

# Pensar y vivir Valladolid



## Tipologías edificatorias\*, alturas, fondos de edificación y patios

*Tiendo a creer que los tipos de edificio de vivienda no han cambiado desde la Antigüedad a hoy, pero esto no significa sostener completamente que no haya cambiado el modo concreto de vivir desde la Antigüedad a hoy y que no siga habiendo nuevos posibles modos de vivir.*

Aldo Rossi, 1966  
*La arquitectura de la ciudad.*

**\*(no solo vivienda)**

Valladolid, 16 de diciembre de 2015





# Pensar y vivir Valladolid

## Tipologías edificatorias



# Pensar y vivir Valladolid



## Tipologías edificatorias (i)

### Artículo 42 LUCyL. Determinaciones de ordenación detallada:

1.a) *Calificación*, entendida como **la asignación pormenorizada** de uso, intensidad de uso y **tipología edificatoria**, para cada **parcela**, o bien por **manzanas** u **otras áreas homogéneas**.

1.b) **Regulación detallada** del uso, la intensidad de uso y la **tipología edificatoria** asignados, así como de las demás condiciones, características y parámetros de la urbanización y la edificación.



Parque Alameda

# Pensar y vivir Valladolid



## Tipologías edificatorias (ii)

### Artículo 86 RUCyL. Índice de Variedad Tipológica

**Artículo 86. Ordenación general en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable.**

(...)

3. (...) para cada sector de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable con uso predominante residencial, el Plan General debe fijar también los siguientes parámetros de ordenación general:

(...)

b) **Índice de variedad tipológica**, que expresa el porcentaje de la edificabilidad del sector que debe destinarse a tipologías edificatorias diferentes de la predominante: **en suelo urbanizable, debe ser igual o superior al 20 por ciento; en suelo urbano no consolidado su mínimo debe señalarse por el planeamiento general.**



Los Santos-Pilarica

# Pensar y vivir Valladolid



## Tipologías edificatorias (iii)

### PG 2004. Memoria.

Se ha optado por un **modelo** de desarrollo urbano que recupere la tipología de **vivienda en bloque abierto** y **torres aisladas de baja altura (cuatro plantas)** con amplias zonas ajardinadas privadas, **abandonando en buena parte** (sin renunciar a ella) la utilización de una tipología de mayor tradición anglosajona, como es la **vivienda unifamiliar** en cualquiera de sus variantes (hilera, pareada o aislada), a la que se ha recurrido mayoritariamente en los últimos desarrollos realizados en la ciudad. Optando por **estas otras tipologías** se **facilita** un uso de las **plantas bajas diferente al residencial** contribuyendo a aportar cierta heterogeneidad al conjunto.

*El Peral*



# Pensar y vivir Valladolid



## Tipologías edificatorias (iv)

### Comparativo Tipologías PG 2004 y Revisión PG 2015

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	
<i>Sigla</i>	<i>Nombre Completo</i>
EH	Edificación Histórica
EC	Edificación Consolidada
EP	Edificación Perimetral
PO	Patio Ocupado
PL	Patio Libre
CP	Conjunto Con Proyecto
CJ	Ciudad Jardín
IU	Industria Urbana
IG	Industria General
IJ	Industria Jardín
PI	Patio Industrial
EQ	Equipamiento
--	Espacio Libre
SP	Área Deportiva
SU	Servicios Urbanos
(sin código)	Viaro y comunicación
EE	Edificación Especifica
AE	Área Especial

#### ARTÍCULO 376. SITUACIONES DE LA EDIFICACIÓN

Se distinguen las siguientes situaciones para la edificación de las parcelas:

1. EC. Edificación Consolidada
2. EH. Edificación Histórica
3. ER. Edificación Renovable

#### ARTÍCULO 374. ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN, POR USO Y TIPOLOGÍA

##### USO RESIDENCIAL:

##### Residencial Colectivo (RC)

MT Entre medianeras y tejido tradicional

MR Entre medianeras y tejido renovado

MH Manzana homogénea

B1- B2 Bloque lineal simple o doble

BT Bloque Torre

##### Residencial Unifamiliar (RU)

DC Aislada/pareada sobre parcela tipo "ciudad jardín"

AD Adosada

##### Residencial Singular (RS)

CP Conjuntos residenciales con proyecto unitario

BP Barrios populares de baja densidad (tradición de la molinera)

##### USO ACTIVIDAD ECONÓMICA:

##### Terciario (AT)

Ht Hotelero

Ce Comercial exclusivo

Of Oficinas

Rc Ocio/Recreativo

Pk Edificio Parking

##### Productivo (AP)

IU Industria urbana (talleres y almacenes)

IG Industria general

IP Industria en Polígono

IE Industria Especial



# Pensar y vivir Valladolid

## Alturas



# Pensar y vivir Valladolid



## Alturas (i)

### PG 2004. Normativa. La regulación para el planeamiento de desarrollo

#### Artículo 133.- Condiciones de edificación

1. La ordenación y las ordenanzas se ajustarán a lo siguiente:

- a) En Suelo Urbanizable, la **altura máxima** de la edificación será **6 plantas (B+V)\***, excepto en los sectores o ámbitos en que se fijen en estas normas otras alturas menores.
- b) **Relación ancho/alto**. La altura total de la edificación no podrá superar la distancia existente entre fachadas a la misma calle o espacio libre. (\*Ya fijada como máxima en el PG'96)

*Villa del Prado*



# Pensar y vivir Valladolid



## Alturas (ii)

### PG 2004. Normativa. La regulación para condiciones genéricas

#### **Artículo 396.-Altura máxima.**

1. Es la indicada en el Plano de Ordenación o en las ordenanzas. En el primero se expresa por unas siglas indicativas, donde *B* significa planta baja y con el número se indican las plantas de piso. Rige la siguiente equivalencia, referida a la altura máxima de fachada: **B equivale a 4 metros y cada planta de piso a 3,25 metros**. Esta, la dimensión en metros, es la única determinación que ha de respetarse. Así, si se expresa *B+II* quiere decir que no pueden superarse los 10,50 metros de altura, debiendo quedar la fachada por debajo de una línea paralela a la rasante de la calle trazada a dicha altura.

*El Peral*





# Pensar y vivir Valladolid

## Alturas (iii)

### PG 2004. Normativa. Ejemplo

**Artículo 435.- Zona de “Edificación Consolidada” (EC).**

1. Agrupa las áreas construidas en las que está previsto el mantenimiento de la edificación existente. Se define por la superficie ocupada por la edificación principal (con tres o más alturas) en las áreas expresadas en el Plano de Ordenación con el código EC. Son sus condiciones:

(...)  
1.b) **Altura máxima:** (indicada en el Plano como **B+Y**): de acuerdo con el siguiente cuadro, en función del ancho de la calle (expresado en metros):

<b>Menor de 7,5 metros</b>	<b>B + 1</b>
<b>De 7,5 metros a menos de 11,5 metros</b>	<b>B + 2</b>
<b>De 11,5 metros a menos de 15,5 metros</b>	<b>B + 3</b>
<b>De 15,5 metros a menos de 25,5 metros</b>	<b>B + 4</b>
<b>Desde 25,5 metros</b>	<b>B + 5 (como en suelo urbanizable)</b>

Paseo Zorrilla



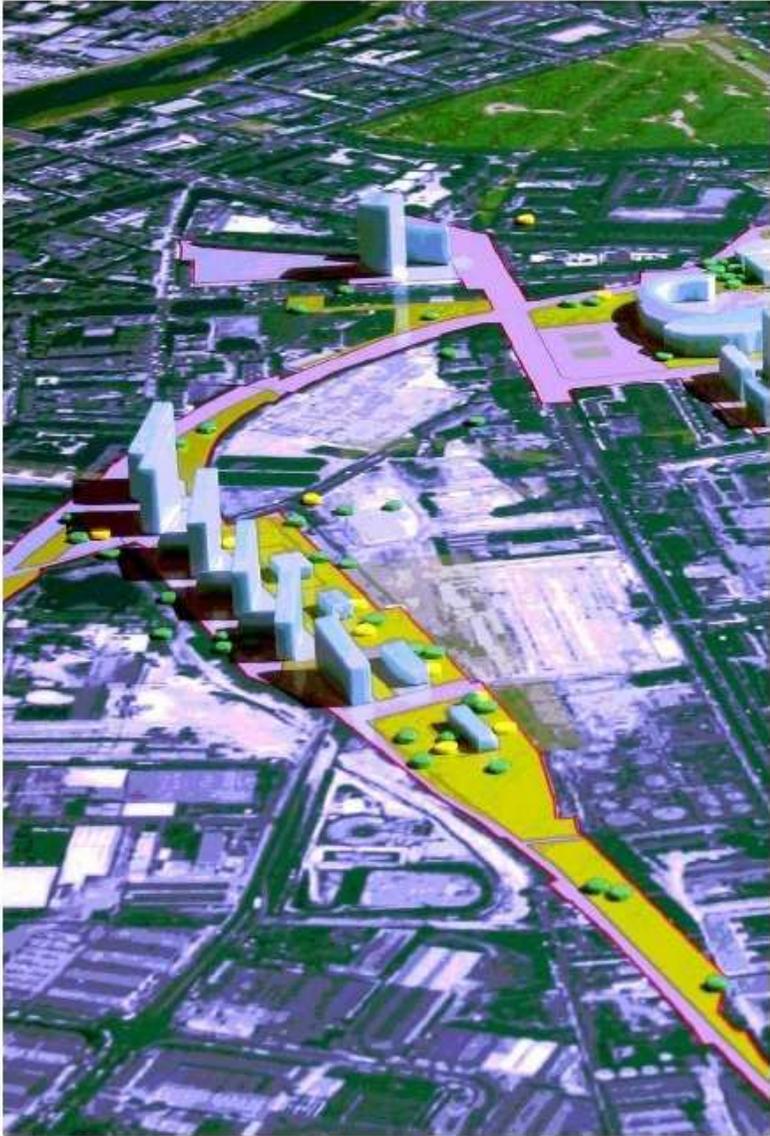


# Pensar y vivir Valladolid

## Alturas (iv)

### El caso “Rogers”

Se plantean operaciones de **muy alta densidad (alturas)** para la financiación del soterramiento que desde luego **exceden de la altura tipo**





# Pensar y vivir Valladolid

## Fondos de edificación



# Pensar y vivir Valladolid



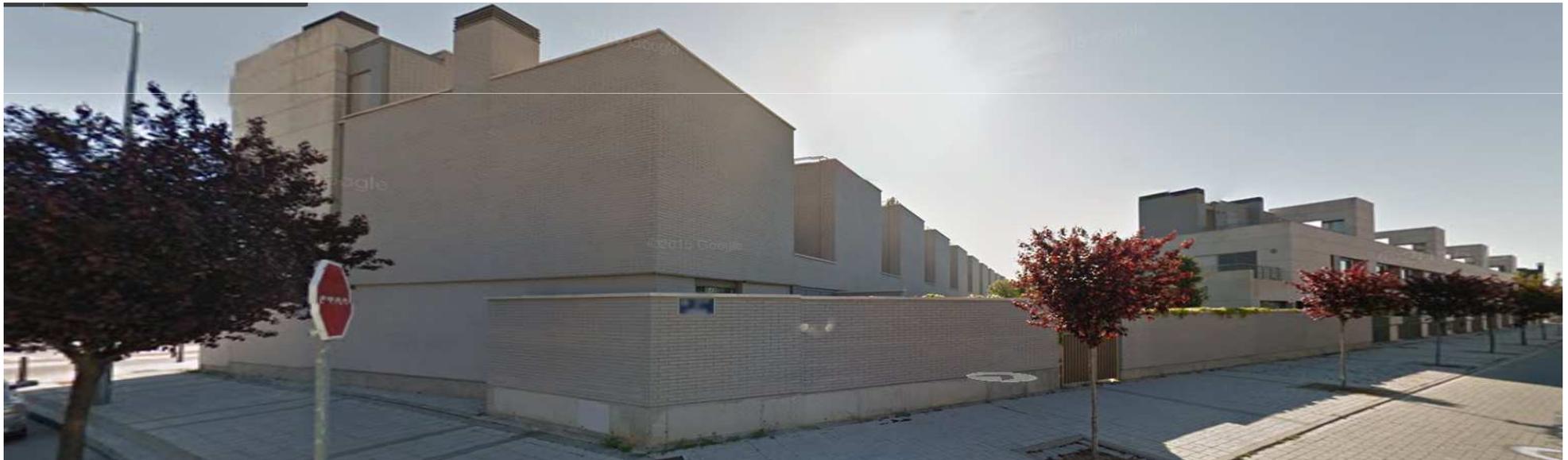
## Fondos de edificación (i)

### PG 2004. Normativa. La regulación para condiciones genéricas

#### **Artículo 397.- Gálibo de la cubierta.**

1. *El volumen máximo de la edificación queda limitado en cada sección de la fachada perpendicular al eje de la calle por dos líneas: una apoyada en el punto de altura máxima de fachada desde rasante exterior y con ángulo sobre la horizontal de 30° sexagesimales, que se extiende desde la fachada a calle hasta una profundidad máxima de la zona edificable de 7,5 metros, medida perpendicularmente a la citada fachada; y otra simétrica a la primera, desde el fondo máximo edificable. (que será el fijado, en su caso por el Plano de Ordenación)*

*El Peral*



# Pensar y vivir Valladolid



## Fondos de edificación (ii)

### Evolución del concepto “exteriorización” desde el plan PG 1988 hasta la Revisión PG 2015.

Evolución desde la **posibilidad de viviendas interiores** surgidas al amparo de normativas que permitían **fondos de edificación de hasta 20 metros** en el PG88, hasta definir el **concepto de obligatoria “exteriorización” en el uso vivienda** en los PG96, PG04 y Revisión PG15.

En relación con lo anterior, se regulan las **luces mínimas rectas:**

**iguales a la altura de cornisa** (PG96 y PG04)

**iguales a la mitad de la altura de cornisa** (Revisión PG15)

Lo que iría, de mantenerse, en claro detrimento de la habitabilidad, ventilación, iluminación, vistas, etc.

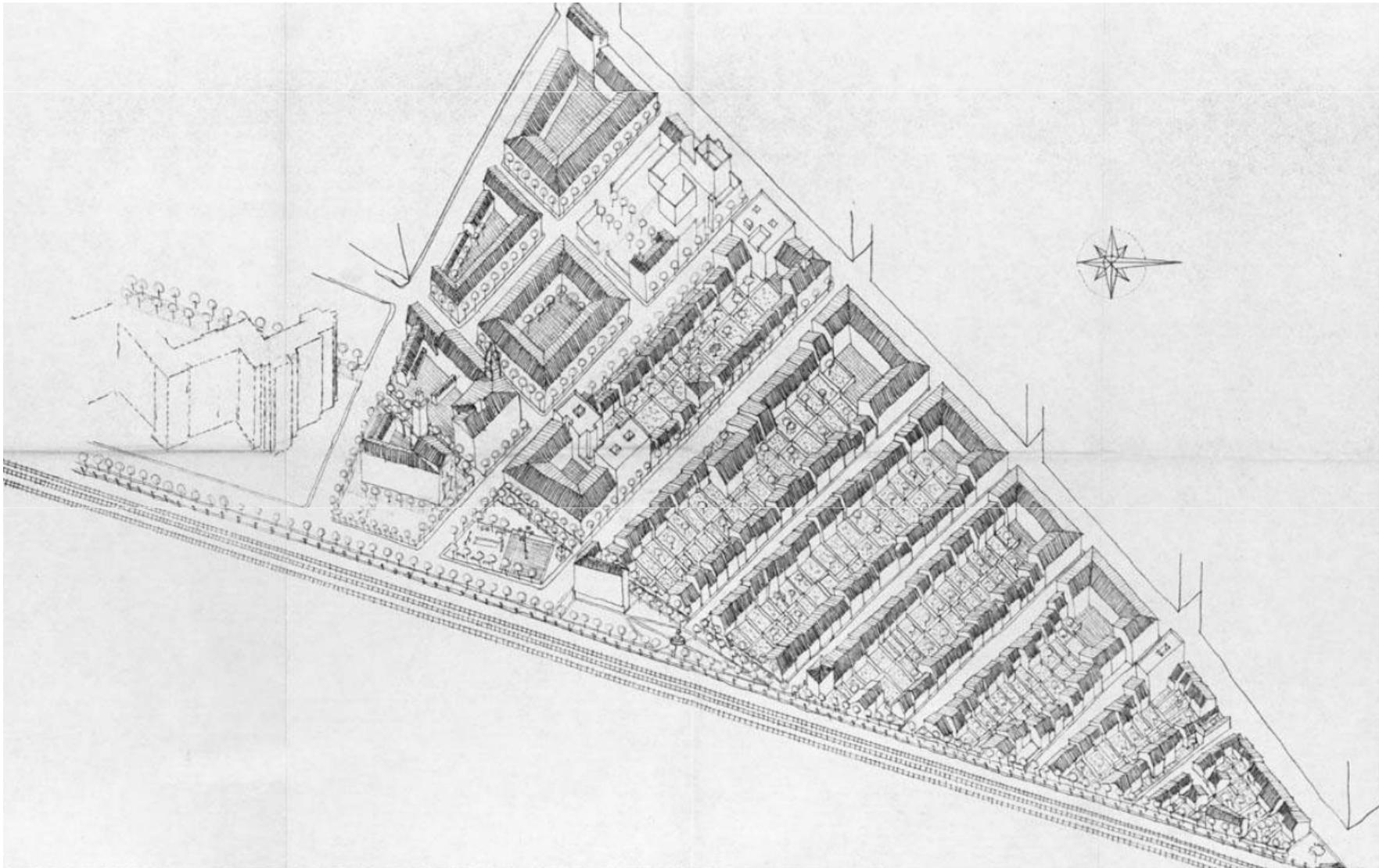
*Residencial Jalón*





# Pensar y vivir Valladolid

## Patios



# Pensar y vivir Valladolid



## Patios (i)

### PG 2004. Normativa. La regulación para el uso vivienda

#### **Artículo 305.- Patios.**

1. Serán de aplicación las condiciones de diseño de patios de **viviendas de Protección Oficial\*** (o aquella que la sustituya), considerando la altura  $H$  de edificio como la altura del paramento más alto que forme el patio, exceptuando el casetón de ascensor o escalera siempre que no supere 3,00 metros de anchura, medida desde la parte inferior del hueco de la planta más baja que disponga del mismo al patio.

**\*Normativa de VPO que, con carácter de mínimo, es de aplicación al uso vivienda, y garantiza unos estándares de calidad, pero de la que se podría poner en cuestión su actualidad.**

Por otro lado, en los barrios de **crecimiento espontáneo** existe multiplicidad de casos de **incumplimiento** de las **condiciones mínimas** fijadas por la **orden de 29 de febrero de 1.944, aún vigente, problema** que bien pudiera ser abordado desde el **Plan General**



# Pensar y vivir Valladolid



## Patios (ii)

### PG 2004. Normativa. La regulación de Patio Ocupado y Patio Libre

#### **Artículo 437.-Zona de “Patio ocupado” (PO)**

(...)

2. La edificabilidad materializable es  $0,30 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .
3. La altura máxima: 3 metros.

#### **Artículo 438.- Zona de “Patio Libre” (PL)**

(...)

- 1.a) Su edificabilidad materializable es  $0,10 \text{ m}^2/\text{m}^2$  o  $0,05 \text{ m}^2/\text{m}^2$ , según se indica en Plano.
- 1.b) Altura máxima: 3 metros.



Las Flores



# Pensar y vivir Valladolid

## Propuestas para el debate:

1. ¿Es conveniente mantener la limitación de B+V en los nuevos crecimientos?
2. ¿Interesa revisar todo el sistema de tipologías como hace el documento aprobado inicialmente de la Revisión del Plan General?
3. ¿Sirven las actuales tipologías para los usos emergentes? ¿cuáles deberían ser revisadas?
4. ¿Debemos seguir haciendo una remisión a las condiciones mínimas de VPO?
5. ¿Garantizan las tipologías plurifamiliares la vitalidad de los nuevos barrios? ¿Es preferible para este fin la manzana cerrada al bloque exento? ¿Qué función tiene aquí el comercio de barrio?
6. ¿Cómo afrontar la colmatación generalizada de las tipologías PO y PL? ¿Desde el planeamiento? ¿Con disciplina?
7. ¿Cómo afrontar la diversidad indiscriminada de alturas en las calles de barrios consolidados? ¿Es este un problema en sí mismo o una muestra de variedad morfológica en la ciudad?