





### **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 un 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 m<sup>2</sup> 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 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	9,87-33,41 m	0,5-1,25 m

Plazuela de Aldabe)		
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.

**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  
[www.lks.es](http://www.lks.es)