

PLAN ESPECIAL: MANZANA DEL HOSPITAL MILITAR

DOCUMENTO Nº 1: MEMORIA

ÍNDICE DEL DOCUMENTO Nº 1 - MEMORIA

| | |
|--|----|
| 1.1 - OBJETO E INICIATIVA DEL PLAN ESPECIAL. | 1 |
| 1.2 - DISPOSICIONES LEGALES. | 1 |
| 1.3 - SITUACIÓN, DELIMITACIÓN Y RELACIÓN CON LA CIUDAD. | 2 |
| 1.4 - JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA Y CONVENIENCIA DE SU FORMACIÓN. | 2 |
| 1.5 - PLANEAMIENTO VIGENTE. | 3 |
| 1.6 - DOCUMENTACIÓN. | 3 |
| 1.7 - INFORMACIÓN URBANÍSTICA. | 4 |
| 1.7.1 - CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO: TOPOGRAFÍA. | 4 |
| 1.7.2 - USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES. | 5 |
| 1.7.3 - VIARIO CIRCUNDANTE DE RELACIÓN. | 7 |
| 1.7.4 - INFRAESTRUCTURAS DE URBANIZACIÓN EXISTENTE, DESCRIPCIÓN. | 8 |
| a) Saneamiento | |
| b) Abastecimiento de agua | |
| c) Energía eléctrica | |
| d) Red de gas | |
| e) Teléfono | |
| 1.8 - OBJETIVOS, CRITERIOS Y DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA. | 10 |
| 1.8.1 - OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN. | 10 |
| 1.8.2 - ORDENACIÓN GENERAL: EJES COMPOSITIVOS. | 11 |
| 1.8.3 - ORDENACIÓN DE LAS EDIFICACIONES. | 13 |
| 1.8.4 - RED VIARIA Y APARCAMIENTOS. | 14 |
| 1.8.5 - ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES. | 15 |
| 1.8.6 - USOS DE LAS EDIFICACIONES. | 15 |
| 1.8.7 - DESCRIPCIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE URBANIZACIÓN. | 16 |
| a) Saneamiento. | |
| b) Abastecimiento de agua | |
| c) Energía eléctrica | |
| d) Red de gas | |
| e) Teléfono | |
| 1.8.8 - CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA DEL TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN GENERAL. | 18 |

...//...

| | |
|--|-----------|
| 1.9 - SÍNTESIS: RESUMEN DE LAS CARACTERÍSTICAS DE SUPERFICIES, USOS, EDIFICABILIDADES Y APROVECHAMIENTOS MÍNIMOS. | 21 |
| 1.9.1 - RESUMEN DE SUPERFICIES Y CALIFICACIONES. | 21 |
| 1.9.2 - RESUMEN DE EDIFICABILIDADES Y APROVECHAMIENTOS | 22 |
| | |
| 1.10 - SISTEMA DE ACTUACIÓN. | 22 |
| | |
| ANEXO I - JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA PARA LA SUPRESIÓN DE BARRERAS URBANÍSTICAS. | 23 |

1.1 - OBJETO E INICIATIVA DEL PLAN ESPECIAL

El objeto del presente proyecto de Plan Especial, denominado "Manzana del Hospital Militar" es la ordenación del ámbito para posibilitar la implantación de nuevos Equipamientos, algunos de los cuales ya están previstos en la actualidad, así como la configuración de nuevos espacios libres y zonas verdes que se articulen con el resto de las existentes en el entorno.

La iniciativa del Plan Especial es pública abarcando todas las fases necesarios tanto de ordenación como de gestión y ejecución. A tal efecto el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz es el encargado de redactar y tramitar el presente instrumento de Planeamiento.

1.2 - DISPOSICIONES LEGALES

Por tratarse de un Plan Especial que se formula en desarrollo de las previsiones contenidas en el Plan General Municipal de Ordenación cuyas finalidades son:

- Desarrollo del sistema de equipamiento comunitario para centros y servicios públicos y sociales a nivel del Plan General (Artº 76.2 a) R.P.).
- Reforma interior en suelo urbano. (Artº 76.2 c) R.P.)

les serán de aplicación todo lo que a ellos les atañe la Ley del Suelo y Reglamento de Planeamiento, en particular para este último en sus: Capítulos IX "De los Planes Especiales" del Título PRIMERO "Del Planeamiento urbanístico del Territorio"; Sección Primera "Disposiciones comunes de los actos preparatorios" y Séptima "De los Planes Especiales" del Capítulo III "De los Planes Generales, Estudios de Detalle, Proyectos de Urbanización, Programa de Actuación Urbanística, Planes Especiales, Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento y Delimitación del suelo urbano" del Título IV "De la formación y aprobación de los Planes", así como el Título VI "De la publicidad de los Planes".

Igualmente al ser un Instrumento de Planeamiento se ajustará a lo regulado al efecto en el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana del Término Municipal de Vitoria-Gasteiz, en particular a lo

enunciado por los artículos 2.02.03 "Objeto y contenido", 2.02.04 "Determinaciones y Documentación" y 2.02.05 "Documentación Complementaria" incorporada en la Sección 1ª "Determinaciones de los Planes" del Capítulo 2 "Instrumentos de Planeamiento" del Título II "Desarrollo del Plan General" del Tomo II "Disposiciones generales y Régimen del suelo" del Documento C " Normas Urbanísticas".

1.3 - SITUACIÓN, DENOMINACIÓN Y RELACIÓN CON LA CIUDAD

El área de actuación en la que se redacta el Plan Especial se encuentra situada en el cuadrante Sudeste de la Ciudad, siendo su emplazamiento el definido por las calles Nieves Cano por el Norte, Paseo de la Zumaquera por el Sur, calle Luis Orgaz por el Este y Comandante Izaola por el Oeste, correspondiendo pormenorizadamente sus límites a:

Norte: Cierre actual del complejo hospitalario militar.

Sur: Cierre actual del complejo hospitalario militar.

Este: Eje entre bordillos de aceras de la calle Luis Orgaz.

Oeste: Cierre actual del complejo hospitalario militar, definido por las alineaciones de los edificios y el muro existente.

Dichos límites están grafiados en los planes de información.

1.4 - JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA Y ^{CONVENIENCIA} ~~CONSECUENCIA~~ DE SU FORMACIÓN _{Formulación}

El Plan Especial se formula como instrumento para el desarrollo de la calificación asignada por el Plan General al ámbito como de Sistema General de Equipamiento y por ello se estima como más idóneo la redacción del mencionado documento urbanístico.

Habida cuenta del casi nulo uso hospitalario que actualmente se realiza en las instalaciones del antiguo Hospital Militar, se ve la conveniencia y oportunidad de proceder a su integración dentro del suelo urbano ordenado urbanísticamente, de manera que pierda su configuración actual como manzana autónoma pasando a formar parte de la trama urbana.

Igualmente la concepción definida por el Plan General, al calificar a dichos terrenos como pertenecientes al Sistema General de Equipamiento, induce a poner en práctica tal determinación de manera que se puedan localizar y construir diferentes servicios para satisfacer las demandas actuales de la ciudad.

1.5 - PLANEAMIENTO VIGENTE

El documento urbanístico de mayor rango vigente es el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana del Término Municipal de Vitoria-Gasteiz, el cual fue publicado en los B.O.T.H.A. de fechas 19 y 21 de Noviembre de 1.990.

Según dicho texto, los terrenos afectante al ámbito en el que se redacta el presente Plan Especial están clasificados como suelo urbano, calificados globalmente como pertenecientes al Sistema General de Equipamiento Comunitarios y calificados pormenorizadamente como de Equipamiento Genérico y red viaria urbana. Con carácter únicamente orientativo, las Normas Urbanísticas fijadas para las parcelas calificadas pormenorizadamente como de equipamiento son los enunciados en los artículos 5.03.34 y 5.03.33-3.

Complementariamente, las construcciones existentes correspondientes al edificio principal con fachada a la calle Comandante Izaola, cinco alas interiores y la situada en la esquina con fachadas a las calles Comandante Izaola y Paseo de la Zumaquera están afectadas por el Régimen Especial de Protección siéndoles de aplicación la Ordenanza de Conservación Estructural.

1.6 - DOCUMENTACIÓN

El proyecto de Plan Especial consta de la siguiente documentación:

- Documento nº 1.- MEMORIA
- Documento nº 2.- PLANOS DE INFORMACIÓN
- Documento nº 3.- PLANOS DE PROYECTO
- Documento nº 4.- ORDENANZAS REGULADORAS
- Documento nº 5.- PLAN DE ETAPA
- Documento nº 6.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

1.7 - INFORMACIÓN URBANÍSTICA

1.7.1 - CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO: TOPOGRAFÍA

El terreno delimitado tiene una pendiente uniforme creciente a modo de plano inclinado cuyo vértice de más altitud se localiza en la intersección de la calle Luis Orgaz y Paseo de la Zumaquera (aprox. 536,24) y el punto de menor altitud en el cruce de las calles Nieves Cano y Comandante Izaola (aprox. 530,76) de manera que los otros vértices intermedios responden a los cruces de las calles Nieves Cano con Luis Orgaz (aprox. 531,83) y Comandante Izaola con el Paseo de la Zumaquera (aprox. 532,88). De los datos anteriores se deduce que las pendientes de las calles perimetrales son: 0,82% calle Comandante Izaola; 0,86% calle Nieves Cano; 1,32% Paseo de la Zumaquera; y 1,42% para la calle Luis Orgaz.

En total el ámbito delimitado para el cual se redacta el presente Plan Especial abarca una superficie de 46.907,13 m² de los cuales 45.015,69 m² corresponden a lo delimitado como antiguo Hospital Militar y el resto 1.891,44 m²s forma parte de la actual calle Luis Orgaz de propiedad y uso público.

La descripción de la delimitación del Plan es la siguiente: Partiendo del extremo Noroeste en donde hace chaflán el cierre de la parcela hospitalaria (punto a) continua en línea recta de 114,66 ml hacia el Este (punto b), para girar hacia el Sur siguiendo el eje de la actual calle Luis Orgaz se conforma una poligonal de 199,77 ml (punto c), 44,46 ml (punto d) y 46,25 ml (punto e) como longitudes de sus lados, para luego girar hacia el Oeste siguiendo la alineación del Paseo de la Zumaquera con una longitud de 238,25 ml (punto f) para a continuación acometer con el punto de partida el cual dista del anterior 232,49 ml.

Mientras que la descripción de la delimitación de la propiedad del antiguo Hospital Militar es la siguiente: Partiendo del extremo Noroeste en donde hace chaflán el cierre de la parcela hospitalaria (punto a) continua en línea recta de 109,53 ml hacia el Este (punto b') para girar hacia el Sur conformándose una poligonal de 164,38 ml (punto c'), 56,60 ml (punto d') y 50,28 ml (punto e') como longitudes de sus lados, para luego girar hacia el Oeste siguiendo la alineación del Paseo de la Zumaquera con una longitud de 224,89 ml (punto f) para a continuación acometer con el punto de partida el cual dista del anterior 232,49 ml.

Para aclarar cualquier duda, las delimitaciones anteriormente enunciadas con las coordenadas de los puntos quedan reflejadas en el Plano de Información "Estado Actual: Topográfico".

1.7.2 - USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES

A excepción de una pequeña parte del terreno cuyo uso actual es el de viario urbano, el resto corresponde a la propiedad delimitada con el antiguo uso hospitalario. En este último se ocupa en planta una superficie de 9.616 m² con un aprovechamiento total de 11.461 m²c. Dicha superficie esta repartida entre 16 edificaciones estando siete de ellas enlazadas mediante pasillos galerías. En su totalidad se tratan de edificios de una planta a excepción de los bloques con fachada a la calle comandante Igarduy y el situado en el extremo Sudeste frente a las cocheras, que son de dos plantas.

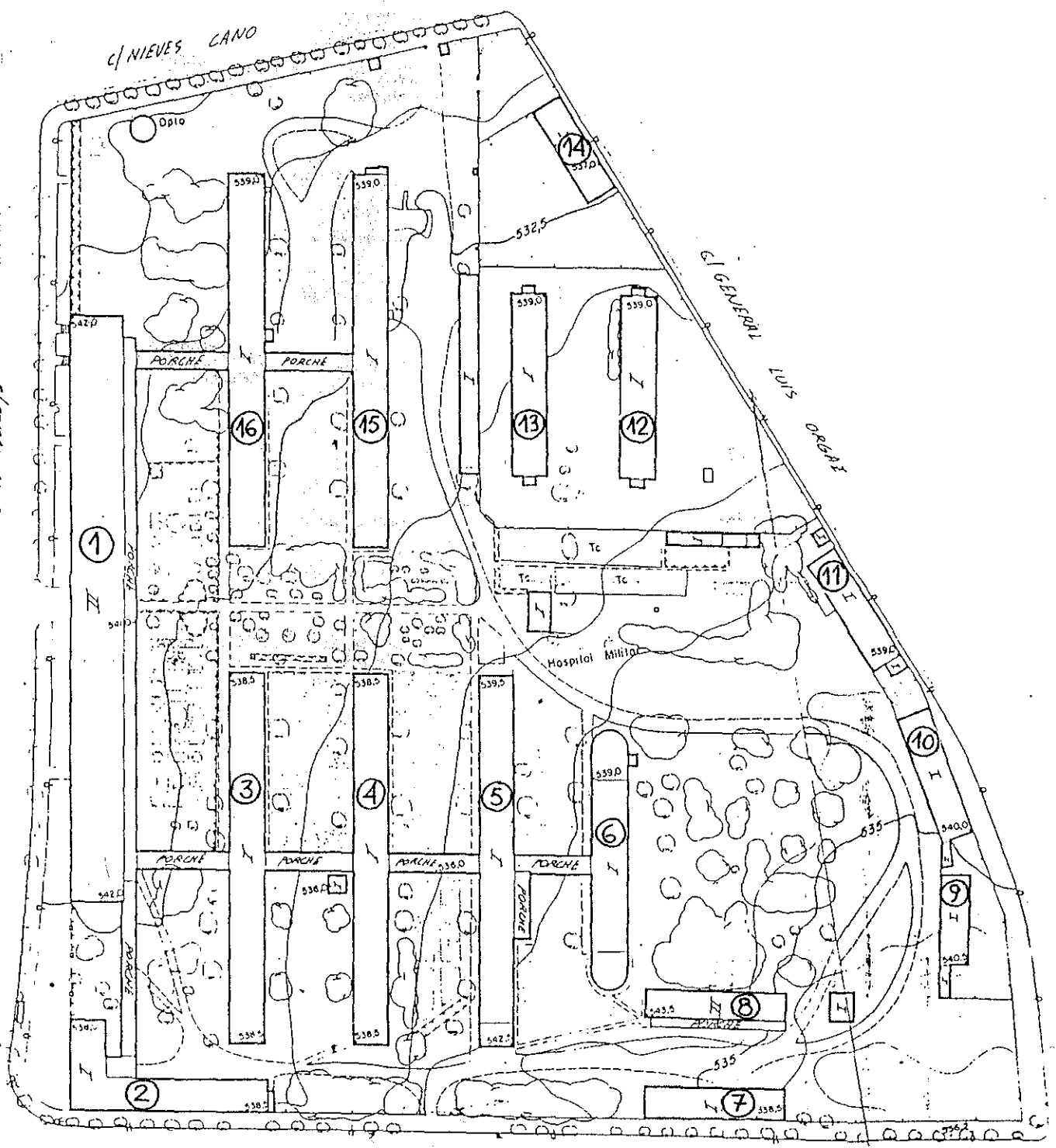
La construcción de 15 de los edificios es a base de muros de carga en mampostería de piedra de diferentes calidades, estructura de madera, cubierta de teja, carpintería de madera, acabados interiores en pinturas y acabados exteriores en la misma fábrica de piedra o en raseos, con recercados de sillería. El edificio principal con fachada a la calle Comandante Igarduy, está construido a base de muros de carga, estructura de madera y fachadas en ladrillo caravista con la zona de acceso principal en piedra de sillería.

Respecto al estado de conservación, cabe destacar el estado aceptable en que se encuentran los módulos nº 2 y 3, el estado regular del módulo nº 15, el estado regular-malo de los módulos 1, 4, 5, 6, 7, 8, 9, y 16, y en estado ruinoso los módulos 10, 11, 12, 13 y 14, así como el resto de las pequeñas construcciones espaciadas en el ámbito.

Como edad de la edificación, se trata de una construcción finalizada en 1.895, habiendo sufrido reformas interiores y adecuaciones funcionales con posteridad, las cuales no han supuesto consolidaciones estructurales de importancia.

El cuadro de superficies según edificios es el siguiente:

C/ COMANDANTE ZANARDI



C/ PASEO DE LA ZUMAQUERA

EDIFICIO Nº PLANTAS SUPERFICIE TOTAL CONSTRUCCIÓN M2

| | | |
|----|----|-------|
| 1 | II | 3.878 |
| 2 | I | 488 |
| 3 | I | 832 |
| 4 | I | 832 |
| 5 | I | 896 |
| 6 | I | 577 |
| 7 | I | 264 |
| 8 | II | 476 |
| 9 | I | 154 |
| 10 | I | 225 |
| 11 | I | 225 |
| 12 | I | 365 |
| 13 | I | 365 |
| 14 | I | 175 |
| 15 | I | 832 |
| 16 | I | 832 |

Para más aclaración puede contemplarse el plano de información I-3 "Estado Actual: Levantamiento topográfico".

El resto de la parcela actual no ocupada por las edificaciones se destina a espacio libre cuya conformación es a base de elementos arboreos y vegetación ya que existe una pequeña zona, en el centro del área, en donde se aprecia una urbanización en mal estado de conservación.

En cuanto a la jardinería actual, reflejada en el plano de información I-5 "Estado Actual: Jardinería". Sería oportuno el transcribir el informe que respecto a la misma realizó el Ingeniero de Caminos del Ayuntamiento el 14 de Febrero de 1.991:

"En base a un plano proporcionado por el Servicio de Topografía, hemos visitado el lugar y detallado la especie de cada planta y su tamaño.

En el plano no aparecen los arbustos existentes, pero no tiene demasiada importancia ya que no son esenciales cara a la ordenación de la zona por ser transplantables y aprovechables por el Servicio de Jardines.

En general, la planta está muy mal tratada ya que ha sufrido un desmoche generalizado, al parecer, para utilizar las ramas para la calefacción. Esto ha afectado muy seriamente al arbolado no sólo a su aspecto estético sino, probablemente, a

su estado sanitario; para determinar el alcance de este daño sería necesario un análisis más profundo e individualizado de cada árbol.

No obstante lo anterior, se puede decir que toda la planta debería conservarse siempre, ya que se trata de ejemplares de gran tamaño.

Pero, especialmente importantes y que de ninguna forma se pueden derribar ni afectar a su sistema vegetativo, existen 4 árboles, pertenecientes a tres especies diferentes que son muy raros por su tamaño y estado sanitario y aspecto estético y que aparecen señalados como oscuros en el plano que acompaña a este informe."

1.7.3 - VIARIO CIRCUNDANTE DE RELACIÓN.

Como vías urbanas incidentes en el área objeto del Proyecto se pueden comentar las actualmente existentes en todo su perímetro:

- Calle Nieves Cano.- Localizada en el límite Norte constituye una vía importante desde el punto de vista de la ciudad ya que si bien tiene su inicio cortado, sirve para canalizar el flujo acometido desde la zona Suroeste permitiendo su discurrir hacia la zona Sudeste de Vitoria-Gasteiz.

Justamente en el cruce de la calle Comandante Izaola tiene su inflexión el cambio de sentido automovilístico de manera que los recorridos provenientes del Norte puedan dirigirse hacia el Este.

Esta vía tiene 12 m de anchura entre bordillos con aceras de 4 m en ambos lados, posibilitando la conformación de dos franjas de aparcamientos y dos carriles de circulación.

- Paseo de la Zumaquera.- Localizada en el límite Sur sirve como canalizador del tráfico provenientes de ambos lados de la zona Sur de la ciudad quedando la dirección Este-Oeste cortada en la calle Comandante Izaola, ya que es justamente en el cauce donde se limita el sentido de la circulación obligándose a girar hacia el Norte.

Esta va tiene 7,20 m de anchura entre bordillos, con aceras de 4 m en ambos lados. La tipología de la calzada es de una línea de aparcamiento y dos carriles de circulación, cada uno de ellos de un sentido.

- Calle Luis Orgaz.- Localizada en el límite Este, se utiliza como vía secundaria de unión entre las localizadas junto al perímetro Sur de la ciudad y el anillo inmediatamente superior. Así por su función descongestiona otras vías direccionales Sur-Norte tal cual es la calle Comandante Izarduy.
Con sección variable entre 8 y 11 de anchura entre bordillos, con aceras de muy diferentes dimensiones, posibilita la tipología de una fila de aparcamientos y dos o tres carriles según se trate del último tramo más al Norte o sea el tramo del Sur en cuyo caso uno de ellos es en dirección Norte-Sur.

- Calle Comandante Izarduy.- Localizada en el límite Oeste forma parte del sistema general viario, siendo una arteria básica de circulación canalizando hacia el Sur todo el tráfico proveniente de Centro de la ciudad e igualmente hacia el Norte, a través de la calle Castro Urdiales, mucho del proveniente del deforme cinturón Sur de Vitoria-Gasteiz.
Esta vía de 7,00 m. de anchura entre bordillos, con aceras de 4 y más metros, está ordenada con una franja de aparcamiento en hilera y dos carriles de circulación cada uno de ellos de un sentido.

1.7.4 - INFRAESTRUCTURAS DE URBANIZACIÓN EXISTENTE: DESCRIPCIÓN.

a) SANEAMIENTO:

Bajo el lado Este de la calle Comandante Izarduy discurre de la colectores principales de la ciudad que con una forma ovoidal de 80 x 120 sirve para canalizar las aguas de la zona Sur hacia el Norte, a tal efecto quiebra hacia el Oeste al llegar a la calle Nieves Cano.

Enlazando o acometiendo al anterior se articulan los que discurren por el Paseo de la Zumaquera (\varnothing 0,30 y a una profundidad de 1,50 m), el de la calle Nieves Cano, último tramo, (\varnothing 0,60 y a una profundidad de 2,60 m), así como el que parte de la confluencia del Paseo de la Zumaquera con la calle Luis Orgaz discurre bajo las calles Luis Orgaz y Nieves Cano (\varnothing 0,30 y 0,40 a una profundidad de 1,20 m).

Con un carácter nuevamente complementario se localizan otros ramales como son el que se localiza en el borde Oeste de la

calle Comandante Izañduy (\varnothing 0,40), otro en el borde Este de la misma calle (\varnothing 0,30) y otro en el tramo más al Norte de la calle Luis Orgaz (\varnothing 0,30).

b) ABASTECIMIENTO DE AGUA:

Justamente bajo la acera Este de la calle Comandante Izañduy se localiza una conducción de agua (\varnothing 3,00) que forma parte de uno de los anillos generales de la ciudad. Partiendo de él, nos encontramos con unas ramificaciones a modo de anillos secundarios o terciarios de \varnothing 2,00 y \varnothing 1,00 correspondiendo al primero el que discurre bajo la acera Oeste de la calle Comandante Izañduy, y al segundo pertenecen los localizados bajo la acera Sur del Paseo de la Zumaquera, bajo la acera Este de la calle Luis Orgaz y bajo la acera Norte de la calle Nieves Cano.

c) ENERGÍA ELÉCTRICA:

Perimetralmente al área discurren tres tipos de tendidos; líneas subterránea de alta tensión, líneas subterránea de baja tensión y líneas aéreas de baja tensión.

Las líneas subterráneas de alta tensión se localizan en las calles Comandante Izañduy, cuyo trazado discurre bajo la acera Este en su tramo Norte y bajo la acera Oeste en su tramo Sur y bajo las aceras Este de las calles Txirula y Luis Orgaz.

Las líneas subterráneas de baja tensión afectan únicamente a un pequeño tramo de la calle Comandante Izañduy, justamente coincidente con el edificio principal de las instalaciones hospitalarias.

En cuanto a las líneas aéreas de baja tensión aún perduran las que discurren por las fachadas de las casas, de principio de siglo, que agrupadas en hilera se emplazan en el Paseo de la Zumaquera, así como un pequeño tramo afectado al límite Nordeste del área en remodelación.

d) RED DE GAS:

De los anillos conformados dentro de la ciudad, hay uno que afecta al ámbito de ordenación el cual servirá como base para enlazar las nuevas acometidas, este discurre en dirección Norte-Sur bajo la acera Oeste de la calle Comandante Izañduy y bajo la acera Sur del Paseo de la Zumaquera. Acometiendo al anterior

existe un ramal bifurcado en ambos lados de la calle Txirula con su continuidad bajo la acera Este de la calle Luis Orgaz.

e) **TELÉFONO:**

La red de telefonía existente en las calles perimetrales son de dos tipos, la constituida por líneas aéreas sobre las fachadas de los edificios y las líneas canalizadas en subterráneo.

Las primeras se localizan sobre los edificios del lado sur del Paseo de la Zumaquera, del lado Oeste de la calle Comandante Izarduy del lado Norte de la calle Nieves Cano y un pequeño tramo sobre las fachadas del bloque emplazado más al Sur de la calle Luis Orgaz.

En lo que respecta a las canalizaciones subterráneas, estas únicamente discurren bajo las aceras sur y Este del Paseo de la Zumaquera y calle Comandante Izarduy respectivamente.

1.8 - OBJETIVO, CRITERIOS Y DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

La ordenación propuesta se describe gráficamente en la serie correspondiente del Documento nº 3 "Planes de Proyecto" en donde además de la especificación clara de la remodelación con las calificaciones proyectadas, se grafían esquemas de las diferentes redes de infraestructuras previstas.

Referencias concretas a cada uno de los planos se encuentran en los apartados descriptivos de la ordenación que se exponen a continuación.

1.8.1 - OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

A la vista del apartado de Información Urbanística anteriormente descrita y a tenor de las evidentes conclusiones que de ella se derivan se pueden establecer los siguientes objetivos y criterios para la ordenación:

- Ordenar el ámbito integrándolo en la trama morfológica definida en su entorno más próximo.
- Articular y configurar los bordes a modo que respondan al prototipo de alineaciones definidas con volúmenes arquitectónicas.
- Mantener el carácter de grandes áreas arboladas permitiendo la permeabilidad a los mismos a través de cualquiera de las vías limítrofe.
- Ordenar las futuras construcciones siguiendo los directrices de ordenación preexistentes definidos por las edificaciones actuales de relevancia arquitectónica.
- Conformar volumétricamente las previstas edificaciones de manera que se integran con las actualmente consideradas de interés.
- Posibilitar la ubicación del Centro Socio-cultural-deportivo denominado "Hegoalde".
- Permitir alternativas edificatorias en parcelas de importantes dimensiones de manera que propiamente sirvan para configurar diferentes soluciones arquitectónicas integrando usos y espacios.
- Posibilitar la reconversión y ampliación de los edificios existentes de valor arquitectónico.
- Establecer una correcta redistribución de usos procurando y permitiendo compatibilidad entre los distintos equipamientos.
- Configurando pormenorizadamente las áreas, paseos y zonas de Espacios Libres Públicas de manera que sean capaces de ser utilizados adecuadamente y así mismo constituir un marco importante de relación urbana a través de los usos previstos en los existentes y futuros edificios.
- Creación de diferentes ejes compositivos y de relación interior que sirva para estructurar e interrelacionar el conjunto a la vez que posibilite articular con el resto de los configurados por la actual trama urbana.
- Dotar al área de la suficiente capacidad de aparcamiento a tenor de los usos demandados.

1.8.2 - ORDENACIÓN GENERAL: EJES COMPOSITIVOS

Los criterios compositivos del total del ámbito parten de la consideración de unas familias de ejes los cuales, con un carácter estructurante, sirvan para configurar y ordenar tanto las parcelas y espacios libres como para referenciar las futuras edificaciones. A tal efecto se van

a seguir secuencialmente lo reflejado en el Plano de Proyecto denominado P-1 "Alineaciones y rasantes".

La primera de las familias de ejes es la que viene definida por los edificios preexistentes o aquellos situados fuera del ámbito que deban servir como elemento referencial a las nuevas construcciones. De los cuatro establecidos tres corresponden a la simetría propiciado por el conjunto de tres pabellones hospitalarios unidas con porche, mientras que el cuarto define la alineación para la ubicación del edificio Socio-cultural-deportivo a partir del bloque en altura sito con fachadas a las calles Luis Orgaz y Heraclio Fournier.

La segunda familia se constituye con la finalidad de emplazar nuevas parcelas edificables tomando como referencia alineaciones o ejes ya conformados. Así, tanto el edificio nº 2 como el nº 3 tienen su razón de ser al estar centradas en las alineaciones exteriores de los pabellones hospitalarios secuenciados con el eje de la galería posterior existente en el edificio principal. En el plano son los denominados ejes C e I.

Una tercera familia sirve para configurar componer y emplazar determinados espacios libres así como hitos del mobiliario urbano, de manera que geoméricamente puedan interrelacionarse (p. e. edificio nº 2, mobiliario del paseo peatonal y mobiliario de la plaza del Centro Socio-cultural-deportivo). Pormenorizadamente los cinco grafiados responden a:

eje A-B: Eje de simetría entre los edificios 4 y 5 que sirve para diseñar y ordenar la zona verde interior.

eje D-B-G: Eje del paseo peatonal emplazado como prolongación de la calle Miguel Mieg.

eje C-B-F: Eje de relación entre edificaciones y mobiliarios urbanos.

eje H-G-F: Eje compositivo de todos los diferentes espacios urbanizados sitios en la franja sur del ámbito.

eje B-E: Eje perpendicular a la calle Luis Orgaz sirve para ordenar un espacio público y a su vez interrelacionar el área con calles perimetrales.

Igualmente existe una cuarta familia de ejes compositivos que sin ninguna denominación relacionan parcelas edificables, elementos definitorios de los espacios libres públicos y mobiliarios urbanos.

1.8.3 - ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIONES

Partiendo del edificio principal el cual se mantiene en su totalidad, afectándole con la Ordenanza de Conservación Estructural, y de la posibilidad de Rehabilitar y/o Renovar la estructura fundamental de pabellones interiores, obtenemos de primeras una clara definición sobre lo entendido como parcelas preexistentes, a saber:

- Parcela del edificio nº 1.- la cual tiene sus alineaciones Este y Oeste coincidentes con los límites actuales del edificio, admitiéndose para la Norte y Sur un pequeño desplazamiento de aproximadamente 5 m con la posibilidad de ubicar elementos de comunicación vertical complementarios.
- Parcela del edificio nº 5.- la cual tiene todos sus alineaciones casi coincidentes con los límites perimetrales de los pabellones primero y tercero. El pequeño desfase observado tras la comprobación de las coordenadas se debe a que no todos los pabellones actuales tienen las mismas dimensiones, optándose por aplicar el de mayor longitud.

Partiendo de las dos parcelas anteriores y por simetría con respecto al centro del edificio nº 1 se configura la parcela del edificio nº 4 la cual tiene las mismas medidas que la del edificio nº 5 (68,50 x 86,85 m). Ambas parcelas, las nº 4 y 5 mantienen una posible conexión con el edificio nº 1 bien manteniendo la actual si se actúa rehabilitando o bien únicamente en plantas superiores si se actúa mediante renovaciones las alturas máximas permitidos para los nuevos edificios en las parcelas nº 4 y nº 5 son de 12,50 m a cornisa y 16 como altura de edificación lo cual posibilita una configuración de Baja, dos plantas superiores y una tercera retranqueada de la alineación de parcelas.

Articulando en las tres parcelas anteriormente descritas y con la finalidad de conformar la alineación de la manzana a la calle Comandante Izarduy, se proponen dos nuevas parcelas (edificios nº 2 y 3) los cuales de forma circular con una altura máxima a cornisa de 16,50 m y de edificación 20,50 m como respuesta de B + 3 + ático retranqueado tienen su centro en la intersección de los ejes definidos por las alineaciones Norte y Sur de las parcelas 4 y 5 respectivamente, y por el actual definido por la galería posterior del edificio nº 1. A estas nuevas parcelas con delimitación circular de 14,08 m de radio se les posibilita unas conexiones con el edificio nº 1 a través de pasos en planta primera debiendo quedar totalmente diáfanos las plantas bajas.

Habida cuenta de la existencia del proyecto del Centro Socio-cultural deportivo "Hegoalde" se ha procedido a su implementación en el ámbito de actuación pero de manera que se apoyará en alguna alineación preexistente y su disposición se articulará también en ejes compositivos.

Así, la parcela del edificio nº 6 tiene sus alineaciones Norte y Sur coincidentes en prolongación con las de la parcela nº 5 mientras que las alineaciones Este y Oeste están proyectadas en función de que el edificio dotacional mantenga la alineación del vértice Sur de la construcción sita en la esquina Nordeste de la calle Luis Orgaz. De esta manera resultaría una nueva submanzana la cual complementaría parte de los existentes en el Polígono 4-G de Iturritxu siendo sus ejes Norte-Sur los definidos por las calles, Txirula y paseo peatonal de nuevo trazado (prolongación de la calle Miguel Mieg). La altura máxima del edificio proyectado es de 12,50 m estando conformado interiormente en dos y cuatro plantas.

1.8.4 - RED VIARIA Y APARCAMIENTO

Dentro del ámbito no se proyecta ningún nuevo viario, sino que se actúa ampliando la anchura de la actual calle Luis Orgaz, con una tipología según tramos de:

- Tramo Superior.- calzada de dos carriles con unos 7 m. aparcamientos en batería en el lado Oeste de 6 m y aceras de sección variable entre 5 y 6 m.
- Tramo Inferior.- calzada de tres carriles con unos 9,50 m aproximadamente y aceras en ambos lados de sección variable entre 5 y 6 m.

Además del aparcamiento en superficie proyectado en la calle Luis Orgaz, 58 plazas, se prevé dos áreas junto al Paseo de la Zumaquera las cuales sirvan, además de a la función propia de estacionamiento, para posibilitar los accesos a los servicios del Centro Socio-cultural-deportivo y al aparcamiento en subterráneo bajo el edificio nº 5. En total se disponen de 92 plazas.

Este último área de aparcamientos liberará visualmente la excesiva estrechez del Paseo de la Zumaquera el cual posee una anchura condicionada por los bloques existentes en alineación localizados inmediatamente antes y después del ámbito ordenado.

1.8.5 - ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

Dentro del concepto general de espacios libres de dominio y uso público, en el área se han diferenciado cuatro calificaciones tres de las cuales corresponden a los espacios urbanos siendo la cuarta la referente a las zonas verdes. En total la suma de dichas superficies suponen el 44,98% del área ordenada.

Conceptuada como zona verde se han definido 4.993,64 m²s integrando los espacios interiores previstos entre parcelas de los edificios nº 1, 4 y 5 siendo su tipología la de verde ordenada a modo de áreas regulares perfectamente geométricas con zonas de paso, y la anexa a la parcela nº 6.

Dentro de los espacios urbanos se han diferenciado tres tipos de superficies, la ordenada a modo de áreas peatonales, la de tipología de itinerarios peatonales y el resto como pasos peatonales. La primera de ellas se refiere a las diferentes plazas y áreas estanciales principalmente localizadas en los frentes de los grandes equipamientos y en el extremo Nordeste del ámbito, las cuales tienen su propio diseño bien se trate de espacios de recreo y disfrute o bien funcionalmente respondan a zonas simbólicas representativas de los edificios a los que sirve como vestíbulo.

Como ya se referenció en la Ordenanza general, se utiliza como eje estructurante el paseo peatonal continuación de la calle Miguel Mieg, el cual con una típica sección de itinerario rectilíneo arbolado con las funciones de paso y estancia, tiene su punto de referencia interior en el punto de intención de los otros espacios y zonas verdes proyectados.

Con un carácter más residual, como transición entre las aceras y los espacios libres de dominio y uso público, tenemos los pasos peatonales los cuales se localizan a ambos extremos del edificio nº 1, entre este y los proyectados para las parcelas nº 2 y nº 3.

1.8.6 - USOS DE LAS EDIFICACIONES

De entre los edificios previstos, únicamente para el nº 6 está perfectamente definido el uso el cual es el de equipamiento socio-cultural-deportivo, mientras que para el resto la intención es la de permitir todo

un abanico de usos pormenorizados dentro del global de equipamientos como son los universitarios, educativo y cultural-asociativo, así como los complementarios y servidores de los anteriores necesarios para su implantación. Para posibilitar mayor previsión de aparcamientos, el uso de estacionamiento se permitirá en las parcela nº 4 y 5.

1.8.7 - DESCRIPCIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE URBANIZACIÓN

A continuación se van a describir escuetamente los esquemas de las redes más importantes, dejando sin explicitar la de alumbrado y la de hidrantes los cuales, por su carácter más específico, se estiman deben ser diseñadas y resueltas al realizarse al proyecto de urbanización que desarrolle el presente Plan Especial.

a) SANEAMIENTO.-

Apoyándose en los colectores más importantes que rodean el ámbito (\emptyset 60 cm bajo la calle Nieves Cano y ovoide 80 x 120 cm bajo la calle comandante Izarduy), se proyecta una nueva red interior afectando su colector principal al espacio considerado como itinerario peatonal, a partir del cual se fijan unas ramificación con la finalidad de canalizar las aguas que se provienen de las zonas de aparcamientos y de las zonas verdes y espacios libres restantes. A dicho colector verterán las aguas de los edificios proyectados en las parcelas números 4, 5 y 6. Con tipos de acometidas directas se prevén una entre las parcelas nº 1 y 2 y otra entre las parcelas nº 1 y 3 de manera que además de evacuan a los citados edificios 1, 2 y 3 puedan utilizarse para resolver problemas en la parcelas 4 y 5.

b) ABASTECIMIENTO DE AGUA:

Con una clara zonificación de anillo, se proyecta bajo los espacios calificados como libres de dominio y uso público una serie de canalizaciones cuyos enlaces con la red general existente se localizasen el punto medio de la calle Luis Orgaz, en la confluencia de las calles Nieves Cano-Luis Orgaz, en la confluencia entre el Paseo de la Zumaquera-calle Miguel Mieg y en dos puntos de la calle Comandante Izarduy.

Dicha red servirá igualmente para ordenar las demandadas redes de hidrantes y de riego.

c) **ENERGÍA ELÉCTRICA:**

Apoyándose en la líneas subterráneas de alta que discurren bajo el tramo Sur de la calle Luis Orgaz y bajo la acera Este de la calle Comandante Izarduy, se conforma una nueva conexión, cerrando circuitos, de manera que abastezcan en alta a dos Centros de Transformación emplazados en los edificios números 5 y 6.

A partir de los anteriormente mencionados centros se crean toda una serie de ramales, a modo de canalizaciones en baja, las cuales permitirán el suministro no solo a las edificaciones a proyectar sobre las parcelas diseñadas, sino posibilitar el suministro para el alumbrado público de las zonas verdes y espacios públicos.

d) **RED DE GAS:**

Mediante ampliación de las canalizaciones existentes, se crean tres nuevos tramos, dos de los cuales discurren a ambos extremos del edificio nº 1 de manera que abastezcan de energía a los edificios número 2 y 4 en el primero de ellos y a los número 3 y 5 el segundo. Respecto al edificio nº 6, se resuelve a través de un empalme con la canalización que discurre en el lateral Sur el Paseo de la Zumaquera.

e) **TELÉFONO:**

Siguiendo un trazado semejante al descrito para la red de gas, se proyecta indicativamente el tendido subterráneo de teléfono. Así, apoyándose en el existente bajo el Paseo de la Zumaquera se prevé la acometida al edificio previsto en la parcela nº 6, mientras que las acometidas al resto de los edificios se proyectará a través de los espacios libres públicos existentes al Norte y Sur del edificio existente ubicado en la parcela nº 1.

1.8.8 - CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA DEL TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN GENERAL.

Dentro del Texto Refundido del Plan General y en lo que respecta a la Normativa y determinaciones por él enunciado cabe diferenciar o agruparlos en tres grupos:

- a) Normativa Urbanística - Edificatoria.
- b) Normativa de Régimen de Protección.
- c) Normativa particular de los usos.

a) **Normativa Urbanístico-Edificatoria:**

Al tratarse de un Plan Especial cuyo uso global es el de Equipamiento comunitario, este viene definido en la Sección 4ª "Uso de Equipamiento" de las Normas Particulares de Usos de las Normas Urbanísticas del Plan General entendiéndose que se trata de un uso en Categoría III "Usos característicos dentro de zonas de uso global idéntico" el cual remite a la Categoría II, situación 3ª para fijar los parámetros urbanísticos. Profundizando más en el tema, estaríamos claramente en una parcela de Tipo 1º (art. 5.03.33-3a) siendo los supuestos bien el 1 el 2 o el 3 ya que en su entorno no existe una uniformidad de tipología edificatoria:

Así la cuestión, y teniendo muy en cuenta los aprovechamientos establecidos para los ámbitos ordenados de la unidad universitaria, se ha fijado como parámetro máximo vinculante de edificabilidad el de $1 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s}$ computándose únicamente sobre los terrenos de uso privado, determinación a todas luces acomodada a la Normativa del Plan General Vigente.

En cuanto al resto de los parámetros (alturas, retranqueos, ocupación, nº de plantas, vuelos, materiales, etc) no tienen por qué ajustarse a ninguna de las establecidas por el Plan General ya que en el presente caso concreto se trata de un Plan Especial cuyas finalidad es llevar a la práctica una operación de Reforma interior para ordenar un sistema de equipamientos, lo cual y a tenor del artículo 83.3 del Reglamento de planeamiento al tratarse de un documento no previsto por el Plan General, únicamente no podrá modificar la estructura fundamental de aquél lo cual se acreditará con un estudio

justificativo en el que se demostrará su necesidad y conveniencia , su coherencia con el Plan General y la incidencia sobre el mismo. Dichas justificaciones ya se han expuesto en la presente Memoria, y por supuesto en ningún caso se modifica la estructura fundamental del Plan la cual viene definida a través de las calificaciones globales y pormenorizadas, sistemas generales, densidades y usos.

b) Normativa de Régimen de Protección:

Dentro de la catalogación de edificios sometidos al Régimen Especial de Protección figura como de Conservación Estructural los números 21, 23 y 25 de la calle Comandante Izarduy los cuales corresponden con la numeración de los portales del edificio principal del antiguo Hospital Militar. A su vez, en los planos de calificación pormenorizadas se aprecia el símbolo sobre el edificio principal y sobre el edificio localizado en la esquina con fachadas a las calles Comandante Izarduy y Paseo de la Zumaquera, mientras que los pabellones interiores de alguna manera están resaltados con trama.

Analizada la catalogación y el espíritu de la misma y lo regulado por el mencionado artículo 83.3 del Reglamento de Planeamiento se estima que mantener el criterio de catalogación como de conservación estructural al edificio principal y el de rehabilitación renovación para los cinco pabellones interiores rectangulares no afecta ni modifica la estructura fundamental del Plan General.

c) Normativa particular de los Usos

Con independencia del cumplimiento de las condiciones particulares fijados por la Normativa del Plan General para los usos de equipamientos, el presente Plan Especial cumplirá con lo establecido para las zonas verdes y espacios libres públicas, quedando únicamente por justificar lo concerniente a los estacionamientos.

A tenor del artículo 5.03.71 del Plan General, es obligatoria la provisión de plazas de aparcamiento que para el caso concreto de lo proyectado en el Plan Especial podría estimarse aceptable lo fijado para bibliotecas, galería de arte y museo público a

razón de una plaza por cada 200 m²c. En total al ordenarse 45.020 m²c, el número mínimo de plazas será el de 225, mientras que en Plan Especial se proyectan 150 plazas en superficie más un mínimo de 120 plaza bajo el edificio nº 5 y otras de la misma cantidad bajo el edificio nº 4 teniendo en cuenta que bajo este último se posibilita un aparcamiento público de aproximadamente 250 plazas. En total se prevén 390 plazas computando las de superficie más las demandadas bajo los edificios nº 4 y 5, pudiéndose ampliar hasta llegar casi a los 640 en el caso de realizarse un área de estacionamiento bajo el edificio nº 4 y su área peatonal anexa.

1.9 -SÍNTESIS, RESUMEN DE LAS CARACTERÍSTICAS DE USOS, EDIFICABILIDADES Y APROVECHAMIENTOS

1.9 - RESUMEN DE SUPERFICIES Y CALIFICACIONES:

| | | | |
|----|---|------------------|-------------------------|
| a) | Superficie de la calificación global según el Texto Refundido del Plan General | | |
| | - Equipamiento Comunitario | 46.907,13 | m ² s |
| b) | Superficie de las calificaciones pormenorizadas según el Texto Refundido del Plan General | | |
| | - Equipamiento Comunitario-genérico . . | 44.660,00 | m ² s |
| | - Red viaria urbana | 2.247,13 | m ² s |
| c) | Superficies de la zonificación proyectada | | |
| | - Parcelas de equipamiento | 20.072,59 | m ² s 42,79% |
| | - Sistemas de Espacios Libres de dominio y uso público | 21.095,94 | m ² s 44,98% |
| | - Sistema viario | 5.738,60 | m ² s 12,23% |
| d) | Superficies de las calificaciones zonificadas proyectadas: | | |
| | 1 - Parcelas edificables | 20.072,59 | m ² s 42,79% |
| | Edificio 1 | 2.312,19 | |
| | Edificio 2 | 664,49 | |
| | Edificio 3 | 664,49 | |
| | Edificio 4 | 6.057,15 | |
| | Edificio 5 | 6.057,15 | |
| | Edificio 6 | 4.317,12 | |
| | 2 - Zonas verdes | 4.993,64 | m ² s 10,65% |
| | 3 - Espacios urbanos | 16.102,30 | m ² s 34,33% |
| | Áreas peatonales | 9.869,91 | |
| | Itinerarios peatonales | 3.876,11 | |
| | Pasos peatonales | 2.356,28 | |
| | 4 - Red viaria | 1.158,60 | m ² s 2,47% |
| | 5 - Aparcamientos | 2.669,00 | m ² s 5,69% |
| | 6 - Aceras | 1.911,00 | m ² s 4,07% |
| | TOTAL 1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 | 46.907,13 | m²s |

1.9.2 - RESUMEN DE EDIFICABILIDADES Y APROVECHAMIENTOS

- Superficie del ámbito: calificada globalmente como de Equipamiento comunitario 46.907,13 m²s
 - . Superficie de uso y propiedad privada 45.015,69 m²s
 - . Superficie de uso y propiedad pública 1.891,44 m²s
- Aprovechamiento máximo (1) 45.015,69 m²c
- Parcelas edificables:

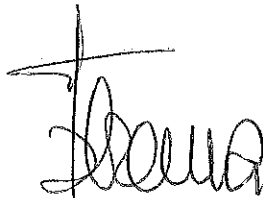
| | <u>SUPERFICIE m²s</u> | <u>APROVECHAMIENTO MÁXIMO m²c</u> |
|---------------|----------------------------------|--|
| Edificio nº 1 | 2.312,19 | 4.624,00 |
| Edificio nº 2 | 664,49 | 2.921,50 |
| Edificio nº 3 | 664,49 | 2.921,50 |
| Edificio nº 4 | 6.057,15 | 12.210,35 |
| Edificio nº 5 | 6.057,15 | 12.210,35 |
| Edificio nº 6 | 4.317,12 | 10.128,00 |

(1) Computado a partir de una edificabilidad de 1 m²c/m²s sobre los terrenos que no sean en el momento actual de propiedad y uso público.

1.10 - SISTEMA DE ACTUACIÓN

El sistema de actuación previsto para la ejecución del presente polígono, para cuyo ámbito se redacta el Plan Especial, es el de expropiación.

Evidentemente, la elección de tal sistema viene avalado por la necesidad de disponer del terreno para la realización de los equipamientos previstos, siendo perfectamente viable habida cuenta de los medios económicos-financieros con los que cuenta la Administración actuante, en este caso el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz.



Fdº: Eduardo TABUENCA DE LA PEÑA.
Arquitecto de Urbanismo.

ANEXO I JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA PARA LA SUPRESIÓN DE BARRERAS URBANÍSTICAS.

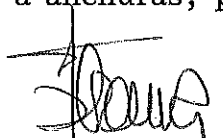
1. OBJETO DEL ANEXO

Mediante el Decreto 59/1981 del 23 de Mayo, el Gobierno Vasco estableció la Normativa para la Supresión de Barreras Urbanísticas, el cual señala en su artículo 4º la obligación de incorporar en las Memorias de los Planes, Normas, Programas, Estudios de Detalle y Proyecto de todo tipo, un anexo en el que se indique de manera clara y pormenorizada su efectivo cumplimiento, con una descripción de las medidas adoptadas al efecto.

Con carácter aclaratorio se ha de manifestar que únicamente se hará mención a los aspectos de diseño general propia del nivel del desarrollo del Plan Especial, dejando claro que en los sucesivos proyectos (de Urbanización, de edificación etc.) también será vinculante el cumplimiento de la presente Normativa así como la referente a "Supresión de Barreras Arquitectónicas". A tal efecto únicamente se justificará el Capítulo I "Elementos de Urbanización" del Título II.

2. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO SOBRE EL DISEÑO DE LOS ELEMENTOS DE LA URBANIZACIÓN.

- a.- Diseño y trazado de las vías.- En ningún caso los pendientes de las vías superan el 6% de pendiente.
- b.- Pavimentos.- Con independencia de las definiciones propias del proyecto de urbanización, se realizarán los tratamientos oportunos para indicar los vados peatonales.
- c.- Aceras.- Respecto al trazado y anchura se contemplan dentro de los márgenes normativos, no existiendo problema alguno para el paso de los disminuidos físicos.
- d.- Pasos de Peatones.- Se prevén los oportunos vados peatonales cumplimentando las especificaciones técnicas enunciadas en el artículo nº 10.
- e.- Escaleras y Rampas.- No se han proyectado escaleras y rampas algunas.
- f.- Aparcamientos.- En las aéreas de estacionamiento se distribuirán de manera que se cumpla la proporción de una plaza de aparcamientos para minusválido por cada 40 o fracción.
- g.- Parques, jardines y plazas.- Se cumplimentan los cinco puntos del artículo nº 14 y referentes a anchuras, pendientes, pasos, bordillos, etc.



Fd: Eduardo TABUENCA DE LA PEÑA.
Arquitecto de Urbanismo.