



**2ª MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL  
DE REFORMA INTERIOR Nº 3  
“PORTAL DE CASTILLA SUR”**

**II.- ORDENANZAS REGULADORAS**

## II.1. ORDENANZAS REGULADORAS DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

Tal y como se ha expuesto en el documento "MEMORIA", las modificaciones afectan a las determinaciones urbanísticas de los edificios residenciales del área RC-1. Como consecuencia de ello, el artículo de las Ordenanzas Reguladoras que en el planeamiento vigente es objeto de modificación es el siguiente:

Art. 35º.- Nuevos edificios sobre parcelas residenciales RC-1 y RC-2.

El texto de dicho artículo es el siguiente:

### **"Art. 35º.- Nuevos edificios sobre parcelas residenciales RC-1, RC-2**

Se plantean como los definitorios 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 requerido 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 de fachadas de cada 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 señaladas por las áreas de movimiento y las rasantes máximas fijadas en los planos tienen la consideración de obligatorias, no permitiéndose modificación alguna. Cabe aclarar que el primer parámetro indica el perímetro máximo del bloque siendo el fondo mínimo libre. 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 10.902,30 m<sup>2</sup>, y el del bloque RC-2 de 2.879,20 m<sup>2</sup>. Cuyo carácter se establece para cada uno independientemente en los cuadros de los planos (pormenorizadamente y 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, 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. 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 14,80 m. 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 17,00 m 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 se fijan las rasantes relativas respecto

de la vía pública que se toma como referencia, reflejando las alturas orientativas 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 plantas de sótano destinado a garaje por cada vivienda, quedando restringida la ocupación total de la planta de sótano al 80% de la parcela total. Dichas plantas podrán 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. 5.03.64.2
- 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 -2,50 m, respecto de las alineaciones laterales señaladas en el plano correspondiente. "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 5 m 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 (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 +2,50 m y -2,50 m, 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, obligando ya al anteproyecto independiente para RC1 y RC-2. Las alineaciones serán inamovibles en todos los casos.
- Alturas libres de plantas; estableciendo una mínima de 2,60 m, pudiendo variar en la cuarta planta según el planteamiento de la cubierta. La altura libre de la planta baja no será inferior a 3,00 m, independientemente de que su nivel pueda estar hasta 1 m 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 plano adjunto).
- Elementos vinculantes de la documentación gráfica;  
Número máximo de viviendas por parcela y alturas edificables.  
Fijación de la alineación máxima del área de movimiento.  
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 (portales), cuartos de comunidad, de 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 como todos los demás usos de este nivel, tampoco computarán edificabilidad mientras no superen en número la unidad por vivienda o núcleo vertical, ni en superficie la señalada en el P.G.O.U. vigente, y se localicen a más de 30 cm por debajo de la rasante exterior a 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.”

## II.2. ORDENANZAS REGULADORAS DE LA MODIFICACIÓN PLANTEADA

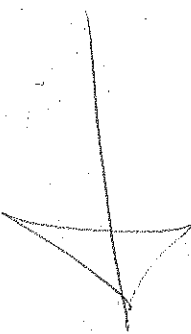
El artículo enunciado en el punto anterior ha de ser objeto de correcciones con la finalidad de adecuar los nuevos textos a la modificación.

Particularizando, las variaciones introducidas son:

- En el Art. 35º. "Nuevos edificios sobre parcelas residenciales RC-1 y RC-2": Al tratarse de un único edificio el previsto en el área RC-1, no tiene sentido exigir un proyecto conjunto de fachadas. Se corrige la asignación de los aprovechamientos a las áreas, ya que estaban cambiados. Se introduce la regulación de una altura más para el bloque RC-1, y se adecuan tanto las alturas máximas de cornisa como de cumbrera.

La redacción de este artículo queda como sigue:

### **"Art. 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 requerido desde el presente Plan Especial. Por ello, para el área RC2 deberá presentarse, previo a la solicitud de licencia, el correspondiente proyecto de fachadas de cada 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 señaladas por las áreas de movimiento y las rasantes máximas fijadas en los planos tienen la consideración de obligatorias, no permitiéndose modificación alguna.

Cabe aclarar que el primer parámetro indica el perímetro máximo del bloque siendo el fondo mínimo libre. 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 2.879,20 m<sup>2</sup>, y el del bloque RC-2 de 10.902,30 m<sup>2</sup>. Cuyo carácter se establece para cada uno independientemente en los cuadros de los planos (pormenorizadamente y de forma general).
- Número de plantas; Para los bloques RC-2 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, sustituyendo ésta última a la planta bajocubierta abuhardillada contemplada en la Ordenanza OR-5, mientras que para el bloque RC-1 las condiciones son idénticas salvo que el número de plantas de pisos es el de cuatro más ático. 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. 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 18 m para el edificio RC-1 y 15 m para los RC-2. 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 20,50 m para el RC-1 y 17,50 m para el RC-2 por encima de la cual se permiten únicamente

chimeneas, conductos de ventilación, y cuerpos que alberguen los espacios sirvientes de los viveros; siempre que se manifiesten de forma completa y ordenada respecto de la composición volumétrica y de fachada. En la serie de planos se fijan las rasantes relativas respecto de la vía pública que se toma como referencia, reflejando las alturas orientativas 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 última 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 plantas de sótano destinado a garaje por cada edificación, quedando restringida la ocupación total de la planta de sótano al 80% de la parcela total. Dichas plantas podrán 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. 5.03.64.2
- 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 -2,50 m, respecto

de las alineaciones laterales señaladas en el plano correspondiente. "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 5 m 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 (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 +2,50 m y -2,50 m, 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, obligando ya al proyecto conjunto de fachadas para el área RC-2. Las alineaciones serán inamovibles en todos los casos.
- Alturas libres de plantas; estableciendo una mínima de 2,60 m, pudiendo variar en la última planta según el planteamiento de la cubierta. La altura libre de la planta baja no será inferior a 3,00 m, independientemente de que su nivel pueda estar hasta 1 m 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 plano adjunto).

- Elementos vinculantes de la documentación gráfica;

Número máximo de viviendas por parcela y alturas edificables.

Fijación de la alineación máxima del área de movimiento.

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 (portales), cuartos de comunidad, de 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 como todos los demás usos de este nivel, tampoco computarán edificabilidad mientras no superen en número la unidad por vivienda o núcleo vertical, ni en superficie la señalada en el P.G.O.U. vigente, y se localicen a más de 30 cm por debajo de la rasante exterior a 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."

Vitoria-Gasteiz, febrero 2006.

