

**II - ADMINISTRACIÓN LOCAL  
DEL TERRITORIO HISTÓRICO DE ÁLAVA****AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ****DEPARTAMENTO DE URBANISMO****Planeamiento y Ejecución de la Ordenación Urbanística****Aprobación definitiva del Plan Especial del barrio de Coronación de Vitoria-Gasteiz**

En sesión ordinaria celebrada por el Pleno del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz con fecha 21 de julio de 2017, se acordó lo siguiente:

Asunto: aprobación definitiva del Plan Especial del barrio de Coronación de Vitoria-Gasteiz.

**Propuesta de acuerdo**

A la vista del proyecto del Plan Especial del barrio de Coronación de Vitoria-Gasteiz presentado con fecha 11 de abril de 2017 por la Cooperativa LKS Ingeniería, redactado en coordinación con el Servicio de Planeamiento y Ejecución de la Ordenación Urbanística del Departamento de Urbanismo.

Resultando que el Plan Especial tiene por objeto regular la ordenación urbanística pormenorizada de las actuaciones previstas para el desarrollo del Programa Europeo SmartEnCity, cuyo fin es la rehabilitación del barrio de Coronación de Vitoria-Gasteiz.

Resultando que los objetivos concretos del Plan Especial son:

– Despliegue de la red de calor de barrio (District Heating): está previsto el despliegue de una red de calor para el ámbito (District Heating), basada en fuentes de energía renovables. La instalación de dicha infraestructura conlleva la ocupación del subsuelo de vía pública por la red de distribución y la ocupación de una parcela de uso equipamental para la localización de sala de calderas para producción de calor. Se regula dicha ocupación.

– Nuevas alineaciones de fachada: regula otros aspectos complementarios derivados de las actuaciones de rehabilitación edificatoria, como la nueva alineación de fachadas por incremento de espesor de cerramientos, regulándose para ello la posibilidad de ocupar el espacio público.

– Elementos complementarios de la edificación: se regulan y especifican otros elementos complementarios de la edificación que pueden aparecer en un proceso de rehabilitación edificatoria siempre con el objetivo de mejora de la eficiencia energética del edificio, de su confort y/o accesibilidad, como son: dobles pieles, miradores, terrazas, elementos que supongan incrementos de alturas, aleros, cornisas, mejora de cubiertas, elementos derivados de la instalación de ascensores, etc. Estos elementos en ningún caso supondrán incremento de aprovechamiento lucrativo edificatorio.

Resultando que todos los objetivos a los que se ha hecho referencia, de aplicación de forma local en el barrio de Coronación, están contemplados la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz para facilitar la mejora energética y la protección acústica de los edificios que se está tramitando para toda la ciudad.

Resultando que en el proyecto correspondiente a este Plan Especial del barrio de Coronación de Vitoria-Gasteiz figura la memoria, las normas urbanísticas, el estudio de las directrices

de gestión de la ejecución, el estudio de viabilidad económico-financiera/memoria de sostenibilidad económica, así como la documentación gráfica correspondiente.

Resultando que ha sido examinada por los servicios técnicos municipales la documentación presentada y con fecha 21 de abril de 2017 se ha emitido informe técnico favorable por el Servicio de Planeamiento y Ejecución de la Ordenación Urbanística del Departamento de Urbanismo respecto del proyecto de Plan Especial de Renovación Urbana presentado proponiendo la aprobación inicial del mismo.

Resultando que, igualmente, por la intervención municipal con fecha 20 de abril de 2017 se ha emitido informe favorable en el que se concluye que el presupuesto del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz aprobado definitivamente cuenta con consignación presupuestaria suficiente para financiar los compromisos de gastos derivados del proyecto de Plan Especial.

Resultando que en virtud de acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 21 de abril de 2017, se procede a la aprobación del Proyecto y a la aprobación inicial del Plan Especial de Ordenación Urbana del barrio de Coronación de Vitoria-Gasteiz.

Resultando que se somete el expediente a información pública por el plazo de veinte días mediante anuncios en el BOTHA y en uno de los diarios de mayor circulación de éste para que cuantas personas se consideren afectadas puedan formular las alegaciones y observaciones que estimen pertinentes.

Resultando que se publica este anuncio en el BOTHA número 57 correspondiente al 22 de mayo de 2017 y en el diario El Correo de 12 de mayo de 2017, sin que en el periodo habilitado al efecto se haya formulado alegación alguna.

Considerando que el ámbito y contenido de los Planes Especiales se establece en los artículos 69 y siguientes de la Ley del Parlamento Vasco 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, definiendo el artículo 71 el Plan Especial de Renovación Urbana que podrá tener por objeto el desarrollo de actuaciones concretas que, conservando la estructura fundamental de la ordenación anterior y sin alterar la edificabilidad urbanística, se encaminen a la descongestión del suelo urbano, a la creación de dotaciones públicas y equipamientos colectivos privados, al saneamiento de barrios, a la regeneración y rehabilitación urbana, a la reforma interior, a la resolución de problemas de movilidad o de estética, a la mejora del medio ambiente o de los servicios públicos y a otros fines análogos.

Considerando que los artículos 95, 96 y 97 de la citada Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo regulan la tramitación y aprobación de Planes Parciales y Especiales.

Considerando que el artículo 123.1.i) de la Ley 7/1985 reguladora de las Bases del Régimen Local, adicionado por la Ley 57/2003 de Medidas para la Modernización del Gobierno 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 planeamiento 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 Urbanismo, en virtud de las competencias atribuidas en el artículo 122.4.a) de la Ley 7/1985 reguladora de las Bases de Régimen Local, adicionado por la Ley 57/2003, de 16 de diciembre, de Medidas para la Modernización del Gobierno Local, a propuesta de la concejala delegada del Departamento de Urbanismo, eleva al Pleno de la corporación el siguiente

#### Acuerdo

1. Aprobar definitivamente el Plan Especial de Ordenación Urbana del barrio de Coronación de Vitoria-Gasteiz, elaborado por Cooperativa LKS Ingeniería en coordinación con el Servicio de Planeamiento y Ejecución de la Ordenación Urbanística del Departamento de Urbanismo, con el objeto regular la ordenación urbanística pormenorizada de las actuaciones previstas

para el desarrollo del Programa Europeo SmartEnCity, cuyo fin es la rehabilitación del barrio de Coronación de Vitoria-Gasteiz.

2. Publicar el presente acuerdo y las normas urbanísticas del citado Plan Especial en el BOTHA en los términos previstos en el artículo 89.5 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

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.

En Vitoria-Gasteiz, a 27 de julio de 2017

*El Alcalde-Presidente*  
**GORKA URTARAN AGIRRE**

### **Normativa urbanística**

#### **Artículo 1. Ámbito de aplicación**

El presente Plan Especial será de aplicación en el ámbito definido en el documento de Plan Especial, descrito en la documentación gráfica y justificado en la Memoria.

#### **Artículo 2. Entrada en vigor y condiciones de vigencia**

El Plan Especial entrará en vigor al día siguiente de la publicación, con los requisitos legalmente establecidos del acuerdo de su aprobación definitiva, y mantendrá su vigencia en tanto no sea derogado.

La nulidad, anulación o modificación de alguna de las determinaciones del presente plan no afectará a la validez de las restantes, salvo en el supuesto de que alguna de ellas resulte inaplicable por circunstancias de interrelación o dependencia de aquellas.

#### **Artículo 3. Documentos constitutivos del Plan Especial y alcance normativo de los mismos**

El presente Plan Especial está constituido por los siguientes documentos:

Documento 1. Memoria

Documento 2. Normas urbanísticas

Documento 3. Estudio de las directrices de gestión de la ejecución

Documento 4. Estudio de viabilidad económico-financiera/memoria de sostenibilidad económica

Documento 5. Documentación gráfica

Si bien el contenido normativo del presente Plan Especial queda definido por el conjunto de los documentos que lo componen, son los Planos de Ordenación y las presentes Normas Urbanísticas, los que cumplen una función específica de regulación de la actividad urbanística y por tanto ésta se deberá ajustar de forma obligada a sus determinaciones.

El resto de los documentos poseen un carácter informativo o explicativo por lo que, en caso de contradicción en su contenido con los citados anteriormente, serán aquellos los que prevalezcan.

Así mismo, en caso de contradicción de una determinación urbanística concreta entre planos a diferentes escalas, prevalecerá lo establecido en los planos ejecutados a una escala más detallada.

En aquellos casos de orden general no contemplados en estas ordenanzas, regirán las ordenanzas correspondientes al Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz.

#### **Artículo 4. Definición del régimen de calificación aplicable**

El ámbito del Plan Especial establece un condicionante superpuesto sobre el subsuelo de la red viaria pública definida en el Planeamiento Municipal. El subsuelo queda sometido a una ocupación privativa para el desarrollo del uso de infraestructura privada de red de distribución de calor.

El Plan Especial establece el uso compatible de servicio urbano para la localización de la sala de calderas para producción de calor sobre la porción de parcela de uso equipamental, delimitada en la documentación gráfica.

#### **Artículo 5. Compatibilidad de usos**

La compatibilidad de usos será la establecida por el Plan General de Ordenación Urbana, con dos únicas aportaciones:

1. Se compatibiliza la red viaria con ocupación privativa de subsuelo por infraestructura de red de calor. RV-OP
2. Se compatibiliza la zona de uso de servicio urbano de sala de calderas para producción de calor. ZSCPC en parcela calificada como equipamiento.

Cada una de estas zonas, queda representada en el plano 05. Ocupación sala de calderas y red de calor, sin perjuicio de la calificación pormenorizada vigente.

#### **Artículo 6. Ejecución del Plan Especial**

El sistema de distribución de calor se gestionará mediante una sociedad constituida para tal fin con participación de capital público-privado.

El ayuntamiento asumirá la construcción del edificio que aloje el sistema de producción de calor, de forma previa a la gestión del servicio por parte de la sociedad público-privada.

La implantación de las instalaciones y la propia red de distribución la financiará la sociedad público-privada que se constituya para tal fin, bajo la supervisión del ayuntamiento.

Todo ello según se justifica en el documento 4. Estudio de viabilidad económico-financiera/memoria de sostenibilidad económica.

La ejecución de la reposición de la urbanización existente en el espacio público no vinculadas a la red de calor será realizada por el ayuntamiento. No es necesario materializar proyectos de urbanización para dichas actuaciones, teniendo en cuenta que tan solo se prevé la reposición de la urbanización. Estas actuaciones se coordinarán con las obras de urbanización de la red de calor, incorporándose a los proyectos y ejecutándose simultáneamente en aquellas calles en que ambas coincidan.

La modificación del ámbito del Plan Especial podrá realizarse según justificación técnica en los Proyectos de Reposición de Urbanización si la modificación es de orden menor. Si la modificación del ámbito del Plan Especial es de orden mayor se realizará mediante documento de modificación de Plan Especial. Las obras de reurbanización podrían exceder el límite del Plan Especial con el fin de lograr el funcionamiento óptimo de la urbanización.

#### **Artículo 7. Desarrollo y ejecución del Plan Especial**

El desarrollo y ejecución del presente proyecto se ajustará al régimen de Actuación Urbanística establecido en el documento 3. Estudio de las directrices de gestión de la ejecución.

**Artículo 8. Normativa particular para la sala de calderas**

La sala de calderas ocupa parte de una parcela de propiedad municipal con uso de Sistema General de Equipamiento Genérico y necesita de autorización municipal para la ocupación privativa de dicha porción de parcela.

La autorización para la ocupación privativa de la parcela pública es de carácter excepcional y se realizará según los sistemas previstos en la legislación.

Se establece en dicha porción de parcela la compatibilidad del uso de Servicio Urbano (sala de calderas) dentro del uso global de Sistema General de Equipamiento Genérico.

Parcela pública afectada por la sala de calderas: porción de 891 metros cuadrados de la parcela de uso equipamental en la que se ubica el Centro Cívico Aldabe. Dicha porción limita al Norte con las viviendas alineadas en la calle Coronación, al Sur con el edificio del Centro Cívico, al Este con las viviendas alineadas con la calle Portal de Arriaga, y al Oeste con las viviendas del Pasaje de Eulogio Serdán.

Sobre dicha porción de parcela se permite la construcción de la sala de calderas para producción de calor, de forma semisoterrada o soterrada. Con acceso para descarga desde la calle Portal de Arriaga.

La altura máxima de dicha edificación será de 3,5 m sobre rasante. Tanto la altura máxima como el área definida podrán modificarse, previa justificación vinculada a las necesidades técnicas de la instalación.

La altura de las chimeneas de extracción deberá superar en 1 m la altura del edificio más próximo. Dichos elementos no se podrán localizar a una distancia menor a 20 m de cualquier edificio residencial.

**Artículo 9. Diseño de la red de calor**

El desarrollo de la red de calor supone una ocupación privativa del subsuelo del dominio público y necesita de autorización municipal.

La autorización para la ocupación privativa del subsuelo de dominio público es de carácter excepcional y se realizará según los sistemas previstos en la legislación y finalizará bien cuando la instalación deje de dar servicio o cuando el interés público considere necesaria su extinción.

Dominio público afectado por la red de calor:

La red de calor se desarrollará por el subsuelo de las calles incluidas en el Plan Especial:

Plaza de la Ciudadela

Coronación

Portal de Arriaga (tramo entre Coronación y Eulogio Serdán)

Siervas de Jesús (tramo entre Eulogio Serdán y Plazuela de Aldabe)

Badaia (tramo entre Plazuela de Aldabe y Domingo Beltrán)

Domingo Beltrán de Otazu (tramo entre Badaia y Coronación)

Aldabe

Manuel Díaz de Arcaya

Eulogio Serdán

Kutxa

Su ejecución y diseño se realizará de tal manera que no ocasione afecciones de funcionalidad sobre el espacio público y a las infraestructuras existentes.

**Artículo 10. Normativa particular para los edificios a rehabilitar**

La intervención rehabilitadora en la edificación conlleva la regulación de algunos parámetros urbanísticos menores, a los que el Plan Especial da cobertura, como son:

— Alineaciones de fachada. Las alineaciones oficiales que fijan preceptivamente la línea de fachada definidas en los planos de Alineaciones y Calificación Pormenorizada del Plan General podrán ser superadas en los edificios incluidos en el ámbito del Plan Especial, por la sección de paneles y/o capas aislantes externas a colocar en los edificios residenciales. Se propone la siguiente regulación para dicho crecimiento:

1. Tan sólo podrá incrementarse el espesor en un máximo de 20 centímetros, y siempre mediante intervenciones que abarquen el conjunto del edificio.

2. Las obras de intervención rehabilitadora no supondrán un incremento de la superficie útil de las plantas afectadas por las obras.

3. Cuando se sobrepasen los edificios colindantes, la medianera se tratará como fachada.

4. En edificios que formen un conjunto con proyecto o composición unitaria, bien en manzana cerrada, o en otros tipos de agrupación de edificios entre medianeras, los proyectos de rehabilitación deberán responder a una solución común para el conjunto de edificios, si bien podrán desarrollarse de forma individualizada. Estos proyectos resolverán la integración arquitectónica de las fachadas rehabilitadas con las de los edificios sin rehabilitar colindantes, para salvaguardar la imagen urbana.

5. El posterior acondicionamiento de los locales comerciales (nuevos aplacados y revestimientos u otros elementos ornamentales) no podrá suponer una mayor ocupación de la vía pública.

6. Si parte de ese incremento recayera en la propia parcela privada, tan sólo se invadirá la vía pública con el espesor que resultara de la resta.

7. El incremento de espesor deberá contener en su interior instalaciones como bajantes o cableados, no excediendo los 20 centímetros del apartado 1, al menos en su tramo en planta baja, siempre que el proyecto técnico sea factible.

8. Será posible ocupar las superficies de espacios libres o de dominio público siempre que quede asegurada la funcionalidad de los espacios libres, dotaciones y demás elementos del dominio público.

9. A la solicitud de licencia deberá acompañarse la concesión correspondiente cuando las obras pretendidas supongan la ocupación de la vía pública. Dicha cesión de uso de vuelo por el tiempo en que se mantenga la edificación se autorizará por el Departamento de Hacienda-Servicio de Secretaría Técnica, que detallará la superficie pública a ocupar.

10. En el caso de actuaciones en fincas colindantes con otras fincas en las que se hubiera actuado previamente de manera integral buscando la mejora de su protección al ruido, de su aislamiento térmico o su eficiencia energética, las plantas bajas de ambas, deberán estar alineadas.

— Cuerpos volados. Se aplicará la regulación de las condiciones de balcones, miradores y terrazas de la ordenanza OR3 a todo el ámbito del Plan Especial. Dicha ordenanza establece que no podrán sobrepasar el 5 por ciento de la anchura media del tramo de la calle en que se encuentre la parcela, siendo el máximo en todos los casos de 1,25 m no superando el total de cuerpos volados el 70 por ciento de la longitud total de la fachada. Las mismas normas regirán para la fachada posterior al patio de manzana.

En el caso de vuelos existentes previamente, podrán verse recrecidos hasta en 20 cm, mientras que en el caso de nuevos vuelos, deberán atenerse al vuelo máximo.

La integración de dichos elementos en los proyectos de rehabilitación, se justificará por la mejora de la eficiencia energética de los edificios.

La longitud máxima del vuelo, en función de la sección de la calle será (orientativamente):

CALLE	SECCIÓN CALLE	VUELO MÁXIMO
Coronación	20 m	1 m
Portal de Arriaga (tramo entre Coronación y Eulogio Serdán)	22-34 m	1,10-1,25 m
Siervas de Jesús (tramo entre Eulogio Serdán y Plazuela de Aldabe)	9,87-33,41 m	0,5-1,25 m
Badaia (tramo entre Plazuela de Aldabe y Domingo Beltrán)	20 m	1 m
Domingo Beltrán (tramo entre Badaia y Coronación)	15,92 m	0,8 m
Aldabe	7,83-12,17 m	0,40-0,60 m
Manuel Díaz de Arcaya	12,16 m	0,60 m
Eulogio Serdán	15 m	0,75 m
Kutxa	>11,96 m	0,60 m

– Dimensiones de la edificación. En el proceso de rehabilitación se podrán superar las dimensiones de la edificación establecidas, de forma acotada, siempre que vaya dirigido a la mejora energética o de accesibilidad del edificio, y no se incremente el aprovechamiento lucrativo.

– Condiciones de accesibilidad en edificios residenciales. Se aplicará de forma genérica la ordenanza municipal de mejora de las condiciones de accesibilidad en edificios cuyo uso predominante sea el residencial colectivo. El patio interior se podrá ocupar, excediendo el fondo máximo edificable, mediante cuerpo vertical adosado a la fachada posterior que contenga no sólo el ascensor sino la propia estructura de escaleras, en la superficie mínima necesaria que garantice la accesibilidad.