

## OTRAS DISPOSICIONES

DEPARTAMENTO DE INDUSTRIA, TRANSICIÓN ENERGÉTICA Y SOSTENIBILIDAD

2834

*RESOLUCIÓN de 2 de junio de 2025, del director de Administración Ambiental, por la que se formula el Informe Ambiental Estratégico del Plan Especial de Ordenación Urbana «Casa Alfaro» en Vitoria-Gasteiz (Álava).*

### ANTECEDENTES DE HECHO

Con fecha 26 de marzo de 2025, el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz completó ante la Dirección de Administración Ambiental del Gobierno Vasco la solicitud para la emisión del informe ambiental estratégico del Plan Especial de Ordenación Urbana «Casa Alfaro» en Vitoria-Gasteiz (Álava) (en adelante Plan). La solicitud se realiza en el marco de aplicación de la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi y, en aquellos aspectos no regulados por esta norma, en el de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

La solicitud se acompañó de diversos documentos entre los cuales se encontraba el borrador del Plan y el documento ambiental estratégico, con el contenido establecido en los artículos 16 y 29 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre.

En aplicación del artículo 75 de la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi, con fecha 20 de abril de 2025, la Dirección de Administración Ambiental del Gobierno Vasco inició el trámite de consultas a las administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas, con el resultado que obra en el expediente. A su vez, se informó al Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz del inicio del procedimiento.

Asimismo, la documentación de la que consta el expediente estuvo accesible en la web del Departamento de Industria, Transición Energética y Sostenibilidad para que cualquier persona interesada pudiera realizar las observaciones de carácter ambiental que considerase oportunas.

Una vez finalizado el plazo legal de respuesta y analizados los informes obrantes en el expediente, se constata que el órgano ambiental cuenta con los elementos de juicio suficientes para formular el informe ambiental estratégico, de acuerdo con el artículo 75 de la Ley 10/2021, de 9 de diciembre.

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 60 de la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi, se someterán preceptivamente al correspondiente procedimiento de evaluación ambiental los planes, programas y proyectos, y sus modificaciones y revisiones, que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente, con el fin de garantizar un elevado nivel de protección ambiental y de promover un desarrollo sostenible.

El Plan se encuentra entre los supuestos del artículo 72.2 de la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, donde se establecen los planes y programas que deben ser sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada por el órgano ambiental, a los efectos de determinar que el plan o programa no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, en los términos establecidos en el

informe ambiental estratégico, o bien, que el plan o programa debe someterse a una evaluación ambiental estratégica ordinaria porque pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

El procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada se regula en el artículo 75 de la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de conformidad con los criterios establecidos en el Anexo II.C de la citada Ley, y en los artículos 29 a 32 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de conformidad con los criterios establecidos en el Anexo V de esa misma Ley.

Examinada la documentación técnica y los informes que se hallan en el expediente de evaluación ambiental del Plan, y a la vista de que el documento ambiental estratégico resulta correcto y se ajusta a los aspectos previstos en la normativa en vigor, la Dirección de Administración Ambiental del Gobierno Vasco, órgano competente de acuerdo con el Decreto 410/2024, de 3 de diciembre, por el que se establece la estructura orgánica y funcional del Departamento Industria, Transición Energética y Sostenibilidad y el Decreto 18/2024, de 23 de junio, del lehendakari, de creación, supresión y modificación de los Departamentos de la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco y de determinación de funciones y áreas de actuación de los mismos, procede a dictar el presente informe ambiental estratégico, a fin de valorar si el Plan puede tener efectos significativos sobre el medio ambiente, y por tanto, debe someterse al procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria, o bien, en caso contrario, establecer las condiciones en las que debe desarrollarse el Plan para la adecuada protección del medio ambiente.

Vistos la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi; la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental; el Decreto 410/2024, de 3 de diciembre, por el que se establece la estructura orgánica y funcional del Departamento Industria, Transición Energética y Sostenibilidad; el Decreto 18/2024, de 23 de junio, del lehendakari, de creación, supresión y modificación de los Departamentos de la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco y de determinación de funciones y áreas de actuación de los mismos; la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas; y la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de régimen jurídico del sector público; y demás normativa de aplicación,

#### RESUELVO:

Primero.— Formular el informe ambiental estratégico del Plan Especial de Ordenación Urbana «Casa Alfaro» en Vitoria-Gasteiz (Álava), en adelante el Plan, en los términos que se recogen a continuación:

A) Descripción del Plan: objetivos y actuaciones.

Actualmente, resulta imposible formalizar la edificabilidad asignada al ámbito con los condicionantes de retranqueos, alineaciones máximas y volumetrías recogidos en la Modificación del Catálogo para el cambio de régimen de protección aplicable al edificio sito en la calle Manuel Iradier n.º 5 (Casa Alfaro), aprobación definitiva publicada en el BOTHA de 6 de septiembre de 2023. Por lo que es necesario redactar el presente Plan Especial para ajustar los condicionantes y permitir dar cabida a la edificabilidad asignada.

El objetivo del Plan Especial de Ordenación Urbana (PEOU) «Casa Alfaro» es definir los volúmenes, alineaciones, rasantes, alturas de la edificación, retranqueos y etc. para la ampliación del edificio de la calle Manuel Iradier n.º 5 en Vitoria-Gasteiz (Álava). Es decir, definir las características de los nuevos volúmenes que permita la consolidación de toda la edificabilidad reconocida por el PGOU, lo que requiere la modificación de algunas determinaciones de la ordenación pormenorizada en lo relativo a separación a linderos y altura máxima de la edificación.

La superficie total del ámbito es de 1.511 m<sup>2</sup> donde se encuentran 3 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. El ubicado en la zona central albergaba la antigua vivienda de la familia Alfaro, hoy desocupada y en avanzado estado de deterioro. Esta última vivienda está incluida en el Catálogo de edificaciones sometidas al Régimen Especial de Protección Rehabilitación/Conservación con mantenimiento de fachada.

El suelo de la parcela se trata de suelo urbano consolidado como uso terciario, y el resto de manzana es residencial con aplicación de la ordenanza OR-2. Al lado opuesto de la calle se encuentra la iglesia del Carmen.

A la parcela le corresponde una edificabilidad de 3.022 m<sup>2</sup>(t). El edificio principal tiene una edificabilidad consolidada de 719,15 m<sup>2</sup>(t), por lo que tiene pendiente materializar 2.302,85 m<sup>2</sup>(t).

Esa superficie está muy limitada para realizar la ampliación deseada por las necesidades de mantenimiento de la edificación protegida con su volumetría y emplazamiento. El Plan Especial pretende ajustar los condicionantes necesarios y para ello se analizan 4 alternativas:

– Alternativa 00: mantenimiento del edificio existente exento con una nueva volumetría con retranqueos alineaciones obligatorias y alturas según ordenanza reguladora y área de movimiento impuesta: se formalizaría un nuevo edificio en forma de L con una altura máxima de 13,50 metros (PB+3) y un retranqueo de 4,50 metros. Se descarta porque no materializa la edificabilidad de la totalidad de la parcela e imposibilita el cumplimiento de la condición de solemiento mínimo de viviendas colindantes.

– Alternativa 01: rehabilitación del edificio existente con mantenimiento de fachada sin reproducir su cubierta y sin las limitaciones del área de movimiento impuesto, de forma que dé cabida al 100 % de la edificabilidad. Para ello, se adopta un volumen de ampliación en forma de L. Sin embargo, este diseño fue desestimado porque a juicio del servicio de patrimonio de la Diputación Foral de Álava la actual cubierta del edificio posee un extraordinario valor tipológico y debe reproducirse volumétricamente cuando se rehabilite.

– Alternativa 02: mantenimiento del edificio existente exento en parcela sin nuevos volúmenes en la parcela, se descarta porque no permite materializar la edificabilidad permitida, y la administración tampoco prevé la reubicación de la edificabilidad de esta parcela o establecer una indemnización por este motivo.

– Alternativa 03: mantenimiento del edificio existente exento en parcela con nueva volumetría de PB+6 en pastilla frente a edificio de Manuel Iradier n.º 7 y PB+2+A en pastilla norte, 2 m de retranqueo a linderos y sótano destinado a aparcamiento. Se ha obtenido una superficie de 3.682,05 m<sup>2</sup>, por lo que en relación con la edificabilidad permitida se obtiene 660,05 m<sup>2</sup> más, lo que permite reajustes en el proyecto. Consiste en la alternativa escogida porque establece una relación respetuosa con el edificio catalogado y garantiza las condiciones de solemiento de los edificios residenciales preexistentes.

B) Una vez analizadas las características técnicas y ambientales del Plan, y de conformidad con el artículo 75.3 de la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, se procede a aplicar los criterios que están establecidos en el Anexo II.C de la citada Ley para determinar si el Plan debe someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria o no.

Características del plan, considerando en particular:

– La medida en que el Plan establece un marco para proyectos: el Plan no contiene condicionantes con respecto a, entre otros, la ubicación, las características, las dimensiones o el funcionamiento para la futura autorización de proyectos que pertenezcan a alguna de las categorías enumeradas en la legislación sobre evaluación de impacto ambiental de proyectos.

– La medida en que el Plan influye en otros planes o programas, incluidos los que estén jerarquizados: teniendo en cuenta las actuaciones propuestas para el desarrollo del plan, y a la vista de la documentación presentada, no se detectan efectos ambientales reseñables o incompatibilidades con otros planes o programas.

– La pertinencia del Plan para la integración de consideraciones ambientales, con el objeto, en particular, de promover el desarrollo sostenible: se considera que el Plan es pertinente para la integración de consideraciones ambientales que promueven un desarrollo sostenible.

– Problemas ambientales significativos relacionados con el Plan: atendiendo a lo expuesto en los puntos anteriores y considerando las características ambientales del ámbito y el alcance del Plan, no se detectan problemas significativos sobre el medio ambiente derivados de la ejecución del Plan, siempre y cuando, las actuaciones que se lleven a cabo en el ámbito de afección se realicen atendiendo a la normativa vigente en materia de, entre otros: medio ambiente, patrimonio cultural, seguridad y salud, gestión de residuos y contaminación acústica.

– Asimismo, el Plan se considera adecuado para la implantación de la legislación comunitaria o nacional en materia de medio ambiente.

– Características de los efectos y del área probablemente afectada:

El ámbito se encuentra en suelo urbano consolidado como uso terciario.

Desde el punto de vista de patrimonio cultural, la Casa Alfaro, edificio del año 1900, está recogida en el listado del Anexo 3.1 del Catálogo del PGOU de Vitoria-Gasteiz, donde se regula el régimen especial de protección, con distintos parámetros y determinaciones aplicables a los edificios en función de la categoría a la que pertenecen. La Casa Alfaro tiene una catalogación de Rehabilitación/renovación con mantenimiento de fachada (BOTHA de 26-09-2023, n.º 105).

En el ámbito no se detectan especies de interés. Debido a la inactividad y abandono de la parcela y del edificio se han desarrollado arbustos y plantas que han ido acumulándose en el edificio, además del aumento de palomas y otra fauna habitual en medios urbanos.

Sobre las afecciones hidrológicas, la zona de actuación se compone de suelos con permeabilidad alta por porosidad o corresponde a un área de recarga de acuíferos, y que presenta un alto grado de vulnerabilidad a la contaminación.

En cuanto a las afecciones ferroviarias, el ámbito está afectado por las bandas de afección de 200 m de Ferrocarriles.

Sobre las servidumbres aeronáuticas, el municipio de Vitoria-Gasteiz, donde se encuentra ubicado la Casa Alfaro, se ve afectado por áreas de servidumbres de aeródromo y radioeléctrica, servidumbres de la operación de aeronaves y servidumbres acústicas del aeropuerto de Foronda.

El Estudio de Impacto Acústico del Plan identifica como principal fuente sonora el tráfico actual. Teniendo en cuenta los valores de medición de los viales y los niveles sonoros reflejados en los mapas de ruido que recogen las mediciones actuales y la mayor distancia del vial secundario al

volumen edificable propuesto para la parcela objeto del estudio, se concluye que dicha variación no supone incumplimiento de los Objetivos de Calidad Acústica establecidos.

Atendiendo a las características del Plan, presenta una afección no significativa al medio ambiente.

Se identifican a continuación los impactos potenciales derivados generados por el desarrollo del Plan, la mayoría de ellos durante la fase de obras:

- Ocupación e impermeabilización del suelo, por la construcción de las nuevas edificaciones.
- Generación de residuos y consumo de recursos; por el derribo de los 2 edificios auxiliares y construcción del nuevo edificio.
- Posible contaminación al suelo y aguas por vertidos accidentales.
- Ruido y contaminación atmosférica en la fase de obra.
- Calidad de vida, impacto negativo durante la fase de obras por generación de ruido, contaminación atmosférica, aumento del tráfico, etc.

En la presente Resolución se establecen las siguientes medidas protectoras y correctoras en orden a evitar que el Plan pueda tener efectos adversos significativos sobre el medio ambiente y no sea necesario que el Plan se someta a evaluación ambiental estratégica ordinaria, siempre y cuando se incorporen al mismo las medidas protectoras y correctoras establecidas.

Las medidas protectoras y correctoras se ejecutarán de acuerdo con la normativa vigente, con las que se establezcan en la presente Resolución por la que se formula el informe ambiental estratégico y, en lo que no se oponga a lo anterior, de acuerdo con lo recogido en el documento ambiental estratégico y en los planes que ordenan el ámbito.

Entre las medidas a aplicar, destacan las que se derivan de los proyectos y actuaciones para el desarrollo del Plan, relativas tanto a la fase de obras como a la fase de funcionamiento de la actividad. Entre otras, deberán adoptarse las siguientes medidas:

Medidas relativas al patrimonio cultural.

El edificio situado en la calle Manuel Iradier n.º 5 es un bien cultural de protección municipal, por tanto, su régimen de protección es el establecido en el planeamiento y en su catálogo, y está sujeto a régimen de control municipal. Los bienes culturales de protección municipal no están sometidos a la Ley 6/2019, dado que, si bien forman parte del patrimonio cultural vasco, no se hallan inscritos ni en el Registro de la CAPV de Patrimonio Cultural Vasco ni en el Registro de la CAPV de Protección Básica.

No obstante, en atención a las consideraciones establecidas en las repuestas a las consultas a administraciones públicas afectadas, se estima que el nuevo volumen proyectado supone una gran diferencia de altura que genera contaminación visual sobre el edificio protegido. La Dirección de Patrimonio Cultural, Propiedad Intelectual y Depósito Legal del Gobierno Vasco considera que debe estudiarse una nueva alternativa que fomente los valores culturales del bien catalogado y mantenga una adecuada escala urbana, tal y como prevén las ordenanzas correspondientes. Además, recomienda realizar edificaciones independientes para la ampliación, planteando nuevas fachadas separadas del edificio catalogado y estableciendo conexiones puntuales donde resulte preciso; pero, en el caso de que finalmente no resulte posible plantear esta franja de separación

y se permita el adosamiento, se debiera realizar utilizando materiales y técnicas que respeten el edificio y garanticen la reversibilidad de la actuación.

En todo caso, tanto la Dirección de Patrimonio Cultural, Propiedad Intelectual y Depósito Legal del Gobierno Vasco, como la Dirección de Cultura de la Diputación Foral de Álava consideran que debieran tenerse en cuenta las observaciones realizadas en los informes emitidos por los servicios técnicos correspondientes (de fecha 1 de junio de 2023 y 18 de mayo de 2023, respectivamente) en el trámite de aprobación de la modificación del catálogo para el cambio del régimen de protección del edificio sito en la calle Manuel Iradier n.º 5, estableciendo intervenciones de rehabilitación /renovación con mantenimiento de fachada, categoría 1.<sup>a</sup>.

Por otra parte, en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 6/2019, de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco, si en el transcurso de las obras se produjera algún hallazgo que suponga un indicio de carácter arqueológico, se informará inmediatamente a la Dirección de Cultura de la Diputación Foral de Álava, que será quien indique las medidas que deberán adoptarse.

Medidas destinadas a la protección de los suelos y las aguas subterráneas.

Se establecerán las medidas preventivas y correctoras en la fase de obras para evitar la afectación por vertidos accidentales, especialmente durante el mantenimiento de maquinaria (utilización de materiales absorbentes, retirada y gestión de tierras afectadas por el vertido, etc.). Las zonas de acopio, instalaciones auxiliares o parque de maquinaria se localizarán en superficies impermeables. Se evitará el mantenimiento de maquinaria en zonas no impermeabilizadas.

Los viales utilizados por los camiones para entrar o salir de la obra, deberán mantenerse limpios, utilizando agua a presión o barredoras mecánicas.

Medidas relativas a la producción y gestión de residuos.

Los diferentes residuos generados, incluidos los procedentes de excavaciones, se gestionarán de acuerdo con lo previsto en la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular y normativas específicas que les sean de aplicación.

En atención a los principios jerárquicos sobre gestión de residuos, se debe fomentar la prevención en la generación de los residuos o, en su caso, que estos se gestionen con el orden de prioridad establecido en el artículo 8 de la citada Ley 7/2022, de 8 de abril, a saber: prevención, preparación para la reutilización, reciclado, y otros tipos de valorización, incluida la valorización energética.

Los residuos únicamente podrán destinarse a eliminación si previamente queda debidamente justificado que su valorización no resulta técnica, económica o medioambientalmente viable.

Los residuos de construcción y demolición se gestionarán de acuerdo con lo estipulado en el Decreto 112/2012, de 26 de julio, por el que se regula la gestión de los residuos de construcción y demolición.

La gestión de los aceites usados se realizará de acuerdo con el Real Decreto 679/2006, de 2 de junio, por el que se regula la gestión de los aceites industriales usados.

Hasta el momento de su entrega a gestor autorizado, el almacenamiento de aceites agotados se realizará en espacios bajo cubierta, en recipientes estancos debidamente etiquetados, sobre solera impermeable y en el interior de cubetos o sistemas de contención de posibles derrames o fugas.



Los sistemas de recogida de residuos peligrosos deberán ser independientes para aquellas tipologías de residuos cuya posible mezcla en caso de derrames suponga aumento de su peligrosidad o mayor dificultad de gestión. Los recipientes o envases que contienen residuos peligrosos cumplirán las normas de seguridad establecidas en el artículo 21 de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular y permanecerán cerrados hasta su entrega a gestor evitando cualquier pérdida de contenido por derrame o evaporación. Los recipientes o envases citados deberán estar etiquetados de forma clara, legible e indeleble y de acuerdo con la normativa vigente.

Se procederá al acondicionamiento de una zona específica para almacenamiento provisional de residuos peligrosos tales como latas de aceite, filtros, aceites, pinturas, etc., habilitando, además, y separados de aquellos, contenedores específicos para residuos inertes. Asimismo, a lo largo de la obra y mientras duren los trabajos, se instalarán dispositivos estancos de recogida (bidones, etc.) de los residuos generados, procediéndose a su separación de acuerdo con su naturaleza, todo ello previo a su almacenamiento temporal en el mencionado punto limpio.

Queda expresamente prohibida la mezcla de las distintas tipologías de residuos generados entre sí o con otros residuos o efluentes, segregándose los mismos desde su origen y disponiéndose de los medios de recogida y almacenamiento adecuados para evitar dichas mezclas.

Con objeto de facilitar el cumplimiento de esta normativa, deberán disponerse sistemas de gestión de los residuos generados en las diferentes labores. Estos sistemas serán gestionados por los encargados de dichas labores, que serán responsables de su correcta utilización por parte de los operarios. En particular, en ningún caso se producirán efluentes incontrolados procedentes del almacenamiento de combustibles y productos y del mantenimiento de la maquinaria, ni la quema de residuos.

Cualquier indicio de contaminación por la detección de tierras sospechosas deberá ser comunicada al Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y a la Viceconsejería de Sostenibilidad Ambiental de Gobierno Vasco, en cumplimiento del artículo 22.2 de la Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.

En su caso, los sobrantes de excavación generados durante las obras se llevarán a depósito de sobrantes autorizado y su gestión se realizará de acuerdo con el Real Decreto 646/2020, de 7 de julio, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero, y con el Decreto 49/2009, de 24 de febrero por el que se regula la eliminación de residuos mediante el depósito en vertedero y ejecución de rellenos.

Medidas destinadas aminorar los efectos derivados del ruido.

Durante el tiempo de duración de las obras, deberán aplicarse buenas prácticas operativas para la reducción en origen del ruido, en particular en las operaciones de excavación, demolición, carga y descarga, transporte, así como en cuanto al mantenimiento general de maquinaria utilizada y la reducción en origen del ruido y vibraciones, control de la emisión sonora de los equipos utilizados durante las obras, etc.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 22 del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, la maquinaria utilizada en la fase de obras debe ajustarse a las prescripciones establecidas en la legislación vigente referente a emisiones sonoras de maquinaria de uso al aire libre, y en particular, cuando les sea de aplicación, a lo establecido en el Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, por el que se regulan las emisiones

sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre (modificado por el Real Decreto 524/2006, de 28 de abril), y en las normas complementarias.

Por otra parte, los proyectos derivados del desarrollo del Plan deberán ejecutarse de modo que en su ámbito de afección no se superen, por efecto del ruido generado por las obras, los objetivos de calidad acústica establecidos en el Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

En el caso de que las obras duren más de 6 meses, de acuerdo al artículo 35.bis del Decreto 213/2012, de 16 de octubre, será necesaria la elaboración de un estudio de impacto acústico para la definición de las medidas correctoras oportunas. Este estudio de impacto acústico deberá analizar el beneficio acústico que se espere obtener de las medidas correctoras, en términos de reducción de los niveles de ruido en las áreas acústicas o edificaciones sensibles, y el contenido del mismo deberá comunicarse al municipio afectado.

Medidas destinadas a la restauración paisajística del territorio.

Se llevará a cabo una restauración ambiental y paisajística que abarque todas las zonas afectadas por la ejecución del desarrollo, previendo el uso en las labores de revegetación de especies preferentemente autóctonas y evitando especialmente emplear especies introducidas susceptibles de generar procesos invasivos.

Se adoptarán medidas para evitar la propagación de especies alóctonas con potencial invasor, como: *Buddleja davidii*, *Cortaderia selloana* u otras. En este sentido, se deberán adoptar medidas de control para evitar que los terrenos removidos y desprovistos de vegetación constituyan una vía de entrada para especies vegetales invasoras (plantación y siembra inmediata de superficies preparadas, protección de acopios de tierra vegetal, etc.). Además, se propondrá la gestión diferenciada de la tierra vegetal que pueda contener propágulos de dichas especies.

Para el diseño de los espacios verdes del ámbito del Plan se tendrá en cuenta el «Manual para el diseño de jardines y zonas verdes sostenibles», cuaderno de trabajo Udalsarea 21, n.º 20.b) (abril 2017, Gobierno Vasco, disponible en <https://www.ihobe.eus/publicaciones>).

Medidas para una edificación y construcción sostenible.

En cuanto a las características necesarias para la edificación y construcción más sostenible se empleará el conjunto de medidas y buenas prácticas ambientales contenidas en las correspondientes «Guía de Edificación Ambientalmente Sostenible», disponible en <https://www.ihobe.eus/publicaciones>, con objeto de potenciar el ahorro y la eficiencia energética de los edificios y el impulso de las energías renovables. Dichas medidas deberán incidir en, al menos, los siguientes aspectos:

- Materiales. Reducción del consumo de materias primas no renovables.
- Energía. Reducción del consumo de energía y/o generación de energía a partir de fuentes no renovables.
- Agua potable. Reducción del consumo de agua potable.
- Aguas grises. Reducción en la generación de aguas grises.
- Atmósfera. Reducción de las emisiones de gases, polvo, de calor y lumínicas.
- Calidad interior. Mejora de la calidad del aire interior, del confort y de la salud.



Segundo.— Determinar que, de acuerdo con los términos establecidos en este informe ambiental estratégico, y siempre que se adopten las medidas protectoras y correctoras planteadas por el promotor, no se prevé que el Plan Especial de Ordenación Urbana «Casa Alfaro» en Vitoria-Gasteiz (Álava), vaya a producir efectos adversos significativos sobre el medio ambiente, y, por tanto, el Plan no debe someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria.

Tercero.— Comunicar el contenido de la presente Resolución al Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz.

Cuarto.— Ordenar la publicación de la presente Resolución en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Quinto.— De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 75.5 de la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi, el presente informe ambiental estratégico perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el Boletín Oficial del País Vasco, no se hubiera procedido a la aprobación del Plan Especial de Ordenación Urbana «Casa Alfaro» en Vitoria-Gasteiz (Álava) en el plazo máximo de cuatro años. En ese caso, deberá iniciarse nuevamente el procedimiento de evaluación ambiental del Plan salvo que solicite la prórroga de su vigencia al órgano ambiental. En este supuesto, el órgano ambiental otorgará, en su caso, un nuevo plazo de vigencia del informe ambiental estratégico en los términos que se determinen reglamentariamente.

En Vitoria-Gasteiz, a 2 de junio de 2025.

El director de Administración Ambiental,  
NICOLAS GARCIA-BORREGUERO URIBE.