

**II - ADMINISTRACIÓN LOCAL
DEL TERRITORIO HISTÓRICO DE ÁLAVA****AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ****DEPARTAMENTO DE MODELO DE CIUDAD, URBANISMO,****VIVIENDA, LIMPIEZA Y MEDIO AMBIENTE****Planeamiento y Ejecución de la Ordenación Urbanística****Aprobación definitiva del estudio de detalle de la manzana OR-9-20 parcelas 1, 2, 3, 4 y 5 de la OA 2.65, antiguo sector 19 Aretxabaleta-Gardelegi de Vitoria-Gasteiz**

En sesión ordinaria celebrada por el Pleno del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz con fecha 24 de julio de 2026 se acordó lo siguiente:

Con fecha 19 de enero de 2026 tuvo entrada en el Servicio de Planeamiento y Ejecución de la Ordenación Urbanística de Vitoria-Gasteiz el estudio de detalle de la manzana OR-9-20 parcelas 1, 2, 3, 4 y 5 de la OA 2.65, antiguo sector 19 Aretxabaleta-Gardelegi, redactado por Esparza Arquitectura y Rehabilitación Sostenible, SLPU., a iniciativa de KREA S19, SL.

Con fecha 11 de febrero de 2026 se remite requerimiento de subsanación, firmado por el personal técnico del Servicio de Planeamiento y Ejecución de la Ordenación Urbanística para la corrección de determinados errores de la documentación presentada.

El 23 de febrero se presenta en el registro del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz nueva versión corregida de la memoria.

El 3 de marzo de 2026 se solicita informe a la Dirección General de Aviación Civil mediante providencia del concejal delegado del Departamento de Modelo de Ciudad, Urbanismo, Vivienda, Limpieza y Medio Ambiente.

El objeto del citado estudio de detalle es establecer las determinaciones de la ordenación pormenorizada de la manzana OR-9-20 parcelas 1, 2, 3, 4 y 5 del antiguo sector 19, actualmente ámbito OA 2.65, Aretxabaleta-Gardelegi, que según la 4ª modificación del plan parcial que corresponde, se permite un máximo de 7 viviendas. Del mismo modo se propone el cambio de tipología propia de la parcela para adoptar la tipología de la antigua OR-7, actual RE-BD 1, previa agrupación de parcelas sin límite superior de superficie de la parcela.

El 4 de marzo de 2026, se emite informe técnico favorable para la aprobación inicial, si bien se indica que, de manera previa a su aprobación definitiva, el documento deberá de ser subsanado en determinados aspectos indicados en el citado informe. Con fecha 13 de marzo se emite informe jurídico en los mismos términos.

La Junta de Gobierno Local en sesión ordinaria celebrada el 27 de marzo de 2026 aprobó inicialmente este estudio de detalle de la manzana OR-9-20 parcelas 1, 2, 3, 4 y 5 de la OA 2.65, antiguo sector 19 Aretxabaleta-Gardelegi, de Vitoria-Gasteiz. En ese mismo acuerdo se resolvía someter el expediente a información pública durante 20 días para que pudiera ser examinado y se presentasen las alegaciones que se estimaran procedentes. De este modo, el 8 de abril de 2026 se publicó la parte dispositiva en El Correo (Edición Álava) y en el Diario de Noticias de Álava así como en el BOTHA número 41 el día 10 del mismo mes. Durante este período de exposición pública no se recibieron alegaciones.

Con fecha 29 de mayo de 2026 se ha recibido el informe de la Subdirección General de Aeropuertos y Navegación Aérea, favorable al estudio de detalle y se dio traslado al promotor con fecha 2 de junio pasado.

El 4 de junio de 2026 se presentó nuevo documento con las modificaciones indicadas en el informe de fecha 4 de marzo de 2026, que se emitió por la arquitecta del Servicio de Planeamiento y Ejecución de la Ordenación Urbanística.

Finalmente, con fecha 11 de junio de 2026 se ha emitido informe técnico favorable por el arquitecto del Servicio de Planeamiento y Ejecución de la Ordenación Urbanística concluyendo que cabe someter el estudio de detalle a la aprobación definitiva por el Pleno de la corporación. Con fecha 11 de junio de 2026 se emite informe jurídico en el mismo sentido.

Las parcelas objeto del estudio de detalle se sitúan dentro del ámbito de la ordenanza OA 2.65 del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz, aprobado definitivamente por el Pleno municipal el 22 de diciembre de 2025.

La ordenanza OA 2.65, recogida en el artículo 12.6 del tomo IV de las Normas urbanísticas particulares, convalida la ordenación del antiguo sector 19 Aretxabaleta–Gardelegi, regulado por su plan parcial, aprobado definitivamente y publicado en el BOTHA número 97, de 31 de agosto de 2005, así como por su última modificación (12), publicada en el BOTHA número 54, de 13 de mayo de 2016.

El Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz recoge los estudios de detalle en el artículo 5.2.4 del capítulo 5.2 Desarrollo del planeamiento del título 5 Régimen jurídico de desarrollo y ejecución del planeamiento. En el citado artículo se establece que se podrán formular otros estudios de detalle dentro de los límites y en las condiciones establecidas por la legislación urbanística. Del mismo modo, se remite a la legislación urbanística para determinar el contenido general de los mismos.

Por su parte, el plan parcial del antiguo sector 19 regula los estudios de detalle en su artículo 20. Dicho precepto fue adaptado con motivo de la tramitación de la tercera y cuarta modificaciones del plan parcial, con el fin de posibilitar la consecución de los objetivos de dichas modificaciones mediante este instrumento de ordenación.

La tercera modificación fue aprobada el 27 de noviembre de 2009 (BOTHA número 8, de 22 de enero de 2010) y tenía como finalidad reducir la superficie media de las viviendas, permitiendo que en la parcela resultante de un estudio de detalle se pasara de 5 a 7 viviendas.

La cuarta modificación fue aprobada el 30 de julio de 2010 (BOTHA número 91, de 13 de agosto de 2010) y supuso la modificación y flexibilización de las condiciones de parcelación, posibilitando la agrupación de parcelas —manteniendo en todo caso el aprovechamiento total— sin establecer un límite máximo de superficie. Del mismo modo, la normativa aplicable a este ámbito permite adoptar la tipología propia de la ordenanza OR-7 del plan general de 2003, actual RE-BD.

La Ley del Parlamento Vasco 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, ubica los estudios de detalle dentro de los restantes instrumentos de ordenación urbanística e instrumentos complementarios en el artículo 60, indicando que dichos estudios contribuyen al establecimiento de la ordenación urbanística pormenorizada, en los términos dispuestos por la ley.

En el artículo 73, modificado por la Ley 6/2025, de 11 de diciembre, de Medidas urgentes en materia de Vivienda, Suelo y Urbanismo, establece el objeto de los mismos, indicando que es completar o adaptar las determinaciones de la ordenación pormenorizada en cualquier clase de suelo y que las determinaciones de tales estudios de detalle deben circunscribirse a:

- a) El señalamiento, la rectificación o la complementación de las alineaciones y rasantes establecidas por la ordenación pormenorizada.
- b) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las previsiones del planeamiento correspondiente.

c) La regulación de determinados aspectos y características estéticas y compositivas de las obras de urbanización, construcciones, edificaciones, instalaciones y demás obras y elementos urbanos complementarios, definidos en la ordenación pormenorizada.

d) La modificación de la edificabilidad física y de la relación de usos compatibles, así como los porcentajes máximos y mínimos de cada uso permitido, y la ubicación de alojamientos dotacionales en las condiciones previstas en la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda.

Este artículo 73 dispone que los estudios de detalle en ningún caso pueden infringir o desconocer las previsiones que para su formulación establezca el planeamiento correspondiente. Asimismo, tampoco pueden alterar el destino del suelo, incrementar la edificabilidad urbanística ni suprimir o reducir viales o dotaciones públicas establecidas en el planeamiento, sin perjuicio de lo dispuesto en la letra b) del apartado anterior.

Los documentos en los que ha de formalizarse el contenido de los estudios de detalle se fijan en el artículo 74 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo y el procedimiento será el previsto en el artículo 98 de la citada ley. Dicho artículo dispone que los estudios de detalle, una vez aprobados inicialmente, deberán someterse a información pública durante veinte días, como así se ha hecho, para que puedan ser examinados y presentadas las alegaciones procedentes, mediante anuncio en el BOTA y publicación en uno de los diarios de mayor circulación del mismo. También señala que corresponde al ayuntamiento la aprobación definitiva de los estudios de detalle.

Tal y como establece el artículo 6.2 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, los estudios de detalle en cuanto que no constituyen planes de acuerdo a la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco, no se hallarán sometidos al procedimiento de evaluación ambiental estratégica que resulta, además, innecesaria dada la escasa entidad y la nula capacidad innovadora de los mismos desde el punto de vista de la ordenación urbanística.

Según lo dispuesto por el artículo 27.7 del Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo por el que se regulan las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea, para la aprobación definitiva de los estudios de detalle se requiere el pronunciamiento favorable de la Dirección General de Aviación Civil sobre el mismo. Dicho informe fue recibido en el Registro del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz el 29 de mayo de 2026.

En cuanto a la competencia para la aprobación definitiva del presente estudio de detalle, 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 el estudio de detalle propuesto, 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 el siguiente:

Acuerdo

1. Aprobar definitivamente el estudio de detalle de la manzana OR-9-20 parcelas 1, 2, 3, 4 y 5 de la OA 2.65, antiguo sector 19 Aretxabaleta-Gardelegi, redactado por Esparza Arquitectura y Rehabilitación Sostenible, S. L. P. U., a iniciativa de KREA S19, SL de acuerdo con el proyecto que consta en el expediente.

2. Publicar el presente acuerdo en el BOTA 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.

3. 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: www.vitoria-gasteiz.org/s19-edor920-12345.

En Vitoria-Gasteiz, a 9 de septiembre de 2026

La Alcaldesa-Presidenta

MAIDER ETXEBARRIA GARCÍA

Normativa

Alineaciones de la edificación

La ordenación conjunta del ámbito con el fin de materializar las siete viviendas previstas comporta la necesidad de adoptar una implantación edificatoria unitaria y coherente. A este respecto, el plan parcial del ámbito OA 2.65, antiguo sector 19 Aretxabaleta-Gardelegi contempla expresamente la aplicación de la tipología prevista en su normativa de desarrollo.

De conformidad con el plan general de ordenación urbana de Vitoria-Gasteiz definitivamente aprobado, dicha referencia debe entenderse realizada a la normativa urbanística vigente aplicable al ámbito OA 2.65, manteniéndose los criterios de alineación, implantación y ordenación volumétrica establecidos por el planeamiento de desarrollo y adaptándolos a las determinaciones del plan general en vigor.

De acuerdo con lo establecido en la normativa urbanística vigente aplicable al ámbito OA 2.65 del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz definitivamente aprobado en el Pleno municipal el 22 de diciembre de 2025, la edificación deberá respetar los retranqueos mínimos a linderos fijados por dicha norma. En aplicación de estos criterios, se plantea una separación mínima de 4,50 metros respecto de los linderos recaentes a la calle Asparrena y a la calle Gardelegi, así como respecto de los linderos restantes del ámbito.

La separación entre los distintos volúmenes edificatorios que conforman la ordenación propuesta se establece con un mínimo de 6,00 metros, garantizando unas adecuadas condiciones de asoleo, ventilación y calidad espacial, en coherencia con la altura de la edificación sobre rasante y con los criterios de implantación establecidos por el planeamiento vigente.

Rasantes de la edificación

El emplazamiento de las parcelas objeto del presente estudio de detalle, así como las cotas de las vías públicas colindantes, se encuentran definidas al tratarse de un ámbito completamente urbanizado, con las rasantes viarias consolidadas.

La topografía del ámbito presenta un desnivel apreciable, lo que condiciona la implantación de la edificación. En respuesta a esta circunstancia, los distintos volúmenes edificatorios se disponen a diferentes cotas, adaptándose de forma progresiva a la pendiente existente y a las rasantes de las calles Asparrena y Gardelegi, favoreciendo una adecuada integración en el entorno urbano.

El presente estudio de detalle establece una cota orientativa para la planta baja de las edificaciones, con el objeto de garantizar una relación proporcionada entre la altura bajo alero y la separación entre los distintos volúmenes edificatorios. Dicha cota podrá ajustarse en fases

posteriores de desarrollo del proyecto, siempre que se mantenga el criterio general adoptado, de forma que la separación entre volúmenes sea igual o superior a la altura bajo alero de las edificaciones.

Las rasantes establecidas son las siguientes:

- Edificio 1 (unifamiliar) + 579,98.
- Edificio 2 (bifamiliar) + 579,38.
- Edificio 3 (bifamiliar) + 578,64.
- Edificio 4 (bifamiliar) + 577,99.

Volumetría de los edificios

La volumetría de los edificios queda fijada en S+B+1, la rasante de coronación irá variando en cada volumen por la adaptación al terreno comentada en el punto anterior.

Las alturas a alero o cornisa se fijan en 6 metros (bajo forjado) pudiendo ser superior siempre que la separación entre los edificios también aumente y con un máximo de 7 metros.

Elementos comunes

La parcela libre de edificaciones será mancomunada y por lo tanto un elemento común desde el que se dará acceso a las 7 viviendas y a sus respectivos garajes. El acceso rodado a los garajes situados en planta sótano se hará por la calle Asparrena, en la parte Sur de la parcela. El conjunto tendrá dos accesos peatonales uno a través de la calle Gardelegi y a través acceso peatonal que se accede a través de la calle Asparrena.

Los contadores de agua, electricidad y gas se ubicarán en el límite de la parcela siendo de fácil acceso. Para las diferentes infraestructuras se realizará una acometida a la parcela.