

Plan Especial de Reforma Interior nº 3,  
**"Portal de Castilla Sur"**

**DOCUMENTO Nº 4 .- ORDENANZAS REGULADORAS**

**INDICE DEL DOCUMENTO Nº 4 .- ORDENANZAS REGULADORAS**

4.1. INTRODUCCION

4.2. ORDENANZAS REGULADORAS

1. DISPOSICIONES GENERALES

2. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

- a) Calificación del Suelo
- b) Estudios de Detalle
- c) Parcelaciones
- d) Proyectos de urbanización

3. NORMAS DE EDIFICACION

- a) Ordenanzas de edificación y usos
- b) Ordenanzas particulares para cada zona
  - Ordenanzas de los espacios no edificables de dominio y uso público
  - Régimen de edificación
  - Régimen de uso
  - Ordenanzas de los espacios edificables
  - Régimen de edificación
  - Régimen de uso
- c) Condiciones funcionales, constructivas, higiénico-sanitarias y de seguridad
- d) Condiciones estéticas

**El presente documento se subdivide en artículos relativos a cada índice.**

## **1. DISPOSICIONES GENERALES**

- ART° 1° -Contenido**
- ART° 2° -Obligatoriedad**
- ART° 3° -Ejecución**
- ART° 4° -Vigencia**
- ART° 5° -Documentación**
- ART° 6° -Alcance Normativo de la documentación**
- ART° 7° -Instrumentos de Ejecución**
- ART° 8° -Permiso de obras**
- ART° 9° -Inspección**

## **2. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO**

### **a) Calificación del Suelo**

- ART° 10° -Calificación Global y Pormenorizada**
- ART° 11° -División de Zonas**

### **b) Estudios de Detalle**

- ART° 12° -Definición**

### **c) Parcelaciones**

- ART° 13° -Aplicabilidad**

### **d) Proyectos de urbanización**

- ART° 14° -Definición**
- ART° 15° -Ambito de los Proyectos de Urbanización**
- ART° 16° -Vinculaciones y adaptación a las determinaciones del Plan Especial**
- ART° 17° -Documentación**
- ART° 18° -Condiciones técnicas del P.U. para las zonas verdes públicas**
- ART° 19° -Condiciones técnicas del P.U. para los espacios libres de uso público**
- ART° 20° -Condiciones técnicas del P.U. para el sistema viario**
- ART° 21° -Condiciones técnicas del P.U. para la red de saneamiento**
- ART° 22° -Condiciones técnicas del P.U. para las redes de agua potable, riego e hidrantes**

**ART° 23°** -Condiciones técnicas del P.U. para las redes de energía eléctrica y alumbrado público

**ART° 24°** -Condiciones técnicas del P.U. para la red de gas natural

**ART° 25°** -Condiciones técnicas del P.U. para la red de teléfono

### 3. NORMAS DE EDIFICACION

#### a) Ordenanzas de edificación y usos

**ART° 26°** -Ordenanzas de Edificación

**ART° 27°** -Ordenanzas de Usos

#### b) Ordenanzas particulares para cada zona

**ART° 28°** -Clasificación

-Ordenanzas de los espacios no edificables de dominio y uso público

**ART° 29°** -Condiciones de carácter general

**ART° 30°** -Zonas verdes públicas

**ART° 31°** -Espacios Libres de Uso Público

**ART° 32°** -Sistema Viario

-Ordenanzas de los espacios edificables

**ART° 33°** -División de las zonas

**ART° 34°** -Area de edificación

**ART° 35°** -Nuevos edificios sobre parcelas residenciales RC-1, RC-2.

**ART° 36°** -Nuevos edificios sobre parcelas residenciales RC-3, RC-4, RC-5,

**ART° 37°** -Nuevos edificios sobre la parcela de equipamiento

#### c) Condiciones funcionales, constructivas, higiénico-sanitarias y de seguridad

**ART° 38°** -Condiciones funcionales, constructivas, higiénico-sanitarias y de seguridad

#### d) Condiciones estéticas

**ART° 39°** -Condiciones estéticas

## 4.1. INTRODUCCION

Según los artículos 83, 84 y 85 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo, las ordenanzas reglamentarán el uso de los terrenos y de las edificaciones, contemplando como mínimo, los siguientes apartados. Las características particulares de cada Plan Especial establecerán su necesidad.

-Generalidades y terminología.

-Régimen urbanístico del suelo;

Calificación del Suelo, usos pormenorizados.

Estudios de Detalle.

Parcelaciones.

Proyectos de Urbanización.

-Normas de Edificación;

Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas.

Condiciones comunes en cuanto a edificación, volumen y uso, expresando los permitidos, prohibidos y obligados, señalando para estos últimos la proporción mínima exigida de higiene y estética, y adaptándose al ambiente circundante.

Normas particulares de cada zona.

## 4.2. ORDENANZAS REGULADORAS

### 1. DISPOSICIONES GENERALES

#### ARTº 1º-**Contenido**

Estas Ordenanzas regulan el régimen de cada una de las calificaciones del suelo incluidas en el Plan Especial de Reforma Interior del Polígono nº 3 "**Portal de Castilla Sur**", así como las características de los instrumentos de planeamiento que lo desarrollan.

Se estructuran según el índice anteriormente descrito.

#### **ARTº 2º-Obligatoriedad**

Los diferentes artículos de las presentes Ordenanzas deberán aplicarse obligatoriamente a todos y cada una de las actuaciones que se realicen dentro del ámbito del Plan Especial.

#### **ARTº 3º-Ejecución**

El desarrollo del presente Plan Especial se realizará por el sistema de Compensación, tal y como se especifica en el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y ordenación Urbana.

#### **ARTº 4º-Vigencia**

La fecha de entrada en vigencia de las presentes Ordenanzas será el día en que se publique la aprobación definitiva del Plan Especial, y su vigencia durará hasta que se concluya o se apruebe definitivamente otro nuevo que lo abarque.

#### **ARTº 5º-Documentación**

Todos los documentos del proyecto de Plan Especial forman parte de las Ordenanzas, definiéndose en ellos cuanto afecta a los terrenos, a su uso, a la edificación, destino, condiciones estéticas, sanitarias,... tanto de las construcciones como del resto de los elementos que figuran en la Ordenación del Plan.

Además de lo especificado, serán de aplicación las Normas del vigente Plan General de Ordenación Urbana del Término Municipal de Vitoria/Gasteiz. Así como todos los Reglamentos, Decretos, y demás documentos en vigor, referentes a materias de urbanismo, edificación y actividades. Presentes y futuros.

#### **ARTº 6º-Alcance Normativo de la documentación**

Los documentos "Planos de Proyecto" y "Ordenanzas Reguladoras" son los que poseen carácter normativo y de regulación de la actividad

urbanística, de ahí el carácter de su obligatoriedad. Los demás documentos son de carácter explicativo, orientativo e informativo, submitiéndose en todo caso a los primeros.

#### **ARTº 7º-Instrumentos de Ejecución**

Los instrumentos de ejecución del presente Plan Especial, son el Proyecto de Urbanización, y los de Edificación para la ejecución de los edificios.

#### **ARTº 8º-Permiso de obras**

Para proceder a la edificación de los inmuebles previstos, será perceptiva la correspondiente licencia municipal, conforme a lo establecido en el Plan General Vigente

#### **ARTº 9º-Inspección**

El Excmo. Ayuntamiento de Vitoria/Gasteiz estará facultado para realizar cuantas inspecciones sean necesarias a la hora de garantizar el cumplimiento de los documentos normativos del Plan, conforme a las facultades legales que disfruta.

## **2. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO**

### **a) Calificación del Suelo**

#### **ARTº 10º-Calificación Global y Pormenorizada**

Tanto la Calificación global como la Pormenorizada vienen especificadas en el Plano **P-1. ZONIFICACION; CALIFICACION GLOBAL Y PORMENORIZADA** a escala E;1/500 y perteneciente al Documento nº3, "Planos de Proyecto". Las especificaciones de la primera, provienen del Texto Refundido del Plan General, y comprende las siguientes categorías;

- Sistema General de Zonas Verdes y Espacios Libres.
- Sistema General de Equipamiento Comunitario.
- Zona Residencial.

La segunda categoría corresponde a los siguientes tipos de suelo;

- Parcelas residenciales colectivas.
- Parcela de equipamiento genérico.
- Viario local.
- Espacio libre privado.
- Zona verde pública.

#### **ARTº 11º-División de Zonas**

A la vista de las calificaciones anteriores, se ha dividido el ámbito en una serie de zonas pormenorizadas para regular su régimen urbanístico.

- Sistema de espacios libres de uso y dominio público;

Zonas Verdes Públicas;

zonas de estancia.

zonas de tránsito peatonal.

- Sistema viario;

red viaria.

aparcamientos.

aceras.

red peatonal.

- Áreas de Edificación;

residencial colectiva

equipamiento genérico

#### b) Estudios de Detalle

#### **ARTº 12º-Definición**

Los Estudios de Detalle son instrumentos para prever o ajustar la ordenación de volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento, señalando alineaciones y rasantes. No se contempla su

redacción debido a que dichos parámetros quedan perfectamente establecidos y regulados por el presente Plan Especial.

c) Parcelaciones

**ARTº 13º-Aplicabilidad**

Según la ordenación prevista y aportada en el Plan Especial, en las parcelas proyectadas se permite a su vez la subparcelación; siempre y cuando éstas no sean menores que la afección de un bloque. Obligando, en el caso de ser propuesta, al correspondiente Proyecto de Reparcelación o Proyecto Básico de edificación; conjunto en ambos casos para toda la realidad física susceptible de división. En principio las parcelas resultantes son (RC-1, RC-2, RC-3, RC-4, RC-5, EG). En cada una de las parcelas descritas podrán dividirse los bloques previstos según su ordenanza expresa y la tipología aplicada en cada caso, si bien deberá tomarse como referencia la aportada en el presente documento. Este hecho facilitará el reparto de aprovechamientos procedente del Proyecto de Compensación en títulos únicos o proindivisos.

d) Proyectos de urbanización

**ARTº 14º-Definición**

La finalidad del Proyecto de Urbanización es llevar a cabo las determinaciones del presente Plan Especial. Es por tanto un documento técnico que habrá de fijar los pormenores a la hora de definir las obras necesarias que conllevarán al aspecto y la funcionalidad deseados. Cumplirán lo establecido en los artículos 92 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, 67 al 70 del Reglamento de Planeamiento, y 2.04.1, 2.04.2, 2.04.1, 3.02.12 al 3.02.14 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Vitoria/Gasteiz.

**ARTº 15º-Ambito de los Proyectos de Urbanización**

Para la ejecución de las obras previstas en el Plan Especial, se redactará un único Proyecto de Urbanización, pudiéndose dividir éste en fases. Dicho proyecto afectará a los espacios no edificables de dominio y uso público; zonas verdes, espacios urbanos y red viaria.

## **ARTº 16º-Vinculaciones y adaptación a las determinaciones del Plan Especial**

El Proyecto de Urbanización no podrá modificar las previsiones del Plan Especial. En todo caso, podrán admitirse adaptaciones debidas a las necesidades técnicas descritas para las obras de urbanización. Habrán de estar plenamente justificadas, y no modificarán las superficies zonificadas ni las Ordenanzas Reguladoras. Caso de alterarse estos valores, sería necesaria la modificación pertinente del Plan Especial. Es asimismo conveniente que dicho Proyecto de Urbanización contemple y refleje de un modo fiel las intenciones señaladas en el presente documento, además de garantizar unos accesos y servicios en toda regla a cada una de las parcelas resultantes.

## **ARTº 17º-Documentación**

Los Proyectos de Urbanización deben incluir como mínimo los documentos y obras indicados en los artículos 69, y 70 del Reglamento de Planeamiento de la ley del Suelo además de los artículos 2.04.1 y 2.04.2, de las Normas Urbanísticas del Plan General de Vitoria/Gasteiz. También deberán incluirse los servicios de gas y teléfono, o un esquema orientativo en el caso de que la empresa suministradora se encargue del tendido.

## **ARTº 18º-Condiciones técnicas del P.U. para las zonas verdes públicas**

El carácter de las zonas verdes se deberá ajustar al de las colindantes, en especial a lo establecido para las mismas en el P.E.R.I. nº5. Sus dimensiones y características físicas se exponen en el plano **P-4** "Ordenación de las zonas verdes, espacios libres públicos y red viaria" a escala 1/500. Se señalan dos categorías diferentes respecto de este suelo.

-Frente Sur a modo de paseo adyacente a la vía del ferrocarril. Se despliega desde el Paseo de la Senda hasta el puente de la Calle Castilla, siendo continuidad del igualmente previsto en el P.E.R.I. nº5.

-Conexión entre el viario local interior y la banda anteriormente descrita según el eje Noroeste-Sureste. Supone un paseo intermedio de transición entre dos espacios públicos de uso diferente. Su carácter habrá de apoyar esta intención de permeabilidad en todo momento.

Las preferencias municipales al respecto exigen que se diferencie mediante bordillos y a diferente altura lo que es paseo peatonal del césped propiamente dicho. Aspecto que quedará definido en el Proyecto de Urbanización. Asimismo, se recomienda un interés por el transplante de las especies arbóreas existentes en el ámbito de la actuación, independientemente de su tamaño o condición. Del mismo modo, y para toda la vegetación que pueda conservarse en su lugar, habrán de tomarse precauciones especiales para evitar su destrucción durante la ejecución de las obras.

#### **ARTº 19º- Condiciones técnicas del P.U. para los espacios libres de uso público**

Del mismo modo el carácter de los espacios libres se deberá ajustar al de las colindantes, en especial a lo establecido para los mismos en el P.E.R.I. nº5. Sus dimensiones y características físicas se exponen en el plano **P-4** "Ordenación de las zonas verdes, espacios libres públicos y red viaria" a escala 1/500.

Siendo los anteriormente descritos, forman por una parte el espacio que da continuidad visual y peatonal a la calle Lascaray y por la otra, el gran paseo que hace las veces de frente Sur del polígono. El primero, con una directriz Noroeste-Sureste, se extiende durante 70Ml aproximadamente. Su carácter de conexión entre las zonas públicas transitables se ve complementado por el de ejercer las veces de separación entre parcelas con distintos usos. La apertura diagonal que dibuja ayuda a relacionar el ámbito con el resto de espacios adyacentes, especialmente con el sistema general con el que comparte destino. Respecto del gran paseo, (27ML de anchura) que con un carácter absolutamente peatonal conecta ambos flancos por el Sur del polígono, lo más importante es especificar su sección regular y rectilínea según el eje Este-Oeste, y el tipo de cerramiento que habrá de delimitar las propiedades de la RENFE con el

ámbito de la unidad de actuación. Desde aquí se manifiesta el interés de que sea un conjunto continuo lo que supone paseo y trazado ferroviario, uniendo visualmente y si pudiera ser físicamente ambos.

Teniendo en cuenta el tipo de cierres que se establecen en el polígono colindante, P.E.R.I. nº5, a base del necesario zócalo de hormigón y la tela metálica traslúcida hasta una media de 3M de altura, se intenta posibilitar una estrategia alternativa como variante; procurar el aprovechamiento del desnivel existente para formar una escollera a base de piezas de hormigón prefabricado que de alguna manera se combine con el manto vegetal previsto. Se pretende evitar la verja artificial para configurar una natural existente ya en cierto grado. Tanto la orientación, como la necesaria contención de tierras, favorecen la hipótesis prevista que no por ello descarta la continuidad del tratamiento del polígono colindante si el caso lo requiere.

#### **ARTº 20º-Condicionés técnicas del P.U. para el sistema viario**

El diseño del trazado viario y su sección transversal, tanto en lo relativo a calzadas como a las aceras y aparcamientos de superficie, se considera vinculante. Únicamente podrán ajustarse las anchuras de los aparcamientos y la composición de los carriles circulatorios.

Las aceras, que en su generalidad se proyectan arboladas, habrán de pavimentarse en su totalidad, a excepción de los alcorques que nunca serán menores de un  $\varnothing$  de 1.00M, definiéndose el tipo de arbolado según las especies colindantes. Sus dimensiones y características físicas se exponen en el plano **P-4** "Ordenación de las zonas verdes, espacios libres públicos y red viaria" a escala 1/500.

#### **ARTº 21º-Condicionés técnicas del P.U. para la red de saneamiento**

Las especificadas en las Normas Técnicas de Edificación, así como el resto de la normativa vigente y los criterios adoptados por el Ayuntamiento de Vitoria/Gasteiz.

Las secciones de los conductos garantizarán una velocidad entre 0.5 y 0.3M/seg. Asimismo se dispondrán pozos de registro a unas distancias no

superiores a los 50M, de manera que se posibilite la revisión o el mantenimiento de la red.

#### **ARTº 22º-Condicionés técnicas del P.U. para las redes de agua potable, riego e hidrantes**

Las especificadas en las Normas Técnicas de Edificación, así como el resto de la normativa vigente, especialmente la relativa a protección contra incendios, además de los criterios adoptados por AMVISA. En todo caso se establecerán las condiciones suficientes que garanticen el consumo de agua previsible tanto para las edificaciones, equipamiento genérico, zonas verdes, espacios libres públicos y red de hidrantes.

#### **ARTº 23º-Condicionés técnicas del P.U. para las redes de energía eléctrica y alumbrado público**

Será de aplicación el Reglamento de Alta y Baja tensión así como el resto de la normativa vigente. Los Centros de Transformación se localizarán en las edificaciones previstas, a partir de los cuales saldrán los ramales independientes de energía eléctrica en baja tensión, y los de alumbrado público. La totalidad de los tendidos se realizará en subterráneo, siguiendo las directrices constructivas fijadas por la compañía suministradora tanto para las canalizaciones como para las arquetas y mecanismos de control necesarios. El suministro a las edificaciones se realizará a 380/220W. Las iluminaciones medias de las zonas verdes, espacios libres públicos y red viaria se preverán de acuerdo con la intensidad media de tráfico y del uso propio.

#### **ARTº 24º-Condicionés técnicas del P.U. para la red de gas natural**

Se tendrán en cuenta el Reglamento del Servicio Público de Gases combustibles, Normas Básicas, Reglamento de Redes y acometidas, además de la normativa vigente y la especificada por la compañía suministradora.

#### **ARTº 25º-Condicionés técnicas del P.U. para la red de teléfono**

La red de distribución de teléfono se ajustará a la Norma Técnica de edificación además de la normativa vigente y la especificada por la compañía suministradora.

### 3. NORMAS DE EDIFICACION

#### a) Ordenanzas de edificación y usos

##### **ARTº 26º-Ordenanzas de Edificación**

En todos los aspectos no regulados específicamente por las presentes Ordenanzas relativas a cada zona, bien sean edificables o de dominio público, se remite a lo establecido en las Normas Urbanísticas del Texto Refundido del Plan General vigente.

##### **ARTº 27º-Ordenanzas de Usos**

Los aspectos relativos a los usos y sus compatibilidades quedan regulados en las ordenanzas de cada zona. Del mismo modo, en todos los aspectos no regulados por las anteriores, se remite a lo establecido en las Normas Urbanísticas del Texto Refundido del Plan General vigente.

#### b) Ordenanzas particulares para cada zona

##### **ARTº 28º-Clasificación**

A continuación se expone la normativa de edificación y los usos de cada zona según su calificación pormenorizada expresada en el enunciado del anterior artículo nº11.

-Ordenanzas de los espacios no edificables de dominio y uso público

##### **ARTº 29º-Condiciones de carácter general**

Son de obligado cumplimiento las calificaciones señaladas en los distintos documentos gráficos de proyecto del presente Plan Especial, haciendo

especial referencia a los planos **P-2** "Alineaciones y rasantes", y **P-4** "Ordenación de zonas verdes, espacios libres públicos, y red viaria".

#### **ARTº 30º-Zonas verdes públicas**

La única zona verde pública, se corresponde con el uso global residencial, tal y como queda definido en los artículos y en la documentación gráfica del Plan General, plano **I-2.1**. "Sistemas Generales y Calificación Global, Calificación del Suelo en la ciudad".

Su carácter es público, tanto en el carácter de dominio y uso, como en el de conservación. Su ordenación, urbanizada conforme a los deseos del Excmo. Ayuntamiento de Vitoria/Gasteiz, es del tipo senda de comunicación, con un paso central pavimentado, e hileras de árboles a ambos lados.

-Régimen de edificación; permitiéndose exclusivamente la localización de los elementos de urbanización y mobiliario urbano que se especifiquen en el proyecto de urbanización, y apoyen el carácter general del conjunto.

-Régimen de uso; previéndose únicamente el tránsito, y la estancia o el esparcimiento peatonal. Se permite el trazado de un carril-bici que conecte el viario propiamente dicho con el Paseo que discurre por el Sur y paralelo al ferrocarril, además de los tendidos de infraestructuras que habrán de disponerse en subterráneo. Se prohíbe el resto de usos especialmente el paso de vehículos rodados de forma permanente.

#### **ARTº 31º-Espacios Libres de Uso Público**

Los espacios libres de uso público en este caso son una categoría funcional del Sistema General de "Zonas Verdes y Espacios Libres", por lo que comparten este tipo de calificación pormenorizada con la anteriormente descrita. Presentan el tipo de paseo en continuidad con los previstos en el P.E.R.I. nº5 y el existente de la Senda. Su gran anchura, 27ML, permite reunir en un trazado diferenciado según bandas paralelas,

distintos ambientes que mezclan elementos de estancia y otros de aproximación y recorrido.

-Régimen de edificación; permitiéndose exclusivamente la localización de los elementos de urbanización y mobiliario urbano que se especifiquen en el proyecto de urbanización, y apoyen el carácter general del conjunto.

-Régimen de uso; previéndose únicamente el tránsito, y la estancia o el esparcimiento peatonal. Se permite el trazado de un carril-bici, además de los tendidos de infraestructuras que habrán de disponerse en subterráneo. Se prohíbe el resto de usos especialmente el paso de vehículos rodados.

#### **ARTº 32º-Sistema Viario**

Que abarca la propia red viaria, los aparcamientos, y las aceras.

-Régimen de edificación; permitiéndose exclusivamente la localización de los elementos de urbanización y mobiliario urbano que se especifiquen en el proyecto de urbanización, y apoyen el carácter general del conjunto.

-Régimen de uso; previéndose únicamente el tránsito, y la estancia de vehículos y peatones, o el esparcimiento peatonal. Se permite el cruce y desarrollo de los tendidos de infraestructuras que habrán de disponerse en subterráneo, y cuyos cruces deberán coincidir con los de superficie y según una directriz ortogonal a la de la vía (mínimo recorrido).

#### **-Ordenanzas de los espacios edificables**

#### **ARTº 33º-División de las zonas**

Dentro del ámbito se establecen dos áreas en función de la ordenanza inicialmente prevista para las mismas.

-Area de edificación tipo OR-2, con sus condiciones particulares según el inmueble de que se trate y sus edificaciones adyacentes. Abarca las parcelas residenciales definidas como RC-3, RC-4, y RC-5. Configuran el frente hacia la Calle Portal de Castilla.

-Area de edificación tipo \*OR-5 (inspirada en dicha ordenanza), con sus condiciones particulares según la separación a sus edificaciones adyacentes y el resultado de imagen que se intenta obtener. Abarca las parcelas residenciales RC-1 y RC-2, ambas interiores al ámbito de la unidad, y que forman un conjunto casi autónomo por sí mismas.

-Area de Equipamiento Genérico EG. Que se sitúa en el extremo Nororiental del polígono y que goza de su propia ordenanza específica.

#### **ARTº 34º-Area de edificación**

En dichas áreas se contempla la edificación exclusiva de las parcelas señaladas como tales y según las alineaciones especificadas en la documentación gráfica correspondiente. (plano **P-2** "Alineaciones y rasantes").

#### **ARTº 35º-Nuevos edificios sobre parcelas residenciales RC-1, RC-2,**

Se plantean como los defintorios del carácter que se intenta dar al ámbito tratado. Un conjunto residencial de baja densidad ordenado en bloques independientes y rodeados de espacios verdes. Su formalización volumétrica clara, rotunda, y al mismo tiempo respetuosa con un entorno natural es el objetivo requeridos desde el presente Plan Especial. Por ello, para cada una de las áreas RC1 y RC2 deberá presentarse, previo a la solicitud de licencia, el correspondiente proyecto edificatorio del conjunto, el cual deberá contar con el acuerdo mínimo del 60% de los propietarios afectados; su aprobación, en el caso de desacuerdo por algún propietario afectado, y tras un periodo de exposición al público, correrá a cargo del Ayuntamiento. Sobre la base de la Ordenanza OR-5, (que complementa los pormenores aquí no especificados), se establecen los siguientes parámetros con sus modificaciones debidas al entorno y la situación especial de los bloques;

-Régimen de edificación:

-Alineaciones; Las alineaciones exteriores y las rasantes máximas fijadas en los planos de la serie **P-3** tienen la consideración de obligatorias, no permitiéndose modificación alguna. Cabe aclarar que el primer parámetro indica el perímetro máximo que puede abarcar el encuentro de la fachada con el terreno. Los retranqueos, huecos de edificación y patios abiertos a fachada son libres, permitiendo fragmentar los bloques impuestos siempre que se mantengan dentro del área de movimiento establecida.

-Ocupación; El porcentaje máximo de ocupación de cada parcela es el señalado por su delimitación en los planos correspondientes, por lo que se mantiene por debajo del 50%, tope especificado en la ordenanza de origen OR-5.

-Aprovechamiento; El aprovechamiento del bloque RC-1 es de 10.902,30M<sup>2</sup>, y el del bloque RC-2 de 2.879,20M<sup>2</sup>. Cuyo carácter se establece para cada uno independientemente en los cuadros de los planos **P-3** (pormenorizadamente) y **P-7** (de forma general).

-Número de plantas; Se permiten hasta dos plantas de sótanos, y con carácter vinculante, planta de acceso, tres plantas de pisos más ático exclusivamente donde se señala en el plano **P-7**, sustituyendo ésta última a la planta bajocubierta abuhardillada contemplada en la Ordenanza OR-5. Su techo podrá ser abuhardillado siempre que la pendiente de los faldones principales de cubierta del bloque, no superen los 30 grados y en las condiciones establecidas en la sección de referencia de los planos de la serie **P-3**. Desde este documento se recomienda el uso de mecanismos tradicionales de iluminación y remate de esta última planta como son la galería o la terraza continua de ático retranqueado, prohibiendo expresamente las mansardas y buhardillas de pequeño tamaño, e intentando que las cubiertas configuren planos lo más limpios, rotundos y sencillos posibles.

-Altura de la edificación; La altura máxima de cornisa para los edificios adscritos a esta ordenanza se fija en 14.50M. La altura máxima de la edificación, medida también desde la rasante del suelo urbanizado de dominio público hasta la parte superior de la cubierta, se fija en 17.00M por encima de la cual se permiten únicamente

chimeneas, conductos de ventilación, y cuerpos que alberguen los espacios sirvientes de los vivideros; siempre que se manifiesten de forma completa y ordenada respecto de la composición volumétrica y de fachada. En la serie de planos **P-3** se fijan las rasantes relativas respecto de la vía pública que se toma como referencia, reflejando las alturas mínimas de cada una de las plantas.

-Cubiertas; Partiendo de las alturas de cornisa, y con el límite de la altura de edificación, se permite la resolución de la cubierta, que no excediendo las alineaciones definidas en las plantas ni en la sección de referencia, se resuelva bien mediante cubierta plana, abovedada, o inclinada en sus múltiples variantes. En cualquiera de los casos se obliga a ejecutar un único techo de planta de ático, bien sea plano, curvo, o inclinado; que constituya inequívocamente el último forjado resistente y sustentante de la cubierta

Como ya se ha dicho, la cuarta planta de pisos puede ofrecer un carácter amansardado, pudiendo dichos elementos desarrollarse hasta en un 60% de la longitud de la cubierta. Su altura máxima será la de la cumbrera del edificio, manteniendo la altura de cornisa anteriormente señalada. Dichos elementos deberán ser aislados pudiendo convertirse en motivo principal de fachada, rasgándose hasta el suelo. Su solución de cubierta será similar a la utilizada en los faldones principales.

-Se establece un máximo de dos plazas de garaje por cada vivienda, quedando restringida la ocupación total de la planta de sótano al 80% de la parcela total. Dicha planta podrá efectuarse de forma conjunta o aislada, según el reparto de las edificaciones superiores. En cualquier caso, las plazas de aparcamiento que no computarán a los efectos de aprovechamiento serán las reguladas como máximas en la modificación del P.G.O.U. relativa al art. 5.03.71.

-Vuelos y retranqueos; se permiten y recomiendan como mecanismos de creación de volúmenes y sombras en las fachadas. Se establece una línea definitoria de su tolerancia entre +2.50 y -2.50M, respecto de las alineaciones laterales señaladas en el plano correspondiente. **P-2**, "Alineaciones y Rasantes" E 1/500.

-Retranqueos a linderos; manteniendo las líneas máximas de edificación establecidas en la documentación gráfica, y fijando una separación mínima de 5M entre alineación de bloque y lindero de parcela residencial, exceptuando los frentes Sur y Norte hacia el espacio libre o gran paseo, en el que se permite la configuración y delimitación del mismo con fachada de la edificación y hacia la calle, sobre la que se permite volar un máximo de 1M.

-En cuanto a los cierres perimetrales de los espacios libres privados, que habrán de coincidir con el límite de la edificación que figura en el plano **P-1** (Zonificación; calificación global y pormenorizada), sus condiciones serán idénticas a las reguladas en la ordenanza OR-5 (art, 6.05.04.3).

-Longitud y anchura máximas y mínimas de la edificación; dentro de las alineaciones señaladas, se establecen unas tolerancias en las anchuras laterales de los bloques de +2.50M y -2.50M, capaces de absorber los vuelos y terrazas que se prevén. La longitud mínima en la que se podrán fragmentar los bloques cuyas alineaciones se señalan en los planos correspondientes, será la propia de la unidad mínima compuesta por el núcleo de comunicación vertical con viviendas a ambos lados (un portal). Pudiéndose configurar medianerías que si no se prevén terminadas y permeables, habrán de ser completadas en los plazos establecidos en el correspondiente documento. De este modo se intenta flexibilizar el reparto del aprovechamiento entre los distintos componentes de la junta de compensación. Las alineaciones serán inamovibles en todos los casos.

-Alturas libres de plantas; estableciendo una mínima de 2.70M, pudiendo variar en la cuarta planta según el planteamiento de la cubierta. La altura libre de la planta baja no será inferior a 3,25M, independientemente de que su nivel pueda estar hasta 1M por debajo de la rasante del suelo exterior urbanizado. Se garantizará en cualquiera de los casos el acceso a minusválidos según la normativa vigente. (consultar planos de la serie **P-3**)

-Elementos vinculantes de la documentación gráfica;  
Número máximo de viviendas por parcela y alturas edificables.

Fijación de la alineación de las plantas bajas y proyección edificada.  
Máxima edificabilidad y aprovechamiento materializable.  
Separación entre edificaciones y a linderos.

-Condiciones estéticas; Se tendrá en cuenta la indiscutible unidad de los bloques RC-1, y RC-2. Por tanto, se recomienda la redacción de sus respectivos proyectos de edificación bajo un mismo punto de vista, manteniendo tipologías, volúmenes, huecos, materiales, lenguaje y composición arquitectónica. Se trata de acometer un espacio muy delimitado mediante una solución que a través de un carácter uniforme, ofrezca una riqueza formal y represente un espacio urbano de interés.

-Régimen de usos:

Los únicos usos pormenorizados autorizados son los siguientes;

- Plantas de sótanos; aparcamientos instalaciones y trasteros.
- Plantas bajas; accesos, instalaciones y trasteros. En combinación con la primera planta de sótano que puede convertirse en semisótano y combinar todos los usos anteriormente descritos. Se recomiendan los soportales diáfanos y porches libres para acceder a los portales, que pueden colmatarse con trasteros que tampoco computarán edificabilidad mientras no superen en número la unidad por vivienda, ni en superficie la señalada en el P.G.O.U. (12M<sup>2</sup>/viv), y se localicen más de 30cm por debajo de la rasante de la parcela.
- Plantas de pisos; viviendas.

El resto de usos en cada una de las situaciones se consideran prohibidos, en particular el hecho de compatibilizar en plantas de pisos cualquier otro uso ( oficinas, comercial, hotelero, establecimiento público, o equipamiento de cualquier tipo), con el de viviendas. De este modo se pretende salvaguardar el carácter fundamentalmente residencial del conjunto.

**ARTº 36º- Nuevos edificios sobre parcelas residenciales RC-3, RC-4, RC-5**

El carácter de las parcelas propuestas es claramente el de la ordenanza descrita, concretamente adscritos al grado 2º. Sin embargo, y por tratarse de edificaciones puntuales anexas a otras ya existentes, su carácter se ve determinado por las mismas. Se trata de actuaciones en conjunto ya contempladas en el **Art. 6.02.08**, en su apartado 2º, aunque con una mayor complejidad por tratarse de una unidad de actuación con edificación sujeta a diferentes ordenanzas.

Los aspectos reseñables y diferenciadores que vienen de alguna manera establecidos por la ordenación propuesta, así como por las edificaciones a las que se yuxtaponen, (**Art. 6.02.06**) son los siguientes; ( para el resto de parámetros de obligado cumplimiento se remite a la Ordenanza OR-2 tal y como queda especificada en el Texto Refundido del Plan General de Vitoria/Gasteiz ).

**-Altura máxima; (Art. 6.02.05)**

Adecuando la altura de cornisa de la nueva edificación a la de la ya existente, de modo que su alero presente un aspecto continuo y no se produzcan retallos ni quiebros indeseados. Del mismo modo, la pendiente de la cubierta, no podrá superar los 25 grados. Lo dicho queda referido tanto para los inmuebles adyacentes a Portal de Castilla nº 33, como para los que configuran la embocadura de la nueva calle, colindantes al nº 25. Si bien este último caso, y por tratarse de una situación aún más singular si cabe, habrá diferenciarse en los demás aspectos, permitiéndole seguir con su autonomía de edificio con composición independiente.

Es interesante señalar que ambos inmuebles, (a los que se adosa nueva edificación), ya gozan de la catalogación de protección integral, por lo que se asume que sus características son dignas de mantenerse y transmitirse a las nuevas edificaciones colindantes.

**-Alturas libres de plantas; (Art. 6.02.05)**, apartado 4º. referente exclusivamente para el/los bloques anexas al que hoy figura como Castilla 33, y más concretamente a su planta de entresuelo. Esta habrá de continuarse según las mismas líneas de impostas ya establecidas, pudiendo dedicarse a los mismos usos establecidos en las plantas bajas además del de vivienda, (posibilidad de comercial o terciario lucrativo en este caso). Por lo demás, y como norma

general no vinculante, pues depende de situaciones colindantes, en alturas de pisos se fijan 2.60M libres mínimos y en planta baja 3.80M libres y mínimos.

- Elementos vinculantes de la documentación gráfica;  
Fijación de las alineaciones.  
Separación entre edificaciones y a linderos.

-Régimen de usos:

Los usos pormenorizados autorizados son los permitidos según la Ordenanza OR-2 (**Art. 6.02.07.**) del Texto Refundido del P.G.O.U. de Vitoria/Gasteiz. En el inmueble RC-3, y debido a las condiciones colindantes, se permite el uso residencial en la Planta Baja.

**ARTº 37º-Nuevos edificios sobre la parcela de equipamiento**

Los parámetros descritos tanto para el régimen de edificación como para el de usos, se inspiran en la Sección 4ª de Texto Refundido del Plan General; "**Uso de Equipamiento**".

Las preferencias manifestadas hasta el presente se decantan por un uso pormenorizado cultural, cuya edificación habrá de ajustarse a las siguientes condiciones particulares, regulando los demás aspectos a través del citado documento;

- Retranqueos; Estableciendo una separación mínima de 2/3 de su altura hasta el límite de su lindero colindante con todas las parcelas contiguas, y siendo esta distancia en ningún caso menor de 5Ml. Del mismo modo, se establece una alineación máxima no superable en su frente Sur, de modo que se permita y potencie la visual continua desde la calle Lascaray hasta el Paseo de la Senda.(Plano **P-2** alineaciones y rasantes).
- Altura máxima; Hasta 15.5M medidos desde la rasante del suelo urbanizado hasta la parte superior de la cubierta terminada del edificio, o sus antepechos perimetrales de coronación y remate.
- Edificabilidad; Neta y máxima de 2M2c/M2s.
- Ocupación; Hasta de un 75% del total de la parcela.

Es importante señalar la posibilidad de no cerrar la parcela, haciendo que que el edificio pueda "percibirse" sin obstáculos intermedios, como elemento autónomo, escultórico, y válido por sí mismo... tanto en su aspecto arquitectónico como en su autodefensa ante posibles inclemencias. Además, el disfrute de una solar tan amplio, en la que la propia urbanización puede potenciar el edificio, (así como las edificaciones colindantes), no deja de ser muy atractivo y hasta cierto punto necesario para toda la comunidad. En caso de optar por lo contrario, se cerrará de modo que las características del mismo sean las mismas que las establecidas en la ordenanza OR-5 (art. 6.05.04.3).

c) Condiciones funcionales, constructivas, higiénico-sanitarias y de seguridad

**ARTº 38º-Condiciones funcionales, constructivas, higiénico-sanitarias y de seguridad**

Las obras de urbanización y edificación previstas deberán ajustarse a los requisitos que relativos a estos aspectos se señalan en el Texto Refundido del Plan General de Vitoria/Gasteiz, además de las diferentes Normativas que les sean de aplicación, y las recomendaciones que el Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística del Excmo. Ayuntamiento de Vitoria/Gasteiz considere necesarias.

d) Condiciones estéticas

**ARTº 39º-Condiciones estéticas**

Todas las edificaciones deberán guardar una unidad morfológica y de aspecto según estén adscritas a las Ordenanzas inspiradas en los tipos OR-2, y OR-5. Del mismo modo, la urbanización apoyará en todo momento con el ambiente general descrito que intenta conseguirse en todo el ámbito de la unidad de actuación.

Vitoria/Gasteiz, Julio de 1996.

Fernando Bajo.  
arquitecto.

— L.

