

**II - ADMINISTRACIÓN LOCAL
DEL TERRITORIO HISTÓRICO DE ÁLAVA****AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ****DEPARTAMENTO DE MODELO DE CIUDAD, URBANISMO,****VIVIENDA, LIMPIEZA Y MEDIO AMBIENTE****Planeamiento y Ejecución de la Ordenación Urbanística****Resolución de alegaciones y aprobación definitiva del plan especial de ordenación urbana
"Casa Alfaro" de Vitoria-Gasteiz**

En sesión ordinaria celebrada por el Pleno del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, con fecha 21 de noviembre de 2025, se acordó lo siguiente:

Propuesta de acuerdo

El objeto del presente Plan Especial es materializar de forma ordenada y coherente la edificabilidad máxima atribuida a la parcela por el vigente PGOU, mediante la modificación de parámetros urbanísticos de ordenación pormenorizada establecidos en el mismo. Dicho desarrollo tendrá en cuenta la existencia del edificio catalogado situado dentro del ámbito así como los edificios residenciales del entorno. La edificabilidad urbanística máxima atribuida a la parcela por el PGOU vigente no se modifica.

El ámbito de actuación del Plan Especial es la parcela con referencia catastral 0001 0059 60 1209. Está situada en el número 5 de la calle Manuel Iradier de Vitoria-Gasteiz, única calle a la que da frente. Tiene una superficie total de 1511 metros cuadrados y está ocupada por tres edificios. Los dos menores están alineados con los linderos sur y norte de la parcela y se destinaban a garaje y trastero sin que se prevea su mantenimiento, por lo que en la ejecución del planeamiento serán demolidos.

La tramitación del expediente hasta la fecha ha sido la siguiente:

El 18 de julio de 2024 se registra en el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz Plan Especial de Ordenación Urbana "Casa Alfaro".

Con fecha 4 de diciembre de 2024 se emite requerimiento firmado por la arquitecta del Servicio de Planeamiento y Ejecución de la Ordenación Urbanística en el que se solicita la subsanación de algunos aspectos del proyecto presentado.

El 27 de febrero de 2025 se registra nuevo ejemplar del proyecto de Plan Especial de Ordenación Urbana "Casa Alfaro" de Vitoria-Gasteiz. Advertidos algunos errores de carácter menor por parte del arquitecto del Servicio de Planeamiento se solicita la corrección de los mismos.

Subsanados los errores citados anteriormente, se registra nuevo ejemplar en las oficinas del Registro Municipal el 11 de marzo de 2025.

Por providencia del concejal delegado del Departamento de Modelo de Ciudad, Urbanismo, Vivienda, Limpieza y Medio Ambiente el 17 de marzo de 2025 se solicitan informes a la Dirección de Calidad Ambiental y Economía Circular de Departamento de Industria, Transición Energética y Sostenibilidad del Gobierno Vasco para la solicitud de la evaluación ambiental estratégica simplificada, a la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible y a la Secretaría de Estado de Telecomunicaciones e Infraestructuras Digitales del Ministerio de Transformación Digital y Función Pública.

El 19 de marzo de 2025 el arquitecto del Servicio de Planeamiento y Ejecución de la Ordenación Urbanística emite informe favorable a la tramitación del Plan Especial. Con fecha 27 de marzo se emite informe jurídico en el mismo sentido que el anteriormente citado.

En sesión ordinaria celebrada por la Junta de Gobierno Local el 4 de abril de 2025 se aprueba inicialmente el Plan Especial y se somete a información pública mediante la publicación en el BOTHA (número 44, 16 de abril de 2025) y en el diario El Correo Español-El Pueblo Vasco y en el Diario de Noticias de Álava (23 de abril de 2025), con el fin de que cualquier entidad o persona interesada pudiera examinar dicha documentación y presentar alegaciones en el plazo de cuarenta y cinco días.

A tal efecto, el expediente estuvo expuesto al público por el plazo mencionado, presentándose una única alegación el día 24 de junio de 2025 por parte de la Asociación de Propietarios Urbanos de Álava en representación de la Comunidad de Copropietarios de Manuel Iradier número 3 y Ramón y Cajal número 3, mediante memoria técnica elaborada por el arquitecto Javier Lizaso López de Aberásturi.

Con fecha 10 de abril de 2025 se recibe acuse de recibo por parte del Departamento de Industria, Transición Energética y Sostenibilidad del Gobierno Vasco acuse de recibo en relación a la solicitud de la Evaluación Ambiental Estratégica simplificada.

Con fecha de 11 de abril de 2025 tuvo entrada en el registro electrónico de este servicio, informe favorable de la Secretaría General de Telecomunicaciones, Infraestructuras Digitales y Seguridad Digital.

Así mismo, el 8 de mayo de 2025 tiene entrada en el registro electrónico de este servicio, informe favorable de la Dirección General de Aviación Civil.

El día 3 de junio de 2025 se recibe el Informe Ambiental Estratégico por parte del Departamento de Industria, Transición Energética y Sostenibilidad del Gobierno Vasco en el que se indica que no se prevé que el presente Plan Especial vaya a producir efectos adversos significativos sobre el medio ambiente siempre que se adopten las medidas protectoras y correctoras planteadas y que por lo tanto, no debe someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria.

Con fecha 24 de junio de 2025 tiene lugar la publicación en el BOPV número 118 la resolución de 2 de junio de 2025, del director de Administración Ambiental, por la que se formula el Informe Ambiental Estratégico.

El 10 de septiembre se solicita informe de suficiencia de infraestructuras de abastecimiento y saneamiento a AMVISA.

Con fecha 26 de septiembre de 2025 se reciben informes de impacto sociolingüístico y de género del Plan Especial emitidos por los servicios municipales competentes en dicha materia.

Una vez recibidos los informes sectoriales externos a los servicios municipales, y culminado el periodo de exposición al público, se emite requerimiento por parte del personal técnico del Servicio de Planeamiento y Ejecución de la Ordenación Urbanística, con fecha 1 de julio de 2025, solicitando la actualizar y completar del documento del Plan Especial en los puntos indicados. El 24 de julio se presentó nueva documentación, que al resultar insuficiente para continuar la tramitación del expediente y no recoger algunos de los puntos del anteriormente citado requerimiento motivó uno nuevo de fecha 1 de octubre de 2025.

El 3 de octubre de 2025 se presenta nueva documentación, completada y corregida. Del estudio de dicha documentación, con fecha 3 y 8 de octubre de 2025, se emiten informes técnico y jurídico favorables del Servicio de Planeamiento en relación a la única alegación presentada en la tramitación del expediente. Las modificaciones introducidas en la documentación derivadas de los informes sectoriales, así como de la estimación parcial de la alegación, no suponen modificaciones sustanciales del proyecto tal y como así se recoge en los anteriormente citados informes.

Con fecha 8 de octubre de 2025 tiene su entrada informe favorable de suficiencia de redes de AMVISA.

Con posterioridad, el día 17 de octubre se admite la propuesta de resolución de la alegación presentada estimándola parcialmente. Con la estimación parcial, la nueva edificación deberá respetar la separación mínima con el edificio de Ramón y Cajal número 3 planteada en la alegación, de 7,50 metros, al menos a partir del forjado de la planta 1 y no desde la planta baja como pretendían los alegantes.

Finalmente, el 23 de octubre de 2025 se emiten informes técnico y jurídico favorables por parte de los técnicos del Servicio de Planeamiento en relación a la aprobación definitiva del Plan Especial.

Teniendo en cuenta los antecedentes mencionados, es necesaria la consideración de la siguiente normativa:

El vigente PGOU establece en el artículo 2.01.03 y siguientes del capítulo I, del título II, del tomo II, cuestiones relativas a los instrumentos de desarrollo del PGOU, entre los que se encuentran los Planes Especiales. Es en el artículo 2.02.03 y siguientes del capítulo II del mismo título en los que se establece tanto el objeto y contenido, como las determinaciones que el Plan Especial debe abordar, si bien las menciones expresas a contenidos y referencias legales se han visto superadas por la normativa que se desarrolla a continuación.

La figura del Plan Especial tiene por objeto, como así lo establece el artículo 70 de la Ley del Parlamento Vasco 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, desarrollar la ordenación estructural del Plan General mediante el establecimiento de la ordenación pormenorizada de aquellas áreas de suelo urbano para las que el Plan General permite diferir dicha ordenación, pudiendo ser así mismo utilizado para modificar la ordenación pormenorizada del suelo urbano contenida en la documentación del Plan General. Respecto a la regulación del ámbito y contenido de los Planes Especiales se establece en los artículos 69 y siguientes de la misma ley.

La Ley del Parlamento Vasco 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo establece el ámbito y contenido de los Planes Especiales en los artículos 69 y siguientes.

Tanto en la Ley 2/2006 como en el Decreto 46/2020, de 24 de marzo, de regulación de los procedimientos de aprobación de los planes de ordenación del territorio y de los instrumentos de ordenación urbanística se indica que los planes especiales se formularán, tramitarán y aprobarán de acuerdo con lo establecido al efecto para los planes parciales. Así, la tramitación y aprobación de Planes Especiales está recogida, por un lado, en la Ley 2/2006 en los artículos 95, 96 y 97 y, por otro, en los artículos 31 y 32 del Decreto 46/2020.

En el artículo 95.3 de la Ley 2/2006 se establece que a la vista de las alegaciones formuladas en el periodo de información pública, el ayuntamiento adoptará la aprobación provisional o definitiva con las modificaciones que procedieran. Si las modificaciones fuesen sustanciales, se redactará un nuevo texto refundido del Plan Parcial, que volverá a ser aprobado inicialmente y se abrirá un nuevo periodo de información pública.

Por su parte, el Reglamento Orgánico del Pleno del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, señala en el artículo 215 que la aceptación de alegaciones que conlleven modificación sustancial del documento implicará retrotraer el expediente a la fase previa a su aprobación inicial, por lo tanto la Junta de Gobierno no elevará al Pleno propuesta en este sentido, sino que procederá a la adopción de nuevo acuerdo de aprobación del instrumento modificado.

El artículo 218 estipula, en relación a la aprobación definitiva de otros planes e instrumentos de ordenación, que si las alegaciones fuesen de menor entidad o ninguna pareciese admisible, la propuesta de aceptación o rechazo se someterá al Pleno para que resuelva sobre ella y sobre la adopción del acuerdo de aprobación definitiva del plan, previo dictamen preceptivo de la comisión del Pleno competente.

La Ley 7/1985 de Bases del Régimen Local establece con respecto a la organización del Pleno en su artículo 122.4 que corresponde a las comisiones el estudio, informe o consulta de los asuntos que hayan de ser sometidos a la decisión del Pleno.

En cuanto a la competencia para la aprobación definitiva del presente Plan Especial, el artículo 123.1.i) de la Ley 7/1985 reguladora de las Bases del Régimen Local atribuye al Pleno la aprobación que ponga fin a la tramitación municipal de los planes y demás instrumentos de ordenación previstos en la legislación urbanística.

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

Acuerdo

1. Estimar parcialmente la única alegación presentada en los términos del informe de resolución de alegaciones de fecha 3 de octubre de 2025 del arquitecto del Servicio de Planeamiento y Ejecución de la Ordenación Urbanística.

2. Aprobar definitivamente el Plan Especial de ordenación urbana "Casa Alfaro" de Vitoria-Gasteiz conforme a la documentación que consta en el expediente.

3. Publicar el presente acuerdo en el BOTHA y en el diario o diarios de mayor difusión de Álava en los términos previstos en el artículo 89.5 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo y el artículo 7 del Decreto 46/2020, de 24 de marzo, de regulación de los procedimientos de aprobación de los planes de ordenación del territorio y de los instrumentos de ordenación urbanística.

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

El acceso a la documentación técnica del expediente está disponible en el enlace: <http://www.vitoria-gasteiz.org/pe34casaalfaro>.

Normativa modificada

A.13. normas urbanísticas. Régimen de Edificación Nuevo Edificio.

- Alineaciones y rasantes las alineaciones definidas en el plano de Ordenación de la Edificación, tienen el carácter de alineaciones máximas y configuran una línea envolvente en cuyo interior se desarrollará el edificio. Las rasantes son las establecidas en el plano de Ordenación correspondiente.

- Ocupación La superficie máxima ocupable por la edificación en plantas sótano, semisótano, baja, primera y segunda es la señalada en los planos de ordenación PO3 a PO8.

La superficie no ocupada por la edificación constituirá un espacio libre privado.

- La edificabilidad máxima de la parcela es 3.022 metros cuadrados.

- Número de plantas Se autorizan: planta de sótano, planta baja, planta primera, planta segunda, planta tercera, planta cuarta, planta quinta y planta sexta.

- Altura de la edificación - Altura máxima en línea de fachada: 22,60 metros, medidas a cara inferior del último forjado.

- Separación mínima a lindero lateral este y fondo se fija en 2,00 metros. A lindero lateral oeste se fija en 7,85 en plantas superiores.
- Separación entre edificios – libre dentro del área de movimiento de la edificación.
- Posición de la edificación: La posición de la edificación será la determinada en los planos de ordenación, con las limitaciones de ocupación y altura señaladas en los párrafos anteriores.
- Construcciones por encima de la altura por encima de la altura máxima permitida se autoriza la disposición de instalaciones a cielo abierto, climatizadoras, casetones de ascensor, ventilaciones, sistemas de captación solar y asimilables. El resto de los usos servidores no rebasarán los planos con inclinación de 45° apoyados en los bordes exteriores del forjado correspondiente a la altura máxima, ni sobrepasarán una altura máxima de 5.00 metros sobre la máxima de la edificación.

Vitoria-Gasteiz, 18 de diciembre de 2025

La Alcaldesa-Presidenta

MAIDER ETXEBARRIA GARCÍA

La resolución de alegaciones y aprobación definitiva del plan especial de ordenación urbana “Casa Alfaro” de Vitoria-Gasteiz ha sido inscrita en el Registro Administrativo del Planeamiento Urbanístico de Álava el 15 de diciembre de 2025 con número de registro 2025/29.

<p style="text-align: center;">ALZADO SUR</p> <p style="text-align: center;">ALZADO OESTE</p>	<p style="text-align: center;">ALZADO ESTE</p> <p style="text-align: center;">ALZADO NORTE</p>
<p style="text-align: center;">Barbara & Uriarte Abogados</p> <p style="text-align: center;">c/ Ramón y Cajal nº 3, bajo 01007 Vitoria-Gasteiz Teléfono +34 945 21 41 86 abogados@barbarauriarte.com</p>	<p style="text-align: center;">basa.</p> <p style="text-align: center;">c/ Anadolu 10, 1º, bajo (tercer) 01003 - Vitoria-Gasteiz Teléfono +34 945 15 41 39 info@estudiobasa.es www.estudiobasa.es</p>
<p>PLAN ESPECIAL "CASA ALFARO" PROYECTO DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN ALZADOS PLANOS DE ORDENACIÓN</p> <p style="text-align: right;">E:1/230</p>	
<p>PO10 OCTUBRE 2025</p>	