



LKS INGENIERÍA, S.COOP.
Parque Tecnológico de Alava
C/Albert Einstein 46, E7- 2º
01510 VITORIA-GASTEIZ (Araba)
T: 945 29 69 20
F: 945 29 69 21
www.lks.es



**Ayuntamiento
de Vitoria-Gasteiz
Vitoria-Gasteizko
Udala**



Plan Especial
**BARRIO DE CORONACIÓN
(VITORIA-GASTEIZ)**

Código
15404307.1

Promotor
AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ

Fecha
V03. Abril 2017

Autores

Marta DÍAZ DE CERIO GASTÓN, Arquitecta
Mikel CEPEDA GUTIÉRREZ, Arquitecto

DOCUMENTO 1. MEMORIA	3
1. OBJETO GENERAL	4
2. PROMOTOR Y EQUIPO REDACTOR.....	4
3. ANTECEDENTES.....	4
4. OBJETIVOS CONCRETOS Y CONTENIDO DEL PLAN ESPECIAL.....	6
5. SITUACIÓN Y DELIMITACIÓN DEL PLAN ESPECIAL	7
6. ESTADO ACTUAL.....	8
7. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCIÓN DEL PLAN ESPECIAL	13
8. ADECUACIÓN AL PLANEAMIENTO DE ÁMBITO SUPERIOR	13
9. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN	14
10. GESTIÓN Y AFECCIÓN A LA PROPIEDAD	17
11. ZONA DE PRESUNCIÓN ARQUEOLÓGICA	19
12. INNECESARIEDAD DE EVALUACIÓN AMBIENTAL	19
DOCUMENTO 2. NORMATIVA URBANÍSTICA	21
ARTÍCULO 1. ÁMBITO DE APLICACIÓN.	23
ARTÍCULO 2. ENTRADA EN VIGOR Y CONDICIONES DE VIGENCIA	23
ARTICULO 3. DOCUMENTOS CONSTITUTIVOS DEL PLAN ESPECIAL Y ALCANCE NORMATIVO DE LOS MISMOS	23
ARTICULO 4. DEFINICIÓN DEL RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN APLICABLE	23
ARTICULO 5. COMPATIBILIDAD DE USOS	24
ARTICULO 6. EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL.....	24
ARTICULO 7. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL.....	24
ARTÍCULO 8. NORMATIVA PARTICULAR PARA LA SALA DE CALDERAS	24
ARTÍCULO 9. DISEÑO DE LA RED DE CALOR	25
ARTÍCULO 10. NORMATIVA PARTICULAR PARA LOS EDIFICIOS A REHABILITAR.....	25
DOCUMENTO 3. ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN	29
3.1. DETERMINACIONES PARA EL DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL.....	31
3.2. PLAZOS DE ACTUACIÓN	31
DOCUMENTO 4. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA /	33
MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	33
4.1. COSTE DE LA INFRAESTRUCTURA	35
5.2. FINANCIACIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA/SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....	37
DOCUMENTO 5. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA	39

1. OBJETO GENERAL

El documento de "Plan Especial del Barrio de Coronación", tiene por objeto la regulación urbanística pormenorizada de las actuaciones previstas para el desarrollo del Programa Europeo SmartEnCity, cuyo fin es la Rehabilitación del Barrio de Coronación localizado en Vitoria-Gasteiz.

2. PROMOTOR Y EQUIPO REDACTOR

El promotor de este documento es el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, integrado en el equipo de coordinación del Programa Europeo.

El equipo redactor, perteneciente a la Cooperativa LKS Ingeniería integrada en la Corporación Mondragón recibe el encargo de la redacción del "Plan Especial del Barrio de Coronación" desde el coordinador local del Programa Europeo. El equipo redactor está constituido por Marta Díaz de Cerio Gastón, arquitecta superior colegiada nº 2.294 del COAVN y Mikel Cepeda Gutiérrez. Arquitecto urbanista y paisajista colegiado nº 3.409 del COAVN. Domicilio a efectos de notificaciones en:

LKS Ingeniería S.Coop.
Parque Tecnológico de Alava
C/ Avenida Albert Einstein 46, E7-2º
01510 VITORIA-GASTEIZ (Alava)
T: 945 29 69 20
F: 945 29 69 21

El documento se redacta en coordinación con el Departamento de Urbanismo-Servicio de Planeamiento y Ejecución de la Ordenación Urbanística del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz.

3. ANTECEDENTES

La propuesta de proyecto 'SmartEnCity', que se presentó el 5 de mayo de 2015 a la convocatoria "Ciudades y Comunidades Inteligentes" del programa marco de I+D+i de la Comisión Europea Horizonte 2020, ha sido uno de los tres proyectos seleccionados, de entre las más de 30 propuestas presentadas, para subvencionar su ejecución a partir de inicios de 2016.

Proyecto SmartEnCity

El proyecto SmartEnCity es una ambiciosa iniciativa, enmarcada en el programa europeo de "Ciudades y Comunidades Inteligentes", en el que Vitoria-Gasteiz aspira a ser una "ciudad faro" donde se apliquen un rango de soluciones en torno a la eficiencia energética, transporte y TICs de una manera integrada, y con el objetivo de mejorar la calidad de vida de las personas.

Además de Vitoria-Gasteiz, las ciudades de Tartu (Estonia) y Sonderborg (Dinamarca), forman parte de la propuesta para desarrollar actuaciones con similares objetivo, adaptándose a las características de la ciudad. También forman parte del proyecto las ciudades de Lecce (Italia) y Asenovgrad (Bulgaria) que explorarán la capacidad de adaptación y réplica de los proyectos de las ciudades faro, y así maximizar el impacto del proyecto.

Las acciones coordinadas en las tres ciudades irán dirigidas a:

- Reducir la demanda energética del parque inmobiliario residencial existente a través de acciones de rehabilitación a escala de distrito.
- Aumentar el suministro de energía a partir de energías renovables aprovechando los recursos locales.
- Potenciar el uso de energías limpias en la movilidad urbana, por medio de un extenso despliegue de vehículos e infraestructuras verdes.

Asimismo, está previsto un amplio uso de las TIC's para lograr la integración y la coherencia en la planificación y puesta en práctica de los proyectos, así como para afianzar la participación de la ciudadanía y asegurar que las personas sean las últimas beneficiarias de las actuaciones llevadas a cabo.

El proyecto arrancará a lo largo del primer trimestre de 2016 y tiene una duración prevista de cinco años y medio.

Actuación en el barrio de Coronación

En el caso de Vitoria-Gasteiz, se plantea el despliegue de medidas en el ámbito de actuación piloto del barrio de Coronación, perteneciente a la supermanzana central del plan de movilidad, en coherencia con este: peatonalización, electrificación de vehículos y de logística de última milla, impulso a la utilización de bicis mediante la apertura de "bicilonjas", sistemas de ahorro en autobuses urbanos, etc.

Por otro lado, se busca la transición hacia un barrio de bajo consumo energético mediante actuaciones de rehabilitación en al menos 750 viviendas, que consigan reducir a la mitad la demanda de calefacción. El despliegue de una red de calor para el barrio, basada en fuentes de energía renovables locales, cubrirá las demandas térmicas minimizando la dependencia de combustibles fósiles y respetando el medio ambiente.

La implementación de una plataforma de monitorización y gestión de consumos energéticos, junto con talleres y otras acciones, permitirán a los vecinos y vecinas su acceso a la información y su involucración en la gestión y en la toma de decisiones. El objetivo es optimizar la actuación planteada en el ámbito del barrio de Coronación, de manera que sea un ejemplo replicable en el resto de la ciudad.

En resumen, el plan de Coronación se divide en tres ejes: rehabilitación para lograr la eficiencia energética, movilidad urbana sostenible y tecnologías de la información (TIC's).

Visesa, sociedad pública del Departamento de Empleo y Políticas Sociales de Gobierno Vasco, realizará las labores de coordinación local liderando la comunidad de Gasteiz, de la mano del coordinador europeo Tecnalia y del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz. Otros socios son: Centro de Estudios Ambientales, Mondragon Corporación Cooperativa, Fagor Ederlan, Agrupación Cluster de Electrodomésticos de Euskadi, ETIC, MCCTELECOM, Acciona Infraestructuras, Giroa, Fundación Cartif y Estudios GIS.

4. OBJETIVOS CONCRETOS Y CONTENIDO DEL PLAN ESPECIAL

Despliegue de la red de calor de barrio (District Heating)

Como ya se ha indicado 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. Esta situación determina la necesidad de redacción de un Plan Especial urbanístico que regule dicha ocupación.

Nuevas alineaciones de fachada

Además el Plan Especial regulará otros aspectos complementarios derivados de las actuaciones de rehabilitación edificatoria, como la nueva alineación de fachadas por incremento de espesor de cerramientos.

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, trasteros, elementos que supongan incrementos de alturas, aleros, cornisas, mejora de cubiertas, elementos derivados de la instalación de ascensores...

Estos elementos en ningún caso supondrán incremento de aprovechamiento lucrativo edificatorio.

Contenido del Plan Especial

El Plan Especial se concibe como un documento sencillo, flexible y adaptable a los objetivos del mismo y está constituido por:

1. MEMORIA
2. NORMAS URBANÍSTICAS
3. ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN
4. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA / MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
5. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

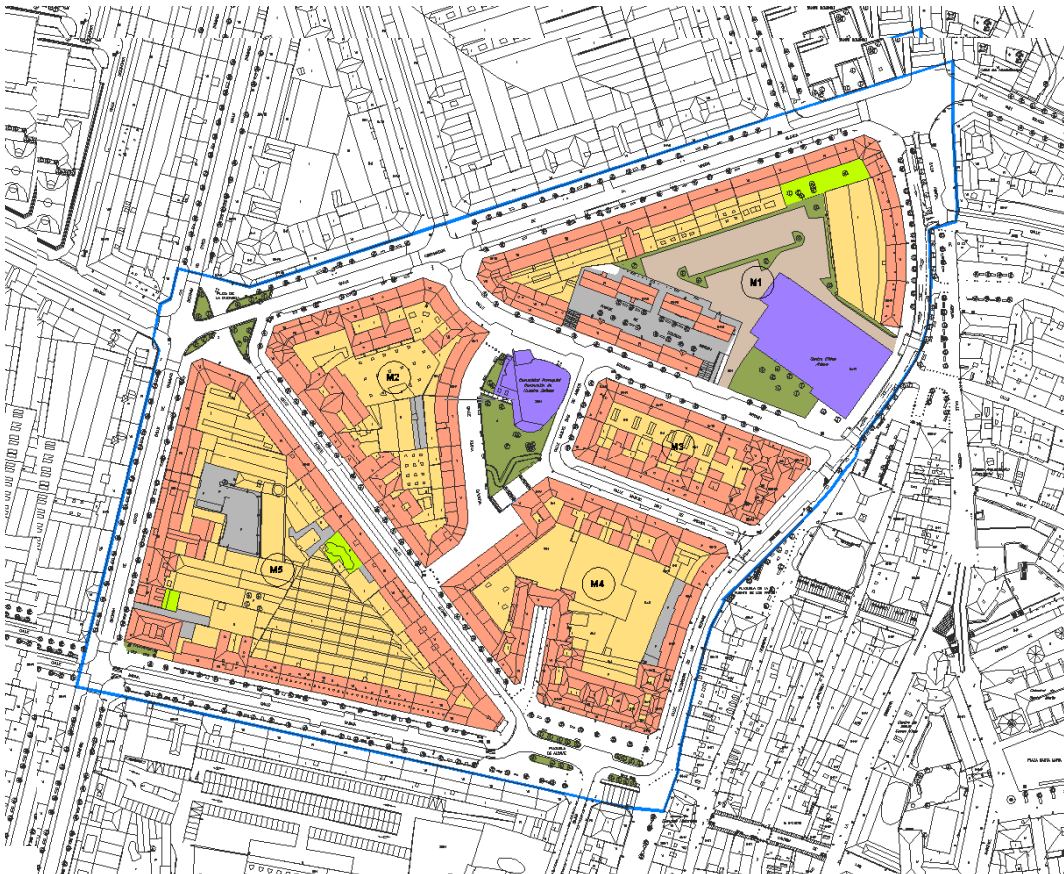
5. SITUACIÓN Y DELIMITACIÓN DEL PLAN ESPECIAL

El barrio de Coronación se localiza en el centro de la ciudad de Vitoria-Gasteiz, al Noroeste del Casco Histórico. Es uno de los barrios más antiguos de la ciudad, urbanizado y habitado en las primeras décadas del siglo XX. Limita al Este con el Casco Histórico, al Norte con El Pilar, el Parque del Norte le separa de Zaramaga al noroeste, al sur limita con Lovaina y al Oeste con el Barrio Txagorritxu.

El ámbito del Plan Especial abarca una superficie de 8,15 Ha y delimita la actuación a 5 manzanas residenciales del barrio de Coronación, constituyendo sus límites:

- Al Norte la calle Coronación de la Virgen Blanca y la plaza de la Ciudadela.
- Al Este la calle Portal de Arriaga y calle Fundadora de las Siervas de Jesús.
- Al Sur Calle Badaia y Plazuela de Aldabe.
- Al Oeste Calle Domingo Beltrán de Otazu.

E incluye en su interior las calles Eulogio Serdán, Pasaje de Eulogio Serdán, Kutxa, Manuel Díaz de Arcaya y Aldabe.

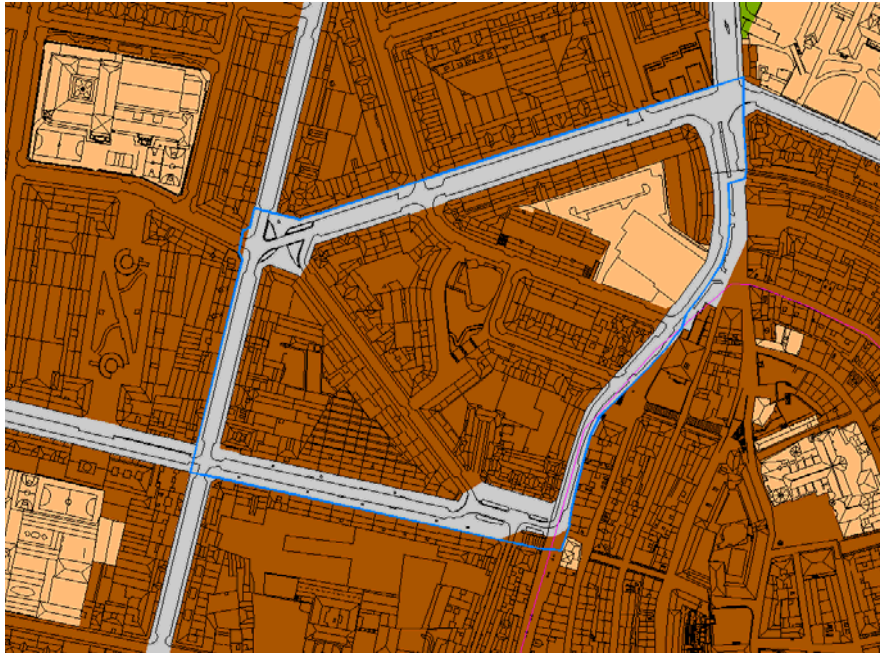


5.1. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO MUNICIPAL PARA EL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL

Calificación global (PLANO 01. INFORMACIÓN. CALIFICACIÓN GLOBAL)

El Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz califica el ámbito del Plan Especial con los siguientes usos globales:

- El uso general es el Residencial.
- Con la excepción de la parcela del Centro Cívico Aldabe y el aparcamiento, que adquiere el Uso Global de Equipamiento, al considerarlo un Sistema General.
- Lo mismo ocurre con las calles perimetrales del Plan Especial, Calles Coronación, Plaza de la Ciudadela, Portal de Arriaga, Siervas de Jesús, Plaza de Aldabe, Badaia y Domingo Beltrán que se califican como Red viaria y se integran en los Sistemas Generales de Transporte y Comunicaciones de la ciudad.



Calificación pormenorizada (PLANO 02. INFORMACIÓN. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA)

La Calificación Pormenorizada del Plan General define en el ámbito los siguientes usos pormenorizados:

- Manzana M1 (en la que se localiza el Centro Cívico Aldabe):
 - RE_OR3_1: Residencial Colectivo con Ordenanza de aplicación OR3-1 (Segundo Ensanche). Se aplica a la edificación de uso residencial de la Manzana, con excepción de las edificaciones del Pasaje de Eulogio Serdán.

- RE_MOA1-24: Residencial con Mantenimiento de Ordenanza de Ambito 1_24. Se aplica a la edificación de uso residencial localizada en el Pasaje de Eulogio Serdán.
- EQ-G: Sistema General de Equipamiento Comunitario Genérico. Se aplica a la parcela del Centro Cívico Aldabe y al aparcamiento que se localiza en el interior de la manzana.
- Sobre esta manzana se define una Zona de protección arqueológica (número 224).
- Manzana M2 (entre Calles Coronación de la Virgen Blanca-Kutxa-Aldabe-Eulogio Serdán):
 - RE_MOA1_32: Residencial con Mantenimiento de Ordenanza de Ambito 1_32.
- Manzana M3 (entre Calles Eulogio Serdán-Fundadora de las Siervas de Jesús-Manuel Díaz de Arcaya):
 - RE_OR3_1: Residencial Colectivo con Ordenanza de aplicación OR3-1 (Segundo Ensanche).
- Manzana M4 (entre Calles Manuel Díaz de Arcaya-Fundadora de las Siervas de Jesús-Aldabe-Kutxa):
 - RE_MOA1_32: Residencial con Mantenimiento de Ordenanza de Ambito 1_32.
- Manzana M5 (entre Calles Aldabe-Badaia-Domingo Beltrán de Otazu):
 - RE_OR3_1: Residencial Colectivo con Ordenanza de aplicación OR3-1 (Segundo Ensanche).



- Entorno de la Iglesia de la Coronación
 - Equipamiento Religioso: aplicado a la iglesia. Edificio protegido y catalogado con protección estructural.
 - Espacio Libre de uso público: aplicado a la calle Kutxa y los jardines del entorno de la iglesia.
- Red de calles (a excepción de la calle Kutxa):
 - CO-U: Red viaria.

5.2. ESTADO ACTUAL DEL ÁREA. USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES. (PLANOS 03-04 INFORMACIÓN)

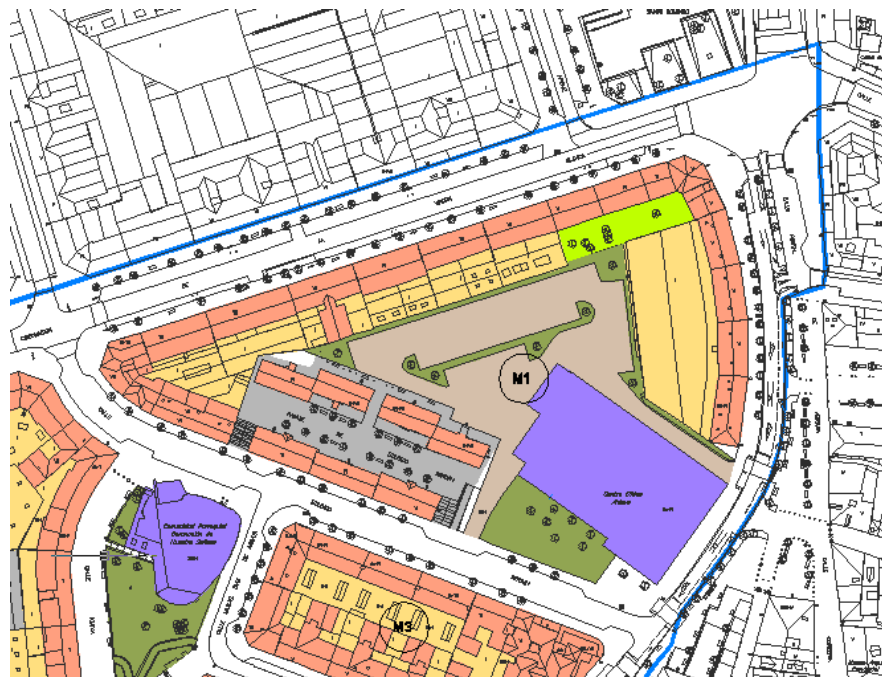
Manzana M1 (en la que se localiza el Centro Cívico Aldabe):

Uso mixto residencial, equipamental y aparcamiento.

Respecto al uso residencial responde a tipología de vivienda colectiva entorno a patio de manzana, excepto el Pasaje de Eulogio Serdán, aunque en este caso semimanzana porque en parte queda ocupada por el Centro Cívico Aldabe y el aparcamiento público.

Los edificios residenciales tienen una altura que oscila entre B+5 y B+6, B+7 con un total de 302 viviendas según estudio previo, 298 según comprobación en fichas del catastro, agrupadas en 23 portales. Las plantas bajas de los edificios residenciales y su prolongación sobre el patio de manzana quedan ocupadas por usos comerciales.

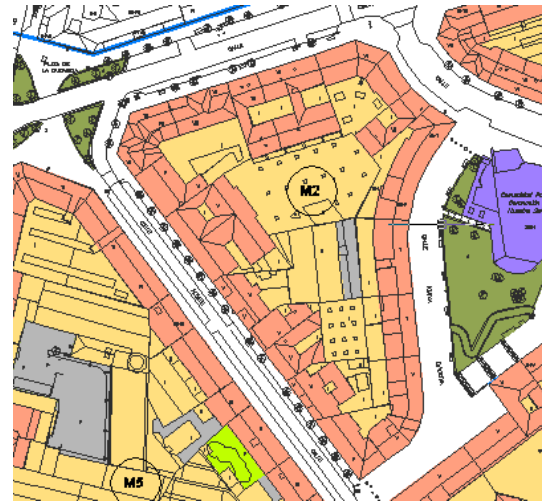
En esta manzana se localiza el Centro Cívico Aldabe con frente a Portal de Arriaga y una altura equivalente a B+5 plantas, jardín delantero a la calle Eulogio Serdán y aparcamiento público en el interior de la manzana con una capacidad de aproximadamente 70 plazas de aparcamiento.



Manzana M2 (entre Calles Coronación-Kutxa-Aldabe):

Uso residencial. Responde a tipología de vivienda colectiva entorno a patio de manzana. Aparecen algunas piezas residenciales en el interior de la manzana.

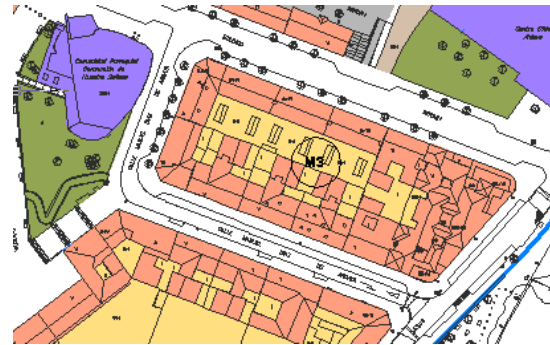
Los edificios residenciales tienen una altura que oscila entre B+4, B+5, B+6 y B+6+A, con un total de 231 viviendas agrupadas en 19 portales. Las plantas bajas de los edificios residenciales y su prolongación sobre el patio de manzana quedan ocupadas por usos comerciales y aparcamientos.



Manzana M3 (entre Calles Eulogio Serdán-Siervas de Jesús-Manuel Díaz de Arcaya):

Uso residencial. Responde a tipología de vivienda colectiva entorno a patio de manzana. Aparecen algunas piezas residenciales en el interior de la manzana.

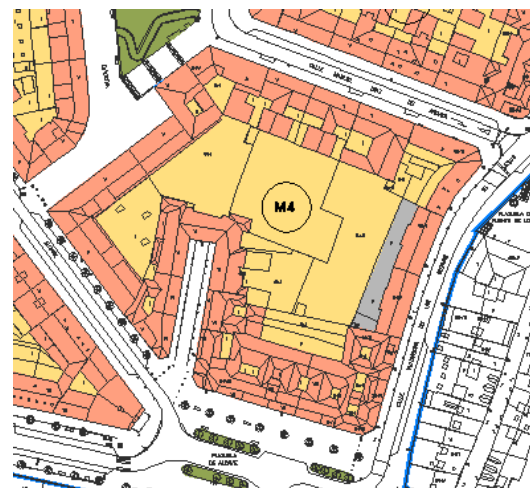
Los edificios residenciales tienen una altura que oscila entre B+4, B+5 y B+6, B+7 con un total de 175 viviendas según estudio previo, 169 viviendas según comprobación en fichas del catastro, agrupadas en 14 portales. Las plantas bajas de los edificios residenciales y su prolongación sobre el patio de manzana quedan ocupadas por usos comerciales.



Manzana M4 (entre Calles Manuel Díaz de Arcaya-Siervas de Jesús-Aldabe):

Uso residencial. Responde a tipología de vivienda colectiva entorno a patio de manzana. Aparecen algunas piezas residenciales en el interior de la manzana.

Los edificios residenciales tienen una altura que oscila entre B+4, B+5 y B+6, con un total de 295 viviendas según estudio previo, 301 viviendas según comprobación en fichas del catastro agrupadas en 23 portales. Las plantas bajas de los edificios residenciales y su prolongación sobre el patio de manzana quedan ocupadas por usos comerciales y un aparcamiento privado de 349 plazas.



Manzana M5 (entre Calles Aldabe-Badaia-Domingo Beltrán):

Uso residencial. Responde a tipología de vivienda colectiva entorno a patio de manzana. Aparecen algunas piezas residenciales en el interior de la manzana.

Los edificios residenciales tienen una altura que oscila entre SS+2, B+2, B+3, B+4, B+5, B+6 y B+7, con un total de 309 viviendas según estudio previo, 312 viviendas según comprobación en fichas del catastro, agrupadas en 30 portales según estudio previo, 29 según comprobación en fichas del catastro. Las plantas bajas de los edificios residenciales y su prolongación sobre el patio de manzana quedan ocupadas por usos comerciales.



Número de viviendas totales:

MANZANA	según ESTUDIO PREVIO (*)	según CATASTRO	PORTALES (*)
M1	302 viviendas	298 viviendas	23 portales
M2	231 viviendas	231 viviendas	19 portales
M3	175 viviendas	169 viviendas	14 portales
M4	295 viviendas	301 viviendas	23 portales
M5	309 viviendas	312 viviendas	30 portales (29 s.c.)
TOTAL	1.312 viviendas.	1.311 viviendas	109 portales (108)

(*) según Estudio Previo realizado en 2014 para el Departamento de Ordenación del Territorio de Gobierno Vasco.

En el ámbito se localizan dos equipamientos de gran escala como son el Centro Cívico Aldabe (en Manzana 1) con oficina de atención ciudadana, biblioteca, ludoteca, salas y talleres, teatro/salón de actos, cancha polideportiva, gimnasios y piscinas cubiertas y la Iglesia de la Coronación, con acceso desde la Calle Eulogio Serdán, edificio de gran interés arquitectónico, catalogado y proyectado por Miguel Fisac en 1960.

El único espacio libre del ámbito se localiza en el entorno de la Iglesia de la Coronación además de pequeños jardines en la Plaza de la Ciudadela, Plazuela de Aldabe y frente del Centro Cívico Aldabe. Como única calle peatonal se define la Calle Kutxa junto a la Iglesia de la Coronación.

Redes e infraestructuras existentes:

En el plano 04 Redes de Servicios Existentes, se grafían las infraestructuras existentes según datos del Servicio de Topografía del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz.

Su actualización se desarrollará en los distintos proyectos de urbanización que se definan.

Los datos reflejados en el plano justifican la capacidad de las calles del ámbito del Plan Especial para acoger la nueva red de calor. Aunque en la mayoría, las redes discurren por acera y/o aparcamiento, dejando libre la calzada para la implantación de la nueva red, se detectan 3 calles en las que la coordinación de servicios puede presentar mayor dificultad:

- Domingo Beltrán, con colector por el centro de calzada.
- Kutxa, con colector por centro de la calle peatonal.
- Siervas de Jesús, con colector y red de recogida neumática de basuras por centro de calzada.

7. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCIÓN DEL PLAN ESPECIAL

La ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo especifica en el artículo 59.2.c que se podrán redactar planes especiales, en desarrollo de la ordenación estructural de los planes generales o autónomos respecto a los mismos, siempre que no alteren la edificabilidad urbanística y que tengan el objeto de operaciones de mejora y renovación urbana y la creación de dotaciones públicas en suelo urbano.

Es por tanto que se justifica la conveniencia y oportunidad de la redacción del "Plan Especial del Barrio de Coronación", claro ejemplo de operación de mejora y renovación urbana sin alterar la edificabilidad urbanística.

Del mismo modo lo anterior es coherente con el Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos de la CAPV así como con el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

8. ADECUACIÓN AL PLANEAMIENTO DE ÁMBITO SUPERIOR

El presente documento se redacta en términos urbanísticos compatibles con el Planeamiento Municipal, dado que no altera determinaciones de la ordenación urbanística de carácter estructural propias del planeamiento general, estableciendo determinaciones de ordenación pormenorizada complementarias a las actuales, propias de un planeamiento de desarrollo. Las determinaciones de ordenación pormenorizada incluidas en el Plan Especial no contravienen las determinaciones de la ordenación estructural del Plan General.

9. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN

8.1. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE LA ORDENACIÓN

Los criterios y objetivos generales del Plan Especial que han guiado la presente ordenación se pueden resumir en:

- Definición del ámbito de aplicación del Plan Especial en el que se establecerán regulaciones respecto a la rehabilitación edificatoria y la implantación de un sistema de red de calor.
- Definición de la ocupación del subsuelo de vía pública por la red de distribución de calor y la ocupación de una parcela de uso equipamental para la localización de la Sala de Calderas para Producción de Calor.
- Definición de las regulaciones respecto a la rehabilitación edificatoria que permitan la mejora del comportamiento energético de los edificios residenciales del ámbito.

8.2. ORDENACIÓN

En respuesta a los objetivos marcados y expuestos con anterioridad, el Plan Especial propone una ordenación caracterizada por los siguientes aspectos:

Ámbito del Plan Especial

El Plan Especial del Barrio de Coronación será de aplicación sobre el ámbito delimitado en la documentación gráfica, abarca una superficie de 8,15 Ha y delimita la actuación a 5 manzanas residenciales del barrio de Coronación, constituyendo sus límites:

- Al Norte la calle Coronación y la plaza de la Ciudadela.
- Al Este la calle Portal de Arriaga y calle Siervas de Jesús.
- Al Sur Calle Badaia y Plazuela de Aldabe.
- Al Oeste Calle Domingo Beltrán

Incluye en su interior las calles Eulogio Serdán, Pasaje de Eulogio Serdán, Kutxa, Manuel Díaz de Arcaya y Aldabe.

Sala de Calderas para Producción de Calor y Red de Calor

El despliegue de una red de calor para el barrio, basada en fuentes de energía renovables locales (astillas), cubrirá las demandas térmicas minimizando la dependencia de combustibles fósiles y respetando el medio ambiente.

La red de calor para el barrio de Coronación se define para el suministro de calefacción y agua caliente sanitaria y está compuesta por la Sala de Calderas para Producción, la red de distribución y la conexión a los bloques-viviendas.

La Sala de Calderas para Producción de Calor utilizará astilla como combustible principal con una potencia prevista de 7.000 kw, y se localizará el aparcamiento existente al norte del Centro Cívico Aldabe, ocupando una superficie aproximada de 891 m².

La descarga de la astilla se podrá realizar desde la Calle Portal de Arriaga.

La localización de la Sala de Calderas para Producción de Calor en la parcela de Sistema General de Equipamiento Genérico supone compatibilizar el uso de Servicio Urbano con el

Global de Equipamientos, objetivo que contempla el Plan Especial en su Normativa Urbanística y Documentación Gráfica.

La Red de Distribución de Calor se llevará a cabo mediante una red de 2 tuberías enterradas (impulsión y retorno) y ocupará el subsuelo de la vía pública de todas las calles incluidas en el ámbito del 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

El Plan Especial en su Normativa Urbanística y Documentación Gráfica permite en su ámbito la ocupación del subsuelo de vía pública por la infraestructura de la red de distribución de calor que se gestionará a través de una entidad público-privada.

La red de distribución de calor integra la red principal así como las derivaciones a cada portal.

Rehabilitación edificatoria

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 cm, 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 cm 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 ÖR3 a todo el ámbito del Plan Especial. Dicha Ordenanza establece que no podrán sobrepasar el 5% 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% 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.

10. GESTIÓN Y AFECCIÓN A LA PROPIEDAD

Gestión de la Red y Sala de Calderas para Producción de Calor:

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 Sala de Calderas para producción de Calor ocupa parte de una parcela de propiedad municipal y necesitará de autorización municipal para la ocupación privativa de dicha porción de parcela. Esta situación queda regulada en la Normativa urbanística del Plan Especial así como la compatibilidad de usos. Y expresada en la Documentación Gráfica: Plano 05 Ocupación Sala de Calderas y Red de Calor.

En el Estudio Económico-Financiero se realiza una estimación de los costes de construcción y urbanización vinculados.

PARCELA PÚBLICA AFECTADA por la Sala de Calderas: Porción de 891 m² 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, previa justificación vinculada a las necesidades técnicas de la instalación.

El desarrollo de la Red de Calor supone una ocupación privativa del subsuelo del dominio público y por tanto, necesita de autorización municipal. El Plan Especial lo regula tanto en su Normativa como en la Documentación Gráfica. (Plano 05. Ocupación Sala de Calderas y Red de Calor)

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

Gestión y ejecución de la reposición de urbanización existente del espacio público:

Vinculadas a la mejora de la accesibilidad, movilidad, imagen y confort del Barrio, y dentro de las acciones del Programa Europeo, el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz acomete y financia la reposición de la urbanización existente de ciertos espacios públicos incluidos en el ámbito del Plan Especial. En la actualidad se están barajando diversas actuaciones según la localización y definición adjunta:



Estas actuaciones están localizadas en:

- 1- Portal de Arriaga (tramo c/ Coronación – c/ Cubo)
- 2- Plazuela Aldabe
- 3- Calle Aldabe
- 4- Plaza de la Ciudadela + c/ Cruz Blanca
- 5- Cruce c/ Coronación – c/ Eulogio Serdán
- 6- Cruce c/ Eulogio Serdán – c/ Kutxa
- 7- Paso Manuel Díaz de Arcaya
- 8- Cruce c/ Siervas de Jesús – c/ Manuel Díaz de Arcaya
- 9- Cruce c/ Eulogio Serdán – c/ Manuel Díaz de Arcaya
- 10- Cruce c/ Siervas de Jesús – c/ Eulogio Serdán
- 11- Jardines c/ Kutxa
- 12- Jardines c/ Eulogio Serdán

Estas actuaciones están reflejadas en el Plano 06 Ámbitos Reposición de Urbanización Existente del Espacio Público. Dichas actuaciones se coordinarán con las obras de la red de calor, incorporándose a los proyectos y ejecutándose simultáneamente en aquellas calles en que ambas coincidan.

En el Estudio Económico-Financiero se consideran la estimación de costes de reposición de la urbanización vinculados con estas actuaciones.

11. ZONA DE PRESUNCIÓN ARQUEOLÓGICA

En el ámbito del Plan Especial se encuentra la Zona de Presunción Arqueológica n.224 (Convento de Santo Domingo) definida en el Plan General (plano 02. Calificación Pormenorizada).

Por tanto, serán de aplicación la Ley 7/1990 de 3 de julio de Patrimonio Cultural Vasco, el Decreto 234/1996 de 8 de octubre que establece el régimen para la determinación de las Zonas de Presunción Arqueológica y la Resolución de 26 de mayo de 1997 por la que se declara las Zonas de Presunción Arqueológica de Vitoria-Gasteiz.

A tenor de lo establecido en el artículo 49 de la Ley 7/1990 de Patrimonio Cultural Vasco, el propietario o promotor de las obras que se pretendan realizar en la Zona, deberá aportar un estudio referente al valor arqueológico del solar o edificación y la incidencia que pueda tener en el proyecto de obras, en los términos establecidos en el artículo 7 y concordantes del Decreto 234/1996 de 8 de octubre.

12. INNECESARIEDAD DE EVALUACIÓN AMBIENTAL

De conformidad con el Anexo I apartado A letra 6 de la Ley 3/1998, de 27 de febrero, de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, el Plan Especial no está sujeto a evaluación ambiental, porque no puede causar efectos significativos en el medio ambiente: no establece el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación ambiental, ni afecta a un espacio de la Red Natura 2000, ni a espacios 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.

En virtud de lo prevenido en el Anexo I grupo 9 letra a número 10 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, la red de calor y las actuaciones de reposición de la urbanización existente contempladas en el presente Plan Especial no son un proyecto sometido a la evaluación ambiental ordinaria regulada en el título II, capítulo II, sección 1ª, porque no son proyectos que requieran la urbanización del suelo para usos residenciales que ocupen más de 5 ha.

Asimismo, de acuerdo con lo dispuesto en el Anexo II grupo 4 letra a de la Ley 21/2013, la sala de calderas prevista en el presente Plan Especial no es un proyecto sometido a la evaluación ambiental simplificada regulada en el título II, capítulo II, sección 2ª, porque su potencia prevista es menor a 100 MW.

El Plan Especial que se plantea se prevé que tenga una incidencia en todo caso positiva en términos ambientales, ya que las propuestas van dirigidas a mejorar el comportamiento ambiental y energético de los edificios existentes.

EQUIPO REDACTOR LKS INGENIERÍA S.COOP:

Marta Díaz de Cerio Gastón
Arquitecta urbanista
COAVN nº 2.294



Mikel Cepeda Gutiérrez
Arquitecto urbanista
COAVN nº 3.409



LKS Ingeniería S. Coop.
Parque Tecnológico de Alava
Avenida Albert Einstein 46- E7-2º
01510 Miñano-Alava
T: 945 29 69 20
F: 945 29 69 21
vitoria-gasteiz@lksingenieria.es