 2: Normas Urbanísticas” de las vigentes NNSS01 para incluir la afección de las servidumbres de operaciones de aeronaves del aeropuerto de Vitoria aprobadas mediante “Real Decreto 1031/2020, de 17 de noviembre, por el que se modifican las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Vitoria” (BOE nº335 de 24/12/2020).



### 3 JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

En los aparcamientos privados del subsuelo sobre la zona deportiva, se han detectado filtraciones de agua que están deteriorando la estructura e impiden un correcto uso. Este año se pretenden realizar las obras necesarias para impermeabilizar los aparcamientos, lo cual va a suponer tener que reurbanizar nuevamente los espacios públicos que están sobre ellos.

El estudio de esas actuaciones ha exigido analizar la situación urbanística de la construcción anexa a Mitarte kalea 12 por ser un obstáculo en la continuidad del espacio público.

Tras estudiarlo, se ha comprobado que existe una contradicción en el documento de NNSS01 vigente y que debe ser aclarada para que no exista duda alguna de que ese anexo está invadiendo un espacio de uso público y por tanto debe ser eliminado por ser un deber de la propiedad para consolidar su situación. A su vez, en dicha comprobación también se ha detectado el error de Andra Mari 12 del plano 06 Usos pormenorizados.

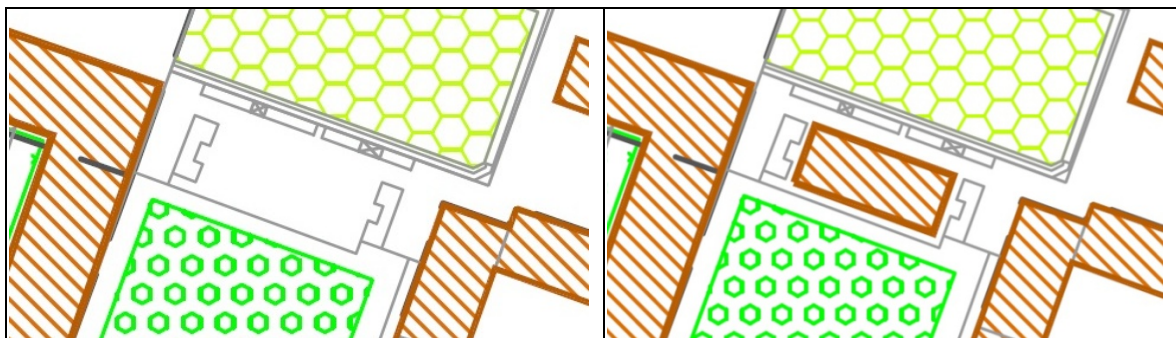
Además, se pretende consolidación del edificio principal de Mitarte nº12 con la alineación retranqueada actual (excepto en planta baja) siendo necesario para ello la aprobación de este documento.



## 4 DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN.

El documento trata de:

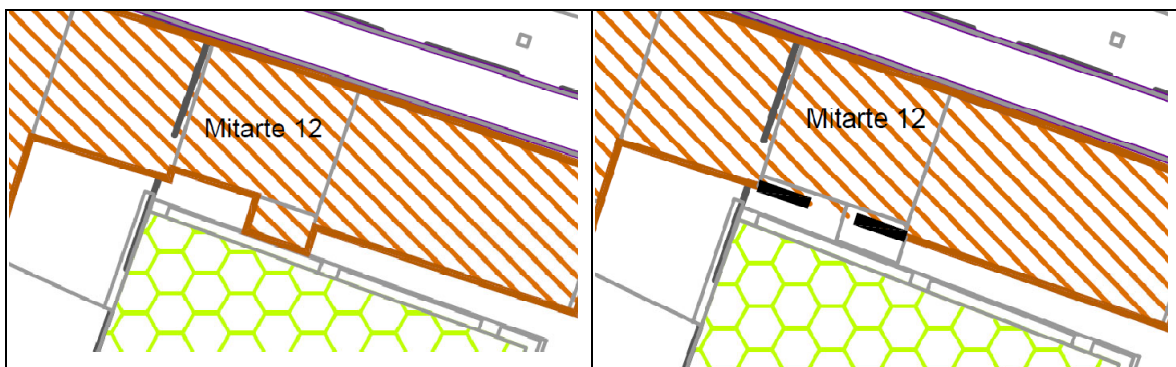
1.- Corregir el error detectado en el Plano 6 “Usos Pormenorizados” respecto al edificio residencial Andra Mari 12: se dibuja el edificio existente como edificio consolidado y como residencial R2 (Residencial Mixto). De este modo se ajusta a lo establecido en el resto de planos de la NNS01, en el plan parcial y sus modificaciones y en las NNS del 84.



Estado actual

Estado modificado propuesto

2.- Corregir el error detectado en el Plano 6 “Usos Pormenorizados” respecto al edificio residencial Mitarte 12, estableciendo la alineación de la fachada oeste (la que da al equipamiento deportivo) como en el plan parcial y las Normas Subsidiarias del 84 a las cuales la norma particular remite su ordenación pormenorizada. Sin embargo, se representa esa alineación como sugerida (línea negra discontinua) para que todo el edificio no se tenga que ajustar a la línea impuesta actual (línea negra continua).



“Plano 6: Usos pormenorizados” de la Revisión de las Normas Subsidiarias 2001

Estado modificado propuesto

3.- Modificar el artículo 6.1.2. de las Normas Particulares, para que la norma particular del área 13b establezca que la línea sugerida de la fachada oeste de Mitarte 12 se entenderá como impuesta en planta baja y que la alineación del resto de plantas se definirá mediante un estudio de detalle. De este modo se permite consolidar el edificio actual sin tener que ampliarlo a la alineación impuesta (a excepción de la planta baja que si se tiene que ajustar para dar continuidad al espacio de uso público).

4.- Para incluir la afectación de las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Vitoria en las NNS01, se crea un nuevo título en las normas urbanísticas denominado “Título VII: Normas para las áreas afectadas por Servidumbres aeronáuticas” y un nuevo plano en la documentación gráfica denominado “Plano nº13 Servidumbres aeronáuticas”





## 5 ÁMBITOS EN LOS QUE SE SUSPENDEN LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA, LOS PROCEDIMIENTOS DE SU EJECUCIÓN Y LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS:

No se prevé la suspensión de la ordenación urbanística, los procedimientos de su ejecución o las licencias urbanísticas.

## 6 PLANOS

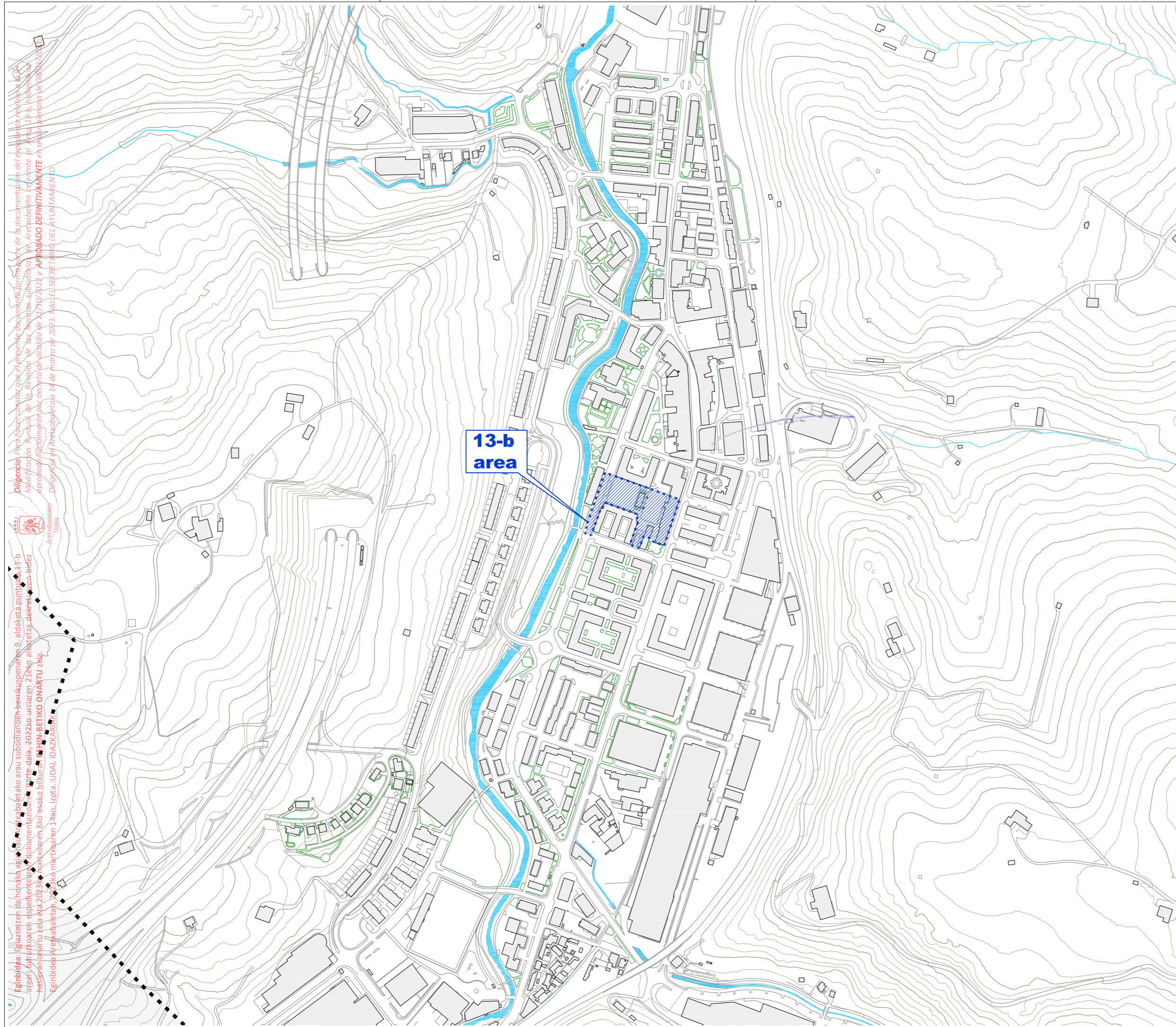
01. SITUACIÓN
02. USOS PORMENORIZADOS (Estado actual)
03. USOS PORMENORIZADOS (Modificado)

En Aretxabaleta, a abril del 2022



Ibai Larrabe Sangroniz

Arquitecto del Ayuntamiento de Aretxabaleta

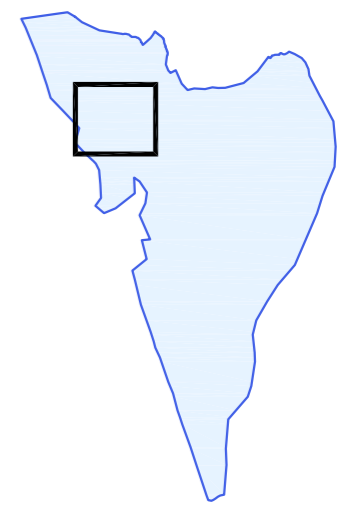


**Diligencia:** Para hacer constar que el presente documento forma parte de la documentación del expediente relativo a la  
**Modificación puntual de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Aretxabaleta referente al Área 13-b (habentibus)**  
 aprobada inicialmente por decreto de alcaldía de 27/10/2022 y **APROBADO DEFINITIVAMENTE** en sesión plenaria de 08/03/2023.  
**Diligencia en Aretxabaleta 14 de marzo de 2023. Ido. LEI. SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO**



**Eginbidea:** Egiaztatzen da honako akzioa Aretxabaletako arau subsidiarioen berrikuspenaren 9. aldaketa puntual 13-b  
 ateari buruzkoaren espedienteara. Dokumentazioa: Parte-dela-2022ko-urriaren-27ko-alkatza-dekretua eta bidez  
 hastipen onartu zela eta 2023ko martxoaren 8ko osoko bilkuraren **BEHIN-BETIKO ONARTU** zela.  
 Eginbidea Aretxabaletan 2023ko martxoaren 14an izpita. UDAL IDAZKARITZA

Legenda: / Leyenda:



Sustatzailea / Promotor:



**Aretxabaletako Udala**  
Ayuntamiento de Aretxabaleta

Egilea / Autor:

**Ibai Larrabe Sangroniz**  
Arkitektoa / Arquitecto

Data / Fecha:

2.022ko Apirila  
Abril 2.022

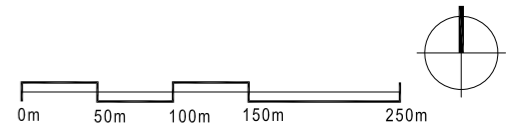
Dokumentuaren izenburua / Título del documento:

**ARETXABALETAKO 13-b AREARI DAGOKION  
HIRI ANTOLAKETAKO ARAUEN 9.ALDAKETA  
ZEHATZA**

9º MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS  
SUBSIDIARIAS DE ARETXABALETA REFERENTE  
AL ÁREA 13-b

Planoaren izenburua / Título del plano:

**01.**  
**KOKAPENA/ SITUACIÓN**

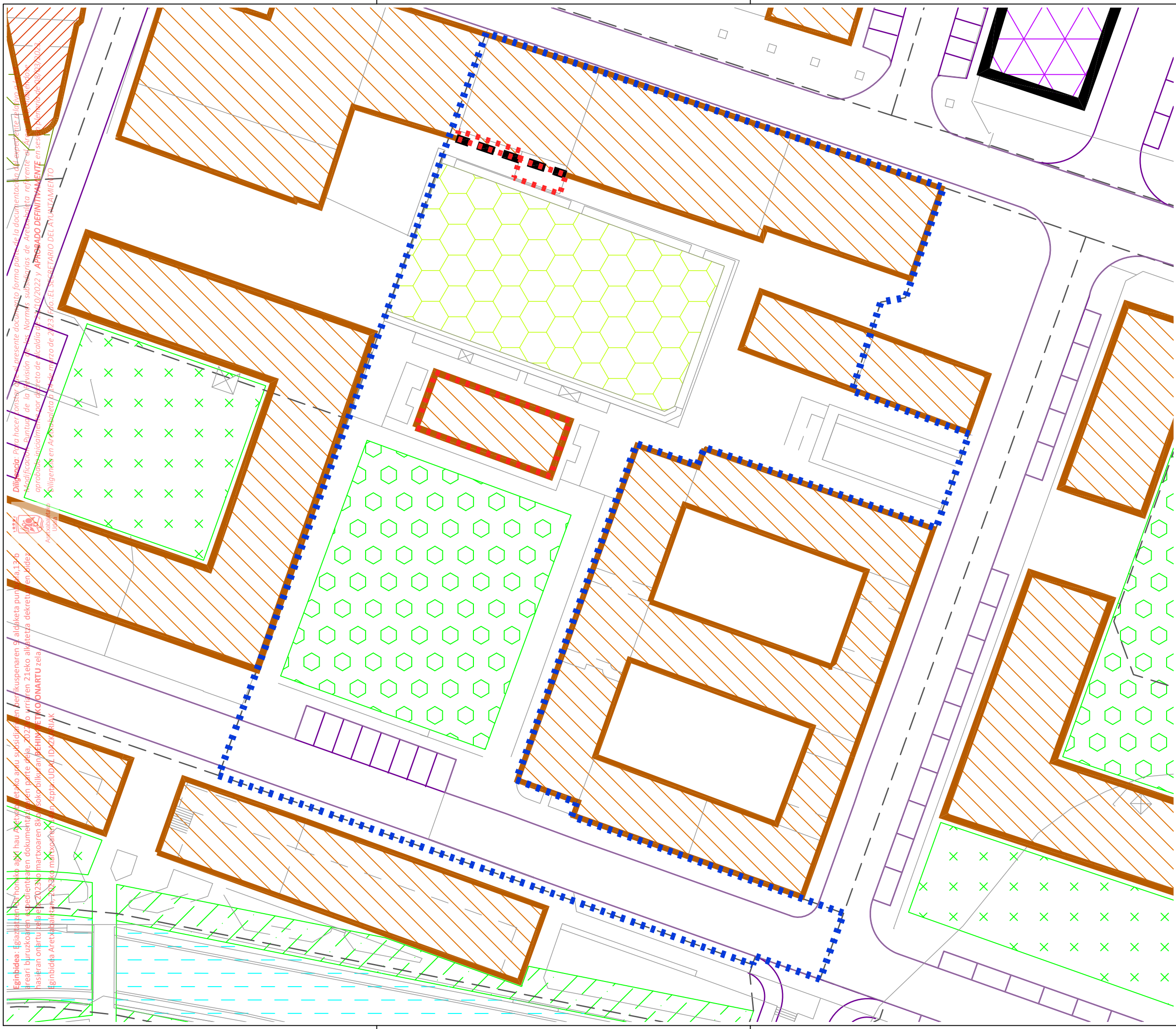


Eskalak/Escalas: 1/2.500 (A1) 1/5.000 (A3)










Diligenciarik gabe, honako hau Aretxabaletako Udalaren eraberritzearen berrikuspenaren 9. aldiaketa puntua da. 13-b areari buruzkoaren eraberritzearen dokumentazioaren parte da. 2022ko martxoaren 21eko alkatezko dekretuaren bidez hasieran onartu zela. 2023ko martxoaren 8ko solkuplilaran BEHIN BERTIKO ONARTU zela. Eginbidea Aretxabaletako Udalaren 2023ko martxoaren 8ko eraberritzearen dokumentazioaren parte da.

- Legenda: / Leyenda:
- ■ ■ ■ 13-b arearen eremua / Ámbito del área 13-b
  - ■ ■ ■ Aldatzen den azalera / Superficie modificada
- EGOITZEKO ERABILERAK / USOS RESIDENCIALES**
- (R1) Alde Zaharra / Casco antiguo
  - (R2) Egoitzeko nahasla / Residencial Mixto
- HIRUGARREN ERABILERAK / USOS TERCIARIOS**
- (t-3) Zehazgabeko hirugarrenak / Terceria indeterminada
- ERAKUNTZA / EDIFICACIONES**
- Eraikuntza finkatua / Edificio consolidado
  - Derrigorrezko lerrokadura / Alineación impuesta
  - Lerrokadura indikatiboa / Alineación indicativa
- ESPazio LIBREAK / ESPACIOS LIBRES**
- (l-1.i) Lorategi-plaza / Jardín plaza
  - (l-1.n) Haur kirolak / Juego de niños
  - (l-3) Pasealekua eta bidegorriak / Paseo peatonal y ciclista
  - (L-4) Hiba-ubidea / Cauce fluvial
  - (e-7) Kirol eta aisialdea / Deporte y ocio
  - Espazio libre eta bideak / Espacio libre y vialidad
  - Espazio libre pribatua / Espacio libre privado

Sustatzailea / Promotor:


**Aretxabaletako Udala**  
 Ayuntamiento de Aretxabaleta

Egilea / Autor:

**Ibai Larrabe Sangroniz**  
 Arkitektoa / Arquitecto

Data / Fecha:

2.022ko Apirila  
 Abril 2.022

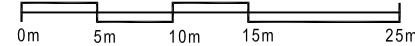
Dokumentuaren izenburua / Título del documento:

**ARETXABALETAKO 13-b AREARI DAGOKION  
 HIRI ANTOLAKETAKO ARAUEN 9.ALDAKETA  
 ZEHATZA**

9º MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS  
 SUBSIDIARIAS DE ARETXABALETA REFERENTE  
 AL ÁREA 13-b

Planoaren izenburua / Título del plano:

**03.**  
**SAILKAPEN ZEHASTUA /**  
**USOS PORMENORIZADOS**  
**(Eraldatua / Modificado)**



Eskalak / Escalas: 1/250 (A1) 1/500 (A3)