

**II - ADMINISTRACIÓN LOCAL
DEL TERRITORIO HISTÓRICO DE ÁLAVA****AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ****DEPARTAMENTO DE TERRITORIO Y ACCIÓN POR EL CLIMA**

Planeamiento y Ejecución de la Ordenación Urbanística

Aprobación definitiva de la decimosexta modificación del Plan Especial de Rehabilitación Integral del Casco Medieval para regular las intervenciones de mejora de habitabilidad de los edificios mediante la superposición de elementos exteriores

En sesión ordinaria celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el día 20 de noviembre de 2020 se acordó:

Asunto: Aprobación definitiva de la decimosexta modificación del Plan Especial de Rehabilitación Integral del Casco Medieval para regular las intervenciones de mejora de habitabilidad de los edificios mediante la superposición de elementos exteriores.

Propuesta de acuerdo

A la vista de la memoria definitiva relativa a la decimosexta modificación del Plan Especial de Rehabilitación Integral del Casco Medieval de Vitoria-Gasteiz para regular las intervenciones de mejora de habitabilidad de los edificios mediante la superposición de elementos exteriores redactada por los servicios técnicos municipales en noviembre de 2020, se formulan las siguientes consideraciones:

El Texto Refundido de la revisión del Plan Especial de Rehabilitación Integral del Casco Medieval de Vitoria-Gasteiz fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno de Vitoria-Gasteiz el 27 de septiembre de 2006, publicándose en el BOTHA número 24 de 26 de febrero de 2007.

Desde su aprobación, el Plan Especial de Rehabilitación Integral del Centro Histórico de Vitoria-Gasteiz (PERI 1) ha sido objeto de catorce modificaciones y dos revisiones de errores y están en curso otras dos modificaciones más.

El objeto de esta decimosexta modificación es regular la aplicación en el Casco Medieval de la normativa contenida en el Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz, respecto a las intervenciones de mejora energética y/o protección acústica de los edificios, que fue aprobada en sesión plenaria de 22 de febrero de 2019 y publicada en el BOTHA número 47 del siguiente 17 de abril.

El cambio propuesto en el vigente Plan Especial consiste en una modificación de la ordenanza de Recuperación (ORE-OE2) del PERI 1, que en el artículo 36, Parámetros de conservación exterior, modifica el apartado 7, regulando las intervenciones de refuerzo de la envolvente para la mejora de aislamiento térmico y/o protección acústica o la prevención de filtraciones.

La regulación propuesta prohíbe la superposición de sistemas exteriores sobre acabados pétreos o elementos protegidos, o a nivel de planta baja, o inferiores, en fachadas, delantera o trasera, estableciendo su espesor máximo donde se permite: 8 cm para la fachada principal y 12 cm para la fachada trasera, a caño o espacio libre privado.

Se prohíben las intervenciones con riesgo de aparición y/o desarrollo de patologías que pueden degradar los materiales originales y en particular los sistemas que impidan la transpiración

imponiéndose, en cambio, los materiales compatibles con los originales, de origen natural o reciclados, con acabados basados en morteros de cal hidráulica natural, que mantengan la permeabilidad al vapor de agua de las fábricas tradicionales.

En la memoria definitiva redactada por los técnicos municipales se hace constar el objeto de la misma, la justificación de su conveniencia y oportunidad, viabilidad económico financiera, innecesariedad de realización de un estudio de impacto acústico, no afección sociolingüística ni de impacto de género, así como la normativa urbanística, ámbitos de ordenación y gestión y documentación gráfica correspondientes al planeamiento vigente y al modificado.

En consideración a la modificación propuesta el expediente ha tenido la siguiente tramitación:

– En septiembre de 2019 por la Jefatura de Gestión Urbanística se redactó la memoria para aprobación inicial.

– En noviembre de 2019 la Jefatura de Gestión Urbanística realizó el resumen ejecutivo para la exposición al público de la modificación exigido por el artículo 32 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo y el artículo 5.3 del reciente 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.

– El 29 de noviembre de 2019 en sesión ordinaria celebrada por la Junta de Gobierno Local se aprobó el proyecto e inicialmente la modificación del Plan Especial mencionado y se solicitó informe al Centro de Patrimonio Cultural Vasco del Departamento de Cultura y Política Lingüística del Gobierno Vasco.

– El 11 de diciembre de 2019 se publicó el acuerdo de la Junta de Gobierno Local en El Correo (edición Álava) y Diario Noticias de Álava. Se abrió el periodo de exposición al público de la modificación con la publicación del acuerdo en el BOTHA número 143 de 13 de diciembre de 2019, sin haberse registrado alegaciones.

– Por providencia de la concejala delegada de Territorio y Acción por el Clima de 18 de marzo de 2020 se requirió a la Dirección General de Aviación Civil informe preceptivo en relación a sus competencias respecto a la modificación examinada. La petición de informe sectorial fue efectivamente cursada el 29 de junio de 2020 y el informe favorable condicionado a la inclusión de ciertas determinaciones incluidas en la memoria, recibido el 25 de septiembre del mismo año.

– En junio de 2020 por la Jefatura de Gestión Urbanística se elaboró un nuevo resumen ejecutivo, que, respecto al anterior, solo incluía un nuevo apartado en el que se hacía constar que la modificación propuesta no habilita incrementos de altura ni cambios de uso.

– El 27 de octubre de 2020 se ha recibido el informe favorable del Centro de Patrimonio Cultural del Gobierno, condicionado a la no afección de la modificación a los edificios protegidos del conjunto monumental del casco histórico.

En la versión definitiva de la memoria para la decimosexta modificación del Plan Especial de Rehabilitación Integral del Casco Medieval para regular las intervenciones de mejora de habitabilidad de los edificios mediante la superposición de elementos exteriores no se han introducido modificaciones respecto a la versión inicial de la misma.

Respecto a la regulación legal que resulta aplicable, 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.

La Sección Sexta del Capítulo IV de la misma Ley 2/2006 regula la modificación y revisión del planeamiento y concretamente el artículo 104 dispone que la modificación de las determinaciones de los planes urbanísticos deberá realizarse a través de la misma clase de plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones.

De acuerdo con el artículo 32 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 planes especiales se tramitan de acuerdo con lo establecido al efecto en ese decreto, para los planes parciales. Así, de acuerdo al artículo 31 de dicho Decreto, la formulación de la presente modificación corresponde al Ayuntamiento.

El Casco Medieval de Vitoria-Gasteiz está calificado como Bien Cultural, con la categoría de Conjunto Monumental, por Decreto 312/1997, de 23 de diciembre, por el que se le califica y se fija su régimen de protección.

Por lo expuesto en el párrafo que antecede, una vez aprobado inicialmente el documento se debe de solicitar el informe preceptuado por el artículo 4, así como en el artículo 47.3 de la Ley 6/2019, de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco y en los artículos 32.4 del Decreto 46/2020 y 97.3 de la Ley 2/2006 que prevé que esta solicitud de informe se efectúe tras la aprobación inicial del documento y el carácter vinculante del mismo.

El Decreto del Gobierno Vasco 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado regula el régimen jurídico de las actuaciones de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado radicado en la Comunidad Autónoma del País Vasco y define el concepto de las actuaciones de rehabilitación.

El artículo 10 de este Decreto 317/2002 regula los planes especiales de rehabilitación definiéndolos como una clase de los planes especiales de acuerdo con la normativa vigente sobre régimen del suelo y ordenación urbana, estando sujetos a lo establecido para los planes especiales en dicha Ley y en los reglamentos que la desarrollan o a la normativa que les sustituya, así como a lo indicado específicamente en este Decreto.

Los planes especiales de rehabilitación son instrumentos pormenorizados de ordenación urbana para el desarrollo de las determinaciones de la calificación global de los Planes Generales o de las Normas Subsidiarias en las áreas de suelo urbano en las que se haya incoado un expediente de declaración de Área de Rehabilitación Integrada, debiendo contener entre sus determinaciones aquéllas que permitan planificar las medidas constitutivas de la acción especial de la Administración definida en el artículo 10.1 del citado Decreto.

En este artículo 10 se señala que la acción especial de la Administración comprende las actuaciones de rehabilitación protegida que supongan la protección, conservación, restauración y mejora del tejido urbano, así como la puesta en valor y más adecuada utilización del patrimonio urbanizado y edificado contenido en su perímetro, de manera que se consiga el mantenimiento de la población existente, la mejora de las condiciones de vida y en especial la calidad de la vivienda, y la potenciación de los equipamientos comunitarios y de las actividades económicas compatibles con los objetivos anteriormente indicados.

El Real Decreto 2591/1998 en su actual redacción, obliga a remitir las modificaciones de planeamiento en las áreas de servidumbre aeroportuaria, antes de su aprobación inicial, a la Dirección General de Aviación Civil, para su preceptivo informe que deberá ser favorable para poder aprobar definitivamente la modificación del planeamiento.

En cuanto a la tramitación ambiental, los servicios técnicos municipales han informado que, de conformidad con la Ley de evaluación ambiental estatal y la Ley de protección del medio ambiente del País Vasco, la presente modificación no está sujeta a evaluación ambiental porque su naturaleza no es la de un plan o programa, sino la de una modificación (muy menor, tanto por su objeto, como por su ámbito) de un plan, sin que, ni el plan ni su modificación, establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a

evaluación ambiental, ni afecten a suelo no urbanizable, ni a espacios de la Red Natura 2000 o con algún régimen de protección ambiental derivado de convenios internacionales o disposiciones normativas generales dictadas en aplicación de la legislación básica sobre patrimonio natural o biodiversidad, o de legislación sobre conservación de la naturaleza de la Comunidad Autónoma.

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 misma Ley, 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 Territorio 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, eleva al Pleno de la Corporación el siguiente:

Acuerdo

1. Aprobar definitivamente la modificación puntual del Plan Especial de Rehabilitación Integrada del Casco Medieval de Vitoria-Gasteiz redactada por los servicios técnicos municipales en el mes de noviembre de 20220 para regular las intervenciones de mejora de habitabilidad de los edificios mediante la superposición de elementos exteriores del Plan Especial de Rehabilitación Integral del Casco Medieval de Vitoria-Gasteiz.

2. Publicar el presente acuerdo 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.

El acceso a la documentación técnica del expediente está disponible en el siguiente enlace: www.vitoria-gasteiz.org/peri1-16modif.

Normativa modificada

Artículo 36. Parámetros de composición exterior

1. Espacio bajo-cubierta. Solamente se podrá computar como superficie utilizable aquella zona bajo cubierta que tenga, al menos, una altura libre de 1,20 m y una media de 2,20 m.

2. Fachada principal. Se admitirán pequeñas modificaciones de las dimensiones de huecos, para mejorar la calidad higiénica y de iluminación, siempre que los huecos existentes estén en contra de la ordenanza reguladora de parámetros higiénicos, para adaptarse a la misma.

3. Fachada a espacio interior. Se podrán realizar obras de restauración, conforme a la composición de la fachada, o de reforma, con sometimiento a la ordenanza de Nueva Edificación.

En cualquier caso, se prohíbe la ejecución de huecos que permitan el acceso o la salida a los caños.

4. Fachadas laterales a espacio libre privado. Se estará a lo señalado para la fachada a vía pública. En todo caso se estará a lo dispuesto en el Código Civil, en lo referente a medianerías ciegas.

5. Fachadas a cantón. Se permite las modificaciones del apartado 1. En caso de ser procedente la demolición, se estará a lo dispuesto en la ordenanza de Nueva Edificación.

6. Cubierta. Se mantendrá la existente excepción hecha de los casos de ampliación, demolición por exceso de altura o modificación por existencia de elementos degradantes y siempre que su concepto sea el de cubierta para teja curva, es decir, cubierta tradicional. Por consiguiente aquellos elementos de cubierta de pequeña pendiente, deben ser eliminados y, en especial, las cubiertas horizontales.

Así mismo, se prohíben los casetones u otros elementos que resalten sobre los faldones de cubierta, excepto tragaluces, chimeneas y/o buhardillas existentes, que deberán cumplimentar los parámetros técnicos, higiénico-sanitarios conforme a la ordenanza ONE.

Excepcionalmente, y para el caso en que el espacio bajo cubierta admita el uso de vivienda, por disponer del IBI, y cumplimente los correspondientes parámetros higiénicoarquitectónicos, se permitirán los elementos de ventilación e iluminación existentes.

En el caso de fuera de ordenación de viviendas en bajo-cubierta y señaladas en colección de Fichas, en el momento de su eliminación y en el caso de existir terrazas, buhardillas y casetones en el uso de camarotes, éstos serán eliminados, pasando a restituir la cubierta a dos aguas, conforme ONE (ordenanza de Nueva Edificación).

7. Elementos constructivos y materiales. Los elementos constructivos existentes deberán, en principio, mantenerse. Se admite su sustitución por otros de mejor calidad pero cuyo acabado externo sea similar al existente, admitiéndose nuevos materiales que conjuguen con las preexistencias, avalado por proyecto técnico y con la comprobación de su idoneidad por los servicios técnicos municipales.

Las intervenciones de mejora de aislamiento térmico y /o protección acústica o la prevención de filtraciones por el exterior del edificio, deberán realizarse siempre mediante la utilización de materiales compatibles con los originales, de forma que las fábricas tradicionales, permeables al vapor de agua, puedan seguir manteniendo este comportamiento, y se evitará el uso de materiales que impidan la transpiración a su través. Se utilizarán materiales aislantes sostenibles, de origen natural o reciclado de productos y con acabados basados en morteros tradicionales de cal hidráulica natural.

Se prohíbe la utilización de sistemas de aislamiento exterior de poliestireno expandido con acabados cementosos ya que impiden la transpiración y favorecen el desarrollo y aparición de patologías en el edificio que pueden degradar los materiales originales. Además, la utilización de estos sistemas sin la instalación de sistemas de renovación forzada de aire que complementen estas actuaciones, puede provocar una disminución de la calidad del aire interior debido a la estanqueidad que proporcionan a la envolvente de la edificación.

No se podrán colocar sistemas de aislamiento exteriores sobre acabados de piedra, ni sobre elementos protegidos de la fachada.

En el caso de fachadas con acabados formados por otros materiales no pétreos solamente se admite la colocación de estos sistemas por encima de la cara superior del forjado de techo de la planta baja con un espesor máximo de 8 cm respecto de la alineación de fachada principal y de 12 cm respecto de la alineación de la fachada trasera a caño o espacio libre privado.

En Vitoria-Gasteiz, a 24 de noviembre de 2020

El Alcalde-Presidente
GORKA URTARAN AGIRRE