

**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 segunda modificación del Plan Especial de Reforma Interior 11 Esmaltaciones San Ignacio-PEMCO**

En sesión ordinaria celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el día 15 de noviembre de 2019 se acordó:

Asunto: Aprobación definitiva de la segunda modificación del Plan Especial de Reforma Interior 11 Esmaltaciones San Ignacio-PEMCO.

## Propuesta de acuerdo

En sesión ordinaria celebrada por el pleno de 30 de julio de 2004, se acordó aprobar definitivamente el PERI número 11 Esmaltaciones San Ignacio-PEMCO, en adelante PERI-11. Se publicaron el acuerdo y las ordenanzas en el BOTHA número 129 del 29 de noviembre del 2004.

El 26 de febrero del 2010, se acordó aprobar definitivamente la primera modificación del PERI-11. El acuerdo fue publicado en el BOTHA número 36 del 31 de marzo del 2010 y las ordenanzas se publicaron en el BOTHA número 28 del 7 de marzo del 2012.

A fecha 28 de septiembre de 2018, R. O. G., en representación de la Mercantil Neinor Norte, SLU. solicita al Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz que tramite la segunda modificación puntual del PERI número 11 Esmaltaciones San Ignacio-PEMCO de Vitoria-Gasteiz.

El día 21 de diciembre de 2018 y una vez completada la documentación requerida para iniciar la tramitación del procedimiento, la concejala delegada del Departamento de Urbanismo resuelve iniciar la tramitación y solicitar los informes sectoriales correspondientes.

La modificación propuesta consiste en:

1. Evitar la necesidad de redactar estudios de detalle, favoreciendo tramitaciones y una gestión más ágil en los expedientes edificatorios.
2. Flexibilizar las alineaciones de la edificación estableciendo un área de movimiento dentro de la manzana pero supeditado a la observancia de códigos morfológicos que aseguren la prevalencia y rotundidad de las fachadas de los viales principales del ámbito del plan especial.
3. Adopción de criterios propios del desarrollo sostenible, en lo referente a la ejecución de técnicas constructivas (viseras, vuelos, celosías,...) de posibles soluciones de arquitectura solar.
4. Incorporar un texto refundido de las normas urbanísticas.

En el proyecto correspondiente a este PERI se hace constar el objeto del mismo, la iniciativa, el emplazamiento y estado actual, los antecedentes, la justificación de su conveniencia y oportunidad, la descripción de la propuesta, el planeamiento vigente, así como la documentación gráfica precedente.

A fecha 20 de mayo de 2019 y tras subsanar lo requerido por los técnicos municipales, se ha emitido informe técnico favorable al proyecto por el Servicio de Planeamiento y Ejecución de la Ordenación Urbanística del Departamento municipal de Urbanismo.

Con fecha 5 de julio de 2019 la Junta de Gobierno Local aprueba inicialmente la segunda modificación del PERI número 11 Esmaltaciones San Ignacio PEMCO y acuerda la exposición al público del expediente para la presentación de alegaciones y observaciones que se estimen pertinentes.

El citado acuerdo de aprobación inicial es publicado en el BOTHA número 86 de 26 de julio de 2019 y en el Diario de Noticias de Álava con fecha 4 de septiembre de 2019, sin que en el periodo habilitado con tal objeto se haya formulado alegación u observación alguna frente al citado acuerdo de aprobación inicial de la segunda modificación del plan especial.

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, definiendo el artículo 70 el plan especial de ordenación urbana que tiene por objeto desarrollar la ordenación estructural del plan general mediante el establecimiento de la ordenación pormenorizada de aquellas áreas de suelo urbano para las que el plan general permite diferir dicha ordenación, pudiendo ser así mismo utilizado para modificar la ordenación pormenorizada del suelo urbano contenida en la documentación del plan general.

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.

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.

Respecto a la competencia para la adopción del acuerdo de modificación, el artículo 127.1.c) 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 a la Junta de Gobierno Local la aprobación de los proyectos de instrumentos de ordenación urbanística cuya aprobación definitiva o provisional corresponda al pleno.

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 inicial del planeamiento general y la aprobación que ponga fin a la tramitación municipal de los planes y demás instrumentos de ordenación previstos en la legislación urbanística.

El reglamento orgánico del pleno dispone en sus artículos 213.1 y 215.1 que en los procedimientos de elaboración y aprobación de planes e instrumentos urbanísticos, si se hubieran producido reclamaciones o sugerencias tras la aprobación inicial, la Junta de Gobierno Local recabará los informes precisos y formulará propuesta de aceptación o rechazo de las mismas, elevando al pleno tal propuesta para que decida sobre su estimación o desestimación y acuerde la aprobación definitiva del planeamiento urbanístico.

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 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 el Plan Especial de Reforma Interior número 11 Esmaltaciones San Ignacio-PEMCO elaborado por A.I. B. B., J. A. B. A. y T. E. A. a instancia de la Mercantil Neinor Norte, SLU.

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.

### **Normativa modificada**

#### Capítulo II. Régimen urbanístico del suelo

##### *Sección 2ª. Regulación de los estudios de detalle*

#### **Artículo 13. Obligtoriedad y ámbito de aplicación**

Se redactarán obligatoriamente estudio de detalle o proyecto básico unitario en las manzanas RC-6, 7, 8, 9, 10, 11, 1 y 12.

En cualquier caso siempre se respetarán las determinaciones y parámetros urbanísticos, que resulten obligatorios en el plano de ordenación Condiciones vinculantes de la edificación. Plano general de manzanas.

#### Capítulo III. Ordenanzas particulares para cada zona en lo relativo a la edificación y los usos

##### *Sección 2ª. Ordenanzas particulares para cada zona*

#### **Artículo 35. Ordenanzas relativas a las zonas del sistema edificado con aprovechamiento lucrativo. Uso predominante residencial**

##### **Artículo 35.2. Residencial colectiva libre. Manzanas cerradas RC-2, 3, 4 y 5**

a) Régimen de usos:

Predominante el uso residencial.

Las compatibilidades de usos, con carácter general serán las indicadas en la Ordenanza OR-3 (Normativa del Plan General).

En su caso, las superficies destinadas a infraestructuras básicas (centros de transformación) no computarán como aprovechamiento.

a.1) Plantas de sótano:

Se destinará a aparcamiento, pudiendo alojar además trasteros, cuartos e instalaciones comunitarias.

En caso de parcelaciones, tendrá funcionamiento unitario o común, con accesos únicos; estableciéndose en el proyecto de compensación del ámbito las oportunas servidumbres recíprocas necesarias entre las distintas parcelas.

a.2) Planta baja:

Se destinará preferentemente a los siguientes usos:

— Portales.

— Usos complementarios del residencial, no lucrativos, de carácter comunitario, que no computan aprovechamiento.

— Accesos y salidas al aparcamiento en sótano (comunes para toda la manzana).

— Pequeñas zonas destinadas a alojar infraestructuras básicas (centros de transformación eléctricos, etc...) necesarios, que no computan aprovechamiento.

- Trasteros, cuartos e instalaciones comunitarias, que no computan aprovechamiento.
- Espacios libres de dominio y uso privado del interior de las manzanas, tanto cubiertos como descubiertos.
- Jardines y áreas de juego de niños.
- El espacio libre privado, señalado en el plano de condiciones vinculantes de la edificación, será de uso y disfrute común a las dos submanzanas, no admitiéndose separación alguna dentro del mismo.

a.3) Planta de entrecubierta:

Los usos serán los permitidos en el vigente PGOU.

b) Régimen de la edificación:

b.1) Plantas de sótano:

La ocupación máxima de la planta sótano es del 100 por cien.

En las 4 manzanas RC-2, 3, 4 y 5 se podrán realizar más plantas de sótano conforme a las condiciones establecidas en las normas generales de la edificación y los usos del PGOU, a partir de los dos niveles permitidos en el presente plan especial.

b.2) Planta baja:

La edificación se ceñirá obligatoriamente en cada manzana, a las alineaciones de la calificación de uso característico residencial, señaladas en plano de ordenación Condiciones vinculantes de la edificación - Plano general de manzanas.

La altura libre mínima queda fijada en los planos de ordenación Secciones, y nunca será inferior a 3,80 m., siendo la máxima de 5,50 metros.

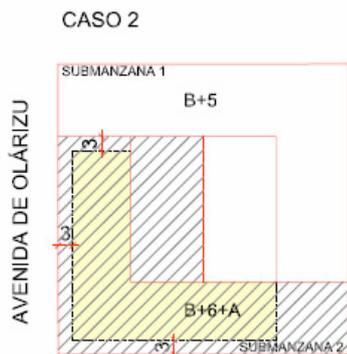
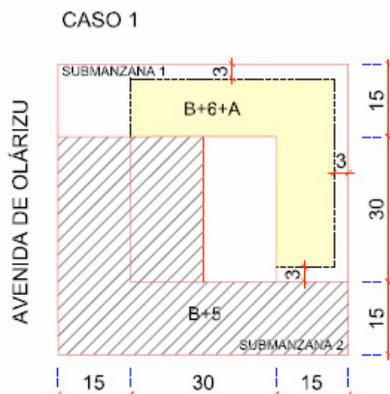
En cuanto a los espacios no ocupados por la edificación y el cerramiento perimetral de la manzana, que resulta obligatoria, se estará a lo dispuesto en el artículo 15 de las presentes ordenanzas.

El espacio libre privado interior, patio, tendrá una dimensión mínima de 30 x 30 m, correspondiente a la calificación pormenorizada de las manzanas cerradas, y optativamente podrá disponer de una dimensión máxima de 35 x 35 m, con las posiciones intermedias que resulten de los retranqueos adoptados en las dos submanzanas.

b.3) Plantas superiores:

La rasante de los forjados de las distintas plantas y de cornisa será coincidente, con una altura mínima de la edificación de planta baja y 5 plantas.

En el encuentro entre submanzanas solo podrá existir una altura de piso de diferencia, y en las medianeras, y para tal efecto se contemplará, en el caso de existencia de ático, que resulta optativo, en la submanzana de mayor altura los siguientes retranqueos:



En las fachadas hacia el patio interior, en el encuentro de las dos submanzanas que componen la manzana, los huecos de ventanas y/o los balcones próximos a dicho encuentro, deberán de cumplir entre sí las distancias establecidas en el cumplimiento de la sección SI 2 Propagación exterior del documento básico SI, Seguridad en caso de incendio, del vigente Código técnico de la edificación, (Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo y disposiciones siguientes) y las servidumbres de luces y vistas definidas en Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil. Salvo que se solicite licencia urbanística para ejecutar conjuntamente las dos submanzanas que componen la manzana, el proyecto de la primera que la solicite deberá de cumplir al menos con el 50 por ciento de la distancia total exigida.

La edificación se ceñirá, obligatoriamente a las alineaciones marcadas en el plano Condiciones vinculantes de la edificación.

Se prohíben los patios abiertos en fachada hacia viario o espacio público.

En el caso de que por parcelaciones, edificaciones contiguas tengan diferente fondo edificable, deberá tratarse como fachada la parte vista de medianera.

Los vuelos, que computan superficie a los efectos del aprovechamiento máximo lucrativo de cada manzana, lo serán con un vuelo máximo de 1,50 metros con distribución libre en todas las plantas y alineaciones.

La altura máxima interior en plantas superiores será de 2,90 y la mínima de 2,60, conforme al plano de ordenación "Secciones de las ordenanzas".

La terraza de planta ático dispone de un fondo mínimo de 3 metros respecto a la alineación longitudinal de la calificación residencial.

b.4) Planta de entrecubierta y cubierta:

La envolvente máxima estará conformada por un plano de pendiente máxima 70 por ciento (35 grados) que será común en cada manzana. Como punto de origen, en altura de cornisa, se tomará una distancia horizontal de 1,50 m. en las fachadas longitudinales.

Sobre este plano envolvente, se permite ser rebasado por la instalación de cajas de ascensores, casetones de escaleras, elementos de instalaciones comunes, chimeneas, lucernarios; y cualesquiera otros elementos constructivos, decorativos y ornamentales.

En caso de existir ático, no se permite planta entrecubierta.

c) Aprovechamiento urbanístico:

El aprovechamiento urbanístico máximo de cada manzana y en cada uso, así como el número máximo de plantas de la edificación, el número máximo de viviendas y su modalidad (régimen administrativo) es el indicado en el cuadro general de manzanas residenciales del presente plan especial y que se muestra en el plano de condiciones vinculantes de la edificación. En cualquier caso, se trata de un reparto de aprovechamiento teórico y meramente orientativo, cuya concreción corresponderá realizarse en el proyecto de compensación del plan.

Asimismo en el precitado plano de ordenación Condiciones vinculantes de la edificación se marcan con carácter vinculante, el resto de parámetros edificatorios de aplicación, como son alineaciones obligatorias, cierres obligatorios de manzana, fondos edificables y localización de terrazas de áticos.

### **Artículo 35.3. Residencial colectiva libre. Manzanas con edificación abierta RC-6, 7, 8 y 9**

a) Régimen de usos:

Predominante el uso residencial, en bloques exentos en manzana independiente y claramente diferenciada en relación con los espacios libres públicos circundantes.

Las compatibilidades de usos, con carácter general serán las indicadas en la ordenanza OR-5 (Normativa del Plan General).

En su caso, las superficies destinadas a infraestructuras básicas (centros de transformación) no computarán como aprovechamiento.

a.1) Planta de sótano:

Se destinará a aparcamiento, pudiendo alojar además trasteros, cuartos e instalaciones comunitarias.

Tendrá funcionamiento unitario o común, con accesos únicos. En el caso de la manzana RC-9 que admite parcelaciones, se establecerá en el proyecto de compensación del PERI 11 las oportunas servidumbres recíprocas necesarias entre las diversas parcelas.

a.2) Planta baja:

Se destinará preferentemente a los siguientes usos:

- Portales.
- Usos complementarios del residencial, no lucrativos, de carácter comunitario, que no computan aprovechamiento.
- Accesos y salidas al aparcamiento.
- Pequeñas zonas destinadas a alojar infraestructuras básicas (centros de transformación eléctricos, etc...) necesarios, que no computan aprovechamiento.
- Trasteros, cuartos e instalaciones comunitarias, que no computan aprovechamiento.
- Viviendas.
- Espacios libres de dominio y uso privado en el interior de las manzanas, tanto cubiertos como descubiertos.
- Jardines y áreas de juego de niños.

a.3) Planta de cubierta/entrecubierta:

Se admite la cubierta plana, transitable y para las instalaciones del edificio; en entrecubierta usos de trasteros e instalaciones del edificio.

b) Régimen de la edificación:

b.1) Plantas de sótano:

Se podrá ocupar la totalidad de la superficie de manzana.

En las manzanas RC-6, 7, 8 y 9, se podrán realizar más plantas de sótano conforme de las condiciones establecidas en las Normas generales de la edificación y los usos del PGOU, a partir de los dos niveles permitidos en el presente plan especial.

b.2) Planta baja:

La edificación se ceñirá obligatoriamente a las alineaciones señaladas obligatoriamente, a las alineaciones señaladas en el plano de ordenación Condiciones vinculantes de la edificación - Plano general de manzanas.

La ocupación máxima será del 100 por cien.

La altura libre mínima será de 3,80 m. y la máxima de 4,80 m., debiéndose disponer la cota de suelo de esta planta baja, en el caso de disponerse viviendas en la misma, a 1,5 m por encima de cualquier rasante exterior. En este caso la altura libre mínima de vivienda será de 2,60 m y la máxima 2,90 m.

La edificación responderá a una solución unitaria, que impida la aparición de unidades diferenciadas o aisladas, dentro de la zonificación residencial de cada manzana, privilegiando la idea de compacidad de las mismas, por lo que quedan prohibidos diferentes volúmenes insertados en la misma manzana, a pesar de que estén unidos en sus plantas inferiores, recurso que si se permite en la manzana RC-6, dada su diferente configuración geométrica y su colindancia con la campa de Olárizu.

En cuanto a los espacios no ocupados por la edificación y el cerramiento perimetral de la manzana, que resulta obligatorio, se estará a lo dispuesto en el artículo 15 de las presentes ordenanzas.

En las manzanas sus espacios libres privados se situarán obligatoriamente, de existir, en sus alineaciones Este. En estos espacios se admite localizar salidas de emergencia y rampas de garaje. Deberá tratarse como área de estancia, jardines de recreo, juegos de niños y usos similares, inclusive en la zona ocupada por los sótanos.

b.3) Plantas superiores:

La rasante de los forjados de las distintas plantas será coincidente.

La edificación se ceñirá, obligatoriamente a las alineaciones señaladas, según plano de Condiciones vinculantes.

Los fondos de la edificación no se establecen, quedando definidos en el oportuno estudio de detalle de la manzana o en los proyectos básicos unitarios de la misma.

Los vuelos, que computan superficie a los efectos del aprovechamiento máximo lucrativo de cada manzana, lo serán con un máximo de 1,50 m. con distribución libre en todas las plantas y alineaciones.

La altura máxima libre interior de plantas superiores serán de 2,90 m y la mínima libre interior de 2,60 m.

La edificación responderá a una solución unitaria, que impida la aparición de unidades diferenciadas o aisladas, dentro de la zonificación residencial de cada manzana, privilegiando la idea de compacidad de las mismas, por lo que quedan prohibidos diferentes volúmenes insertados en la misma manzana, a pesar de que estén unidos en sus plantas inferiores, recurso que si se permite en la manzana RC-6, dada su diferente configuración geométrica y su colindancia con la campa de Olárizu.

b.4) Planta de entrecubierta y cubierta:

La envolvente máxima estará conformada por un plano de pendiente máxima 70 por ciento (35 grados) que será común en cada manzana. Como punto de origen, en altura de cornisa, se tomará una distancia horizontal de 1,50 m. en las fachadas longitudinales.

Sobre este plano envolvente, se permite ser rebasado por la instalación de cajas de ascensores, casetones de escaleras, elementos de instalaciones comunes, chimeneas, lucernarios; y cualesquiera otros elementos constructivos, decorativos y ornamentales.

c) Aprovechamiento urbanístico:

El aprovechamiento urbanístico máximo de cada manzana y en cada uso, así como el número máximo de plantas de la edificación, el número máximo de viviendas y su modalidad (régimen administrativo) es el indicado en el Cuadro general de manzanas residenciales del presente plan especial y que se muestra en el plano de Condiciones vinculantes de la edificación. En cualquier caso se trata de un reparto de aprovechamiento teórico y meramente orientativo, cuya concreción corresponderá realizarse en la fase de ejecución del plan.

Asimismo en el precitado plano de ordenación Condiciones vinculantes de la edificación, se marcan con carácter vinculante, el resto de parámetros edificatorios de aplicación, como son: alineaciones obligatorias, cierres obligatorios de manzana, fondos edificables, localización de terrazas de áticos, situación de jardines, espacios libres de dominio y uso privado al interior de las manzanas, ...

#### **Artículo 35.4. Residencial colectiva protección pública en manzana con edificación abierta RC-10**

##### a) Régimen de usos:

Predominante el uso residencial, en bloque exento en manzana independiente y claramente diferenciada en relación con los espacios libres públicos circundantes.

Las compatibilidades de usos, con carácter general serán las indicadas en la ordenanza OR-5 (Normativa del Plan General).

En su caso, las superficies destinadas a infraestructuras básicas (centros de transformación) no computarán como aprovechamiento.

##### a.1) Planta de sótano:

Se destinará a aparcamiento, pudiendo alojar además trasteros, cuartos e instalaciones comunitarias.

Tendrá funcionamiento unitario o común, con accesos únicos.

##### a.2) Planta baja:

Se destinará preferentemente a los siguientes usos:

– Portales.

– Usos complementarios del residencial, no lucrativos, de carácter comunitario, que no computan aprovechamiento.

– Accesos y salidas al aparcamiento.

– Pequeñas zonas destinadas a alojar infraestructuras básicas (centros de transformación eléctricos, etc...) necesarios, que no computan aprovechamiento.

– Trasteros, cuartos e instalaciones comunitarias, que no computan aprovechamiento.

– Viviendas.

– Espacios libres de dominio y uso privado en el interior de las manzanas, tanto cubiertos como descubiertos.

– Jardines y áreas de juego de niños.

##### a.3) Planta de cubierta/entrecubierta:

Se admite la cubierta plana, transitable y para las instalaciones del edificio; en entrecubierta usos de trasteros e instalaciones del edificio.

##### b) Régimen de la edificación:

##### b.1) Plantas de sótano:

Se podrá ocupar la totalidad de la superficie de manzana.

En la manzana RC-10, se podrán realizar más plantas de sótano conforme de las condiciones establecidas en las Normas generales de la edificación y los usos del PGOU, a partir de los dos niveles permitidos en el presente plan especial.

**b.2) Planta baja:**

La edificación se ceñirá obligatoriamente a las alineaciones señaladas obligatoriamente, a las alineaciones señaladas en el plano de ordenación Condiciones vinculantes de la edificación - Plano general de manzanas.

Se podrá ocupar la totalidad de la superficie de manzana.

La altura libre mínima será de 3,80 m. y la máxima de 4,80 m. debiéndose disponer la cota de suelo de esta planta baja, en el caso de disponerse viviendas en la misma, a 1,5 m por encima de cualquier rasante exterior. En este caso la altura mínima libre de vivienda será de 2,60 m y la máxima de 2,90 m.

La edificación responderá a una solución unitaria, que impida la aparición de unidades diferenciadas o aisladas, dentro de la zonificación residencial de cada manzana, privilegiando la idea de compacidad de las mismas, por lo que quedan prohibidos diferentes volúmenes insertados en la misma manzana, a pesar de que estén unidos en sus plantas inferiores.

En cuanto a los espacios no ocupados por la edificación y el cerramiento perimetral de la manzana, que resulta obligatorio, se estará a lo dispuesto en el artículo 15 de las presentes ordenanzas.

El espacio libre privado, se situará obligatoriamente, de existir, en la alineación Este. En este espacio se admite localizar salidas de emergencia y rampas de garaje. Deberá tratarse como área de estancia, jardines de recreo, juegos de niños y usos similares, inclusive en la zona ocupada por los sótanos.

**b.3) Plantas superiores:**

La rasante de los forjados de las distintas plantas será coincidente.

La edificación se ceñirá, obligatoriamente a las alineaciones señaladas según plano de Condiciones vinculantes.

Los fondos de la edificación no se establecen, quedando definidos en el oportuno estudio de detalle de la manzana o en los proyectos básicos unitarios de la misma.

Los vuelos, que computan superficie a los efectos del aprovechamiento máximo lucrativo, sólo serán permitidos a las fachadas a viarios, espacios libres públicos y a zonas verdes públicas, con un máximo de 1,50 m. con distribución libre en todas las plantas.

La altura máxima libre interior de plantas superiores serán de 2,90 m y la mínima libre interior de 2,60 m.

La edificación responderá a una solución unitaria, que impida la aparición de unidades diferenciadas o aisladas, dentro de la zonificación residencial de cada manzana, privilegiando la idea de compacidad de las mismas, por lo que quedan prohibidos diferentes volúmenes insertados en la misma manzana, a pesar de que estén unidos en sus plantas inferiores.

**b.4) Planta de entrecubierta y cubierta:**

La envolvente máxima estará conformada por un plano de pendiente máxima 70 por ciento (35 grados) que será común en cada manzana. Como punto de origen, en altura de cornisa, se tomará una distancia horizontal de 1,50 m. en las fachadas longitudinales.

Sobre este plano envolvente, se permite ser rebasado por la instalación de cajas de ascensores, casetones de escaleras, elementos de instalaciones comunes, chimeneas, lucernarios; y cualesquiera otros elementos constructivos, decorativos y ornamentales.

## c) Aprovechamiento urbanístico:

El aprovechamiento urbanístico máximo de cada manzana y en cada uso, así como el número máximo de plantas de la edificación, el número máximo de viviendas y su modalidad (régimen administrativo) es el indicado en el Cuadro general de manzanas residenciales del presente plan especial y que se muestra en el plano de Condiciones vinculantes de la edificación. En cualquier caso se trata de un reparto de aprovechamiento teórico y meramente orientativo, cuya concreción corresponderá realizarse en el proyecto de compensación del plan.

Asimismo en el precitado plano de ordenación Condiciones vinculantes de la edificación, se marcan con carácter vinculante, el resto de parámetros edificatorios de aplicación, como son: alineaciones obligatorias, cierres obligatorios de manzana, fondos edificables, ...

**Artículo 35.5. Residencial colectiva libre. Manzana semiabierta RC-11**

## a) Régimen de usos:

Predominante el uso residencial.

Las compatibilidades de usos, con carácter general serán las indicadas en la ordenanza OR-4 (Normativa del Plan General).

En su caso, las superficies destinadas a infraestructuras básicas (centros de transformación) no computarán como aprovechamiento.

## a.1) Plantas de sótano:

Se destinará a aparcamiento, pudiendo alojar además trasteros, cuartos e instalaciones comunitarias.

En caso de parcelaciones, tendrá funcionamiento unitario o común, con accesos únicos; estableciéndose en el proyecto de compensación del ámbito las oportunas servidumbres recíprocas necesarias entre las distintas parcelas.

## a.2) Planta baja:

Se destinará preferentemente a los siguientes usos:

- Portales preferentemente pasantes desde la fachada y alineación exterior.
- Usos complementarios del residencial, no lucrativos, de carácter comunitario, que no computan aprovechamiento.
- Accesos y salidas al aparcamiento en sótano (comunes para toda la manzana).
- Pequeñas zonas destinadas a alojar infraestructuras básicas (centros de transformación eléctricos, etc...) necesarios, que no computan aprovechamiento.
- Trasteros, cuartos e instalaciones comunitarias, que no computan aprovechamiento.
- Espacios libres de dominio y uso privado en el interior de la manzana RC-11, tanto cubiertos como descubiertos.
- Jardines y áreas de juego de niños.

## a.3) Planta de cubierta/entrecubierta:

Se admite la cubierta plana transitable y para instalaciones del edificio; en entrecubierta usos de trasteros e instalaciones del edificio.

## b) Régimen de la edificación:

## b.1) Plantas de sótano:

La ocupación máxima de la planta sótano es del 100 por cien.

Se podrán realizar más plantas de sótano conforme a las condiciones establecidas en las Normas generales de la edificación y los usos del PGOU, a partir de los dos niveles permitidos en el presente plan especial.

b.2) Planta baja:

La edificación se ceñirá obligatoriamente a las alineaciones Norte y Este en su totalidad, y en el resto de alineaciones conforme a lo señalado en plano de ordenación Condiciones vinculantes de la edificación.

La ocupación máxima será la determinada en el precitado plano de ordenación.

Su altura libre mínima será de 3,80 m y la máxima de 5,50 m.

La edificación responderá a una solución unitaria, que impida la aparición de unidades diferenciadas o aisladas, dentro de la zonificación residencial de cada manzana, privilegiando la idea de compacidad de las mismas, por lo que quedan prohibidos diferentes volúmenes insertados en la misma manzana, a pesar de que estén unidos en sus plantas inferiores.

Los fondos de la edificación se fijan como máximo en 16 m.

En cuanto a los espacios no ocupados por la edificación y el cerramiento perimetral de la manzana, que resulta obligatorio, se estará a lo dispuesto en el artículo 15 de las presentes ordenanzas.

En estos espacios se admite localizar salidas de emergencia y rampas de garaje. Deberá tratarse como área de estancia, jardines de recreo, juegos de niños y usos similares, inclusive en la zona ocupada por los sótanos.

b.3) Plantas superiores:

La rasante de los forjados de las distintas plantas será coincidente.

La edificación se ceñirá, obligatoriamente a las alineaciones señaladas según plano de Condiciones vinculantes.

Los fondos de la edificación, quedarán definidos en el oportuno estudio de detalle de la manzana o en los proyectos básicos unitarios de la misma, conforme al plano de Condiciones vinculantes de edificación.

Los vuelos, que computan superficie a los efectos del aprovechamiento máximo lucrativo de cada manzana, lo serán con un máximo de 1,50 m. con distribución libre en todas las plantas y alineaciones.

La altura máxima libre interior de las plantas superiores será de 2,90 m y la libre mínima interior de 2,60 m.

La edificación responderá a una solución unitaria, que impida la aparición de unidades diferenciadas o aisladas, dentro de la zonificación residencial de cada manzana, privilegiando la idea de compacidad de las mismas, por lo que quedan prohibidos diferentes volúmenes insertados en la misma manzana, a pesar de que estén unidos en sus plantas inferiores.

b.4) Planta de entrecubierta y cubierta:

La envolvente máxima estará conformada por un plano de pendiente máxima 70 por ciento (35 grados) que será común en cada manzana. Como punto de origen, en altura de cornisa, se tomará una distancia horizontal de 1,50 m. en las fachadas longitudinales.

Sobre este plano envolvente, se permite ser rebasado por la instalación de cajas de ascensores, casetones de escaleras, elementos de instalaciones comunes, chimeneas, lucernarios; y cualesquiera otros elementos constructivos, decorativos y ornamentales.

## c) Aprovechamiento urbanístico:

El aprovechamiento urbanístico máximo de cada manzana y en cada uso, así como el número máximo de plantas de la edificación, el número máximo de viviendas y su modalidad (régimen administrativo) es el indicado en el Cuadro general de manzanas residenciales del presente plan especial y que se muestra en el plano de Condiciones vinculantes de la edificación. En cualquier caso se trata de un reparto de aprovechamiento teórico y meramente orientativo, cuya concreción corresponderá realizarse en el proyecto de compensación del plan.

Asimismo en el precitado plano de ordenación Condiciones vinculantes de la edificación, se marcan con carácter vinculante, el resto de parámetros edificatorios de aplicación, como son: alineaciones obligatorias, cierres obligatorios de manzana, fondos edificables, situación de jardines, espacios libres de dominio y uso privado al interior de las manzanas.

**Artículo 35.6. Residencial colectiva libre. Submanzana singular RC-12A**

## a) Régimen de usos:

Predominante el uso residencial, con terciario-comercial en planta baja.

Las compatibilidades de usos, con carácter general serán las indicadas en la ordenanza OR-4 (Normativa del Plan General).

En su caso, las superficies destinadas a infraestructuras básicas (centros de transformación) no computarán como aprovechamiento.

## a.1) Planta de sótano:

Se destinará a aparcamiento, pudiendo alojar además trasteros, cuartos e instalaciones comunitarias.

El sótano tendrá funcionamiento unitario o común, con accesos propios y diferenciados del sótano de la vecina submanzana 12B, del cual será totalmente independiente, sin servidumbre de paso alguna entre ambos.

## a.2) Planta baja:

Se destinará preferentemente a los siguientes usos:

- Portales.
- Terciario-comercial, con la superficie máxima indicada para cada manzana en el Cuadro general de manzanas residenciales.
- Usos complementarios del residencial, no lucrativos, de carácter comunitario, que no computan aprovechamiento.
- Accesos y salidas al aparcamiento común para la submanzana 12A.
- Trasteros, cuartos e instalaciones comunitarias, que no computan aprovechamiento.
- Pequeñas zonas destinadas a alojar infraestructuras básicas (centros de transformación eléctricos, etc...) necesarios, que no computan aprovechamiento.
- Al interior de la submanzana se permitirán espacios libres de dominio y uso privado, tanto cubiertos como descubiertos, así como jardines y áreas de juego de niños.

## a.3) Planta de cubierta/entrecubierta:

Se admite la cubierta plana, transitable, y para instalaciones del edificio; en entrecubierta, usos de trasteros e instalaciones del edificio.

**b) Régimen de la edificación:****b.1) Plantas de sótano:**

La ocupación máxima de sótano será del 100 por cien.

En la submanzana RC-12A, se podrán realizar más plantas de sótano conforme de las condiciones establecidas en las Normas generales de la edificación y los usos del PGOU, a partir de los dos niveles permitidos en el presente plan especial.

**b.2) Planta baja:**

La edificación se ceñirá obligatoriamente a las alineaciones marcadas en el plano de ordenación Condiciones vinculantes de la edificación.

En cuanto a los espacios no ocupados por la edificación y el cerramiento perimetral de la manzana, que resulta obligatoria, se estará a lo dispuesto en el artículo 15 de las presentes ordenanzas.

La altura mínima libre será de 3,20 m y la máxima de 5,80 m, conforme a planos de ordenación (secciones de la edificación), que se establece en conjunto para RC-12A y RC-12B.

La edificación responderá a una solución unitaria, que impida la aparición de unidades diferenciadas o aisladas, dentro de la zonificación residencial de cada manzana, privilegiando la idea de compacidad de las mismas, por lo que quedan prohibidos diferentes volúmenes insertados en la misma manzana, a pesar de que estén unidos en sus plantas inferiores.

**b.3) Plantas superiores:**

La rasante de los forjados de las distintas plantas y de cornisa será coincidente.

La edificación se ceñirá obligatoriamente a las alineaciones señaladas en plano de ordenación Condiciones vinculantes de la Edificación.

Los patios abiertos en fachada a viario o espacio libre público quedan prohibidos.

Los vuelos, que computan superficie a los efectos del aprovechamiento, sólo serán permitidos en la fachada exterior (nunca en las interiores a patio de manzana y testereros), con un máximo de 1,50 m, con distribución libre en todas las plantas.

La altura máxima libre interior de plantas superiores será de 2,90 m y la mínima libre interior de 2,60 m. La cota de la primera planta destinada a vivienda (planta 1ª) se situará 1,5 m como máximo por encima de la cubrición del techo de planta 1ª (terciario comercial).

El tratamiento de la totalidad de las fachadas se realizará con similares criterios arquitectónicos en cuanto a calidad de acabados en cada submanzana. Las fachadas de testero dispondrán, obligatoriamente de huecos de ventilación e iluminación.

La edificación responderá a una solución unitaria, que impida la aparición de unidades diferenciadas o aisladas, dentro de la zonificación residencial de cada manzana, privilegiando la idea de compacidad de las mismas, por lo que quedan prohibidos diferentes volúmenes insertados en la misma manzana, a pesar de que estén unidos en sus plantas inferiores.

**b.4) Planta de entrecubierta y cubierta:**

La envolvente máxima estará conformada por un plano de pendiente máxima 70 por ciento (35 grados) que será común en cada manzana. Como punto de origen, en altura de cornisa, se tomará una distancia horizontal de 1,50 m. en las fachadas longitudinales.

Sobre este plano envolvente, se permite ser rebasado por la instalación de cajas de ascensores, casetones de escaleras, elementos de instalaciones comunes, chimeneas, lucernarios; y cualesquiera otros elementos constructivos, decorativos y ornamentales.

## c) Aprovechamiento urbanístico:

El aprovechamiento urbanístico máximo de cada manzana y en cada uso, así como el número máximo de plantas de la edificación, el número máximo de viviendas y su modalidad (régimen administrativo) es el indicado en el Cuadro general de manzanas residenciales del presente plan especial y que se muestra en el plano de Condiciones vinculantes de la edificación. En cualquier caso se trata de un reparto de aprovechamiento teórico y meramente orientativo, cuya concreción corresponderá realizarse en el proyecto de compensación del plan.

Asimismo en el precitado plano de ordenación "Condiciones vinculantes de la edificación" se marcan con carácter vinculante, el resto de parámetros edificatorios de aplicación, como son: alineaciones obligatorias, en plantas bajas y altas, cierres obligatorios de manzana, fondos edificables, situación de jardines, espacios libres de dominio y uso privado al interior de las manzanas.

**Artículo 35.7. Residencial colectiva. Protección pública. Submanzana singular RC-12B**

## a) Régimen de usos:

Predominante el uso residencial, con terciario-comercial en planta baja.

Las compatibilidades de usos, con carácter general serán las indicadas en la ordenanza OR-4 (Normativa del Plan General).

En su caso, las superficies destinadas a infraestructuras básicas (centros de transformación) no computarán como aprovechamiento.

## a.1) Planta de sótano:

Se destinará a aparcamiento, pudiendo alojar además trasteros, cuartos e instalaciones comunitarias.

El sótano tendrá funcionamiento unitario o común, con accesos propios y diferenciados del sótano de la vecina submanzana 12A, del cual será totalmente independiente, sin servidumbre de paso alguna entre ambos.

## a.2) Planta baja:

Se destinará preferentemente a los siguientes usos:

- Portales.
- Terciario-Comercial, con la superficie máxima indicada para cada manzana o submanzana en el Cuadro General de Manzanas Residenciales.
- Usos complementarios del residencial, no lucrativos, de carácter comunitario, que no computan aprovechamiento.
- Accesos y salidas al aparcamiento común para la submanzana 12B.
- Trasteros, cuartos e instalaciones comunitarias, que no computan aprovechamiento.
- Pequeñas zonas destinadas a alojar infraestructuras básicas (centros de transformación eléctricos, etc...) necesarios, que no computan aprovechamiento.
- Superficies no ocupadas por la edificación, tanto en sótano como en proyección de plantas sobre rasantes, que atenderán al destino, condiciones y características señaladas en el artículo 13 de las presentes ordenanzas.
- Al interior de la submanzana se permitirán espacios libres de dominio y uso privado, tanto cubiertos como descubiertos, así como jardines y áreas de juego de niños.

**a.3) Planta de cubierta/entrecubierta:**

Se admite la cubierta plana, transitable, y para instalaciones del edificio; en entrecubierta, usos de trasteros e instalaciones del edificio.

**b) Régimen de la edificación:****b.1) Plantas de sótano:**

La ocupación máxima de sótano será del 100 por cien, dentro de las alineaciones de plano de ordenación (Condiciones vinculantes de la edificación); igualmente se observará en todo momento lo preceptuado en el artículo 13 de las presentes ordenanzas (Obligatoriedad y ámbito de aplicación) para los supuestos de las superficies no ocupadas por la edificación.

En la submanzana RC-12B, se podrán realizar más plantas de sótano conforme de las condiciones establecidas en las Normas generales de la edificación y los usos del PGOU, a partir de los 2 niveles permitidos en el presente plan especial.

**b.2) Planta baja:**

La edificación se ceñirá obligatoriamente a las alineaciones marcadas en el plano de ordenación Condiciones vinculantes de la edificación.

En cuanto a los espacios no ocupados por la edificación y el cerramiento perimetral de la manzana, que resulta obligatoria, se estará a lo dispuesto en el artículo 15 de las presentes ordenanzas.

La altura mínima libre será de 3,20 m y la máxima de 5,80 m, conforme a planos de ordenación (Secciones de la edificación), que se establece en conjunto para RC-12A y RC-12B.

La edificación responderá a una solución unitaria, que impida la aparición de unidades diferenciadas o aisladas, dentro de la zonificación residencial de cada manzana, privilegiando la idea de compacidad de las mismas, por lo que quedan prohibidos diferentes volúmenes insertados en la misma manzana, a pesar de que estén unidos en sus plantas inferiores.

**b.3) Plantas superiores:**

La rasante de los forjados de las distintas plantas y de cornisa será coincidente.

La edificación se ceñirá obligatoriamente a las alineaciones señaladas en plano de ordenación Condiciones vinculantes de la edificación.

En atención a la singularidad de la manzana no se fijan limitaciones en cuanto a vuelos respecto a las alineaciones resultantes a espacio libre público, sin más límites que los del aprovechamiento urbanístico, quedando los mismos prohibidos en alineaciones a patio interior.

La altura máxima libre interior de plantas superiores será de 2,90 m y la mínima libre interior de 2,60 m La cota de la primera planta destinada a vivienda (planta 1ª) se situará 1,5 m como máximo por encima de la cubrición del techo de planta 1ª (terciario comercial).

La edificación responderá a una solución unitaria, que impida la aparición de unidades diferenciadas o aisladas, dentro de la zonificación residencial de cada manzana, privilegiando la idea de compacidad de las mismas, por lo que quedan prohibidos diferentes volúmenes insertados en la misma manzana, a pesar de que estén unidos en sus plantas inferiores.

El tratamiento de la totalidad de las fachadas se realizará con similares criterios arquitectónicos en cuanto a calidad de acabados en cada submanzana. Las fachadas de testero dispondrán, obligatoriamente de huecos de ventilación e iluminación.

**b.4) Planta de entrecubierta y cubierta:**

La envolvente máxima estará conformada por un plano de pendiente máxima 70 por ciento (35 grados) que será común en cada manzana. Como punto de origen, en altura de cornisa, se tomará una distancia horizontal de 1,50 m. en las fachadas longitudinales.

Sobre este plano envolvente, se permite ser rebasado por la instalación de cajas de ascensores, casetones de escaleras, elementos de instalaciones comunes, chimeneas, lucernarios; y cualesquiera otros elementos constructivos, decorativos y ornamentales.

c) Aprovechamiento urbanístico:

El aprovechamiento urbanístico máximo de cada manzana y en cada uso, así como el número máximo de plantas de la edificación, el número máximo de viviendas y su modalidad (régimen administrativo) es el indicado en el Cuadro general de manzanas residenciales del presente plan especial y que se muestra en el plano de Condiciones vinculantes de la edificación. En cualquier caso se trata de un reparto de aprovechamiento teórico y meramente orientativo, cuya concreción corresponderá realizarse en el proyecto de compensación del plan.

Asimismo en el precitado plano de ordenación Condiciones vinculantes de la edificación, se marcan con carácter vinculante, el resto de parámetros edificatorios de aplicación, como son: alineaciones obligatorias, en plantas bajas y altas, cierres obligatorios de manzana, fondos edificables.

*Sección 3ª. Servidumbres aeronáuticas*

**Artículo 38. Servidumbres aeronáuticas**

El ámbito de la presente modificación puntual, se encuentra, según el Plano normativo de servidumbres aeronáuticas (Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas), en el área de servidumbres de operación de aeronaves, por lo que en el mismo se observarán las siguientes determinaciones:

1. Limitaciones.

1. La ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA).

2. Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aun no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización conforme lo previsto en el artículo 16 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas.

3. El ámbito queda sujeto a una servidumbre de limitación de actividades, en cuya virtud la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) podrá prohibir, limitar o condicionar actividades que se ubiquen dentro de la misma y puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas. Dicha posibilidad se extenderá a los usos del suelo que faculden para la implantación o ejercicio de dichas actividades, y abarcarán entre otras:

Las actividades que supongan o lleven aparejada la construcción de obstáculos del tal índole que puedan inducir turbulencias.

El uso de luces, incluidos proyectores o emisores láser que puedan crear peligros o inducir a confusión o error.

Las actividades que impliquen el uso de superficies grandes y muy reflectantes que puedan dar lugar a deslumbramiento.

Las actuaciones que puedan estimular la actividad de la fauna en el entorno de la zona de movimientos del aeródromo.

Las actividades que den lugar a la implantación o funcionamiento de fuentes de radiación no visible o la presencia de objetos fijos o móviles que puedan interferir el funcionamiento de los sistemas de comunicación, navegación y vigilancia aeronáuticas o afectarlos negativamente.

Las actividades que faciliten o lleven aparejada la implantación o funcionamiento de instalaciones que produzcan humo, nieblas o cualquier otro fenómeno que suponga un riesgo para las aeronaves.

El uso de medios de propulsión o sustentación aéreos para la realización de actividades deportivas, o de cualquier otra índole.

#### *Sección 4ª. Objetivos de calidad acústica*

#### **Artículo 39. Condicionantes acústicos**

En aplicación del Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica para la segunda modificación puntual del PERI 11, se determinan los valores mínimos de aislamientos requeridos en cada manzana.

Por tanto y en cuanto al cumplimiento en el espacio interior, en el futuro desarrollo residencial se deberán cumplir los OCA establecidos en el Decreto 213/2012 (anexo 1, tabla B), para ello el estudio de impacto señala el aislamiento necesario para cada fachada, conforme el parámetro D2m.nt.afr, definido en el CTE-DB-HR.

Estos valores de aislamiento quedarán convenientemente justificados en el proyecto de ejecución de los edificios donde se indicará el tipo de vidrios y carpintería a utilizar, para cumplir dichos niveles en el interior, teniendo en cuenta la superficie de hueco de la fachada y las dimensiones de las estancias interiores.

En Vitoria-Gasteiz, a 12 de diciembre de 2019

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

FACHADAS EDIFICIOS RESIDENCIALES	D2M.NT.AFR (DB(A))	
	DORMITORIOS	ESTANCIAS
RC2 – Norte, Este y Sur + patio	30 dB (A)	30 cB(A)
RC3 – Norte y Este + patio		
RC4 – Este, Sur y Oeste + patio		
RC5 - Norte, Sur, Este y Oeste + patio		
RC6 - Norte, Sur, Este y Oeste		
RC7 - Norte, Sur, Este y Oeste		
RC8 - Norte, Sur, Este y Oeste		
RC9 – Este, Sur y Oeste		
RC10 – Norte, Este y Oeste		
RC11 – Norte y Oeste + patio		
RC12 – Noroeste, Suroeste, Sureste + patio		
RC2 – Oeste		
RC3 – Sur y Oeste		
RC4 – Norte		
RC9 – Norte		
RC10 – Sur		
RC11 – Noreste y Sur		
RC12 – Noreste		