

PLAN ESPECIAL: MANZANA DEL HOSPITAL MILITAR

DOCUMENTO Nº 4: ORDENANZAS REGULADORAS

ÍNDICE DEL DOCUMENTO Nº 4 - ORDENANZAS REGULADORAS

4.1 - INTRODUCCIÓN	1
4.2 - ORDENANZAS REGULADORAS.	3
1.- DISPOSICIONES GENERALES.	3
2.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.	5
2.1 - Calificación del Suelo.	
2.2 - Regulación de los estudios de detalle.	
2.3 - Relativo a las parcelaciones.	
2.4 - Regulación de los Proyectos de Urbanización.	
3.- NORMAS DE EDIFICACIÓN.. . . .	13
3.1 - Ordenanzas de edificación y usos.	
3.2 - Ordenanzas particulares para cada zona.	
3.2.1 - Ordenanzas relativas a los espacios no edificables de dominio y uso público.	
3.2.2 - Ordenanzas relativas a las zona edificables.	
3.3 - Condiciones funcionales, constructivas, higiénico-sanitarias y de seguridad.	
3.4 - Condiciones estéticas.	

Con la finalidad de hacer más manejable el presente Documento se pasa a relacionar un índice por artículo.

1.- DISPOSICIONES GENERALES.

- Artº 1º.- **Contenido.**
- Artº 2º.- **Obligatoriedad.**
- Artº 3º.- **Ejecución.**
- Artº 4º.- **Vigencia.**
- Artº 5º.- **Documentación.**
- Artº 6º.- **Alcance normativo de documentación.**
- Artº 7º.- **Instrumentos de ejecución.**
- Artº 8º.- **Permiso de obras.**
- Artº 9º.- **Inspección.**

2.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

2.1 - CALIFICACIÓN DEL SUELO.

Artº 10º.- Calificación global y pormenorizada.

Artº 11º.- División de zonas.

2.2 - REGULACIÓN DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE.

Artº 12º.- Definición.

Artº 13º.- Ámbito de los estudios de detalle.

2.3 - RELATIVO A LAS PARCELACIONES.

Artº 14º.- Aplicabilidad.

2.4 - REGULACIÓN DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

Artº 15º.- Definición.

Artº 16º.- Ámbito de los proyectos de urbanización.

Artº 17º.- Vinculaciones y posibilidades de adaptación en relación con las determinaciones del plan especial.

Artº 18º.- Documentación

artº 19º.- Condiciones técnicas en el proyecto de urbanización para las zonas verdes públicas.

Artº 20º.- Condiciones técnicas en el proyecto de urbanización para los espacios libres de uso público.

Artº 21º.- Condiciones técnicas en el proyecto de urbanización para el sistema viario.

Artº 22º.- Condiciones técnicas de la red de saneamiento.

Artº 23º.- Condiciones técnicas de la redes de abastecimiento de agua potable, riego e hidrantes.

Artº 24º.- Condiciones técnicas de la red de suministro de energía eléctrica y alumbrado público.

Artº 25º.- Condiciones técnicas de la red de gas natural.

Artº 26º.- Condiciones técnicas de la red de teléfono.

3.- NORMAS DE EDIFICACIÓN

3.1 - ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN.

Artº 27º.- Ordenanzas de edificación.

Artº 28º.- Ordenanzas de usos.

3.2 - ORDENANZAS PARTICULARES PARA CADA ZONA.

Artº 29º.- Clasificación.

3.2.1.- ORDENANZAS RELATIVAS A LOS ESPACIOS NO EDIFICABLES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO.

Artº 30º.- Condiciones de carácter general.

Artº 31º.- Zonas verdes públicas.

Artº 32º.- Espacios libres de uso público.

Artº 33º.- Sistema viario.

3.2.2 - ORDENANZAS RELATIVAS A LAS ZONAS EDIFICABLES.

Artº 34º.- División de las zonas.

Artº 35º.- Área edificada.

Artº 36º.- Área de rehabilitación-renovación.

Artº 37º.- Nuevos edificios sobre las parcelas nº4 y 5

Artº 38º.- Nuevo edificio sobre la parcela nº6

3.3 - CONDICIONES FUNCIONALES, CONSTRUCTIVAS, HIGIÉNICO-SANITARIAS Y DE SEGURIDAD.

Artº 39º.- Condiciones funcionales, constructivas, higiénico-sanitarias y de seguridad.

3.4 - CONDICIONES ESTÉTICAS.

Artº 40.- Condiciones estéticas.

4.1 - INTRODUCCIÓN

En virtud de los artículos 83, 84 y 85 y por referencia el 61, del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo, las Ordenanzas reglamentarán el uso de los terrenos y de la edificación y contemplarán, como mínimo, los siguientes apartados a no ser que por la propia característica del Plan Especial alguno de ellos no fuera necesario:

- a) Generalidades y terminología de conceptos.
- b) Régimen urbanístico del suelo, con referencia a:
 - Calificación del suelo, con expresión detallada de sus usos pormenorizados.
 - Estudios de Detalle.
 - Parcelaciones.
 - Proyectos de urbanización.
- c) Normas de Edificación, con referencia a:
 - Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas.
 - Condiciones comunes a todas las zonas en cuanto a edificación volumen y uso, con expresión de los permitidos, prohibidos y obligados, señalando para estos últimos la proporción mínima exigida de higiene y estética, debiendo tenerse en cuenta la adaptación en lo básico al ambiente en que estuviesen situados.
 - Normas particulares de cada zona.

Como la finalidad de cumplimentar lo anterior, se articulan las Ordenanzas reguladoras de aplicación en tres grandes apartados:

- 1.- DISPOSICIONES GENERALES.
- 2.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.
 - 2.1.- Calificación del Suelo.
 - 2.2.- Regulación de los Estudios de Detalle.
 - 2.3.- Relación a las Parcelaciones.
 - 2.4.- Regulación de los Proyectos de Urbanización.

3.- NORMAS DE EDIFICACIÓN.

3.1.- Ordenanzas de Edificación y usos.

3.2.- Ordenanzas particulares para cada zona.

3.2.1.- Ordenanzas relativas a los espacios no edificables de dominio y uso público.

- Régimen de edificación.

- Régimen de uso.

3.2.2.- Ordenanzas relativas a las zonas edificables.

3.2.2.1.- Área edificada.

- Régimen de edificación

- Régimen de uso.

3.2.2.2.- Área de Rehabilitación-Renovación.

- Régimen de edificación.

- Régimen de uso.

3.2.2.3.- Área de Nueva edificación.

- Régimen de edificación.

- Régimen de uso.

3.3.- Condiciones Funcionales, Constructivas, Higiénico-Sanitarias y de Seguridad.

3.4.- Condiciones Estéticas.

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 denominado "Manzana del Hospital Militar", así como las especificaciones que deberán cumplir los instrumentos de planeamiento que lo desarrollan.

Se estructuran en tres grandes apartados:

- DISPOSICIONES GENERALES.
- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.
- NORMAS DE EDIFICACIÓN.

A su vez el segundo apartado se subdivide en cuatro:

- Calificación del Suelo.
- Regulación de los Estudios de Detalle.
- Relativo a las Parcelaciones.
- Regulación de los Proyectos de Urbanización.

Y al tercer apartado en otras cuatro:

- Ordenanzas de Edificación y usos.
- Ordenanzas particulares para cada zona.
- Condiciones Funcionales, Constructivas, Higiénico-Sanitarios y de Seguridad para las Edificaciones, Urbanización e Infraestructuras.
- Condiciones Estéticas.

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 hará por el sistema de Exposición, tal y como se prevé en la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, la Reforma de dicha Ley y el Reglamento de Gestión de la Ley del Suelo.

Artº 4º - Vigencia.

La fecha de entrada en vigencia de los presentes Ordenanzas será el día en el 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 planos y documentos escritos del Proyecto de Plan Especial forman parte de las presentes Ordenanzas. En ellos se definen todo cuanto afecta a los terrenos, en orden a su uso, edificación, destino, condiciones estéticas, sanitarias, etc. tanto de las construcciones como del resto de los elementos que figuran en la Ordenación del Plan.

Para todos aquellos aspectos no normados en las presentes Ordenanzas les serán de aplicación las Normas enunciadas en el vigente Plan General de Ordenación Urbana del Término Municipal de Vitoria-Gasteiz.

Todas las Normas, Reglamentos, Decreto, etc. en vigor, referentes a materia de urbanismo, construcción y actividades, así como los que aparezcan en el futuro, son de cumplimiento obligatorio.

Artº 6º - Alcance normativo de la documentación.

Los documentos de "Ordenanzas Reguladoras" y "Planos de Proyecto" son los que poseen carácter normativo y de regulación de la actividad urbanística, debiéndose por tanto cumplimentarse lo por ellos especificado.

Todos los demás documentos tienen fundamentalmente carácter explicativo e informativo por lo que en el caso de observarse contradicciones en su contenido con los citados anteriormente, serán aquellos los que prevalezcan.

Artº 7º - Instrumentos de ejecución.

Los instrumentos de ejecución del presente Plan Especial serán los Proyectos de Urbanización, para la realización de las obras propias de urbanización, los Proyectos de Edificación y Rehabilitación para la ejecución de las construcciones.

Artº 8º - Permiso de obras.

En los casos en los que las obras no las promueva directamente el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, será preceptivo la solicitud de la correspondiente licencia municipal, conforme a lo establecido por el Plan General vigente.

Artº 9º - Inspección.

En los casos en los que las obras no las promueva directamente el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, el mismo estará facultado para realizar las inspecciones necesarias con el fin de garantizar el cumplimiento de las Ordenanzas y del Plan, conforme a las facultades que le concede las disposiciones legales vigente.

2.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

2.1 - CALIFICACIÓN DEL SUELO

Artº 10º - Calificación global y pormenorizada.

- a) La calificación global del suelo procede de las determinaciones del Texto Refundido del Plan General y se

expresa gráficamente en el plano I.2 "Planeamiento vigente: Texto Refundido del Plan General, Sistemas Generales y Calificación Global" a escala 1/5000, incluido dentro de los "Planos de Información" del Documento nº 2 del Plan Especial. A tal efecto la totalidad del ámbito esta calificada globalmente como perteneciente al Sistema General de Equipamiento Comunitario.

- b) La calificación pormenorizada del suelo se expresa gráficamente en el plano I-2 "Planeamiento vigente: Texto Refundido del Plan General, Alineaciones y Calificación pormenorizada" a escala 1/2000, incluido dentro de los "Planos de Información" del Documento nº 2 del Plan Especial.

Artº 11º - División de zonas.

Dentro del ámbito calificada pormenorizadamente como de Equipamiento Genérico y Red Viaria urbana, queda subdividida a los efectos de la regulación de su régimen urbanístico en las siguiente zonas pormenorizadas:

- Sistemas de espacios libres de dominio y uso público.
 - . Zonas verdes
 - . Espacios urbanos
- Áreas peatonales.
- Itinerarios peatonales.
- Pasos peatonales.

- Sistema viario.
 - . Red viaria.
 - . Aparcamientos.
 - . Aceras.

- Áreas de Edificación.

Cada una de estas zonas queda representada gráficamente en el plano P-2 "Zonificación Pormenorizada" a escala 1/500 incluido dentro de los Planos de Proyecto del Documento nº 3 del Plan Especial.

2.2 - REGULACIÓN DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE

Artº 12º - **Definición**

Los Estudios de Detalle son, en el contexto de este Plan Especial, instrumentos de ordenación de volúmenes, de reajuste de rasantes y de tratamiento de los espacios libres interiores. Se redactarán siempre sobre la totalidad de la parcela definida en la documentación gráfica del Plan Especial. Los Estudios de Detalle cumplirán con lo establecido por el artículo 14 de la Ley del Suelo, los artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento y en los artículos 2.02.08 y 2.02.09 de las Normas urbanísticas del Plan General.

Artº 13º - **Ámbito de los Estudios de Detalle.**

El ámbito en el que es posible la redacción de Estudios de Detalle queda limitado a las parcelas mínimas 4 y 5 debiéndose realizar un único el cual abarque a las dos parcelas al unísono.

2.3 - RELATIVO A LAS PARCELACIONES

Artº 14º - **Aplicabilidad**

A tenor del criterio de Ordenación del Plan Especial, las parcelas proyectadas tienen la consideración de impuestas no permitiéndose parcelación alguna.

2.4 - REGULACIÓN DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Artº 15º - **Definición.**

Los proyectos de urbanización son proyectos de obras cuya finalidad es llevar a la práctica las determinaciones contenidas en el presente Plan Especial.

Tales proyectos cumplirán con lo establecido por los artículos 15 de la Ley del Suelo, 67 al 70 ambos inclusive del Reglamento de Planeamiento, 2.04.1, 2.04.2 y 3.02.12 al 3.02.14 de las Normas urbanísticas del Plan General de Vitoria-Gasteiz.

Artº 16º - Ámbito de los Proyectos de Urbanización.

Para la ejecución natural de las obras de urbanización previstas en el Plan Especial se redactará tantos proyectos de urbanización como etapas previstas, cabiendo la posibilidad de redactar un sólo proyecto en el que se definan como máximo dos fases de ejecución coincidentes con la delimitación de las etapas. Dichos proyectos afectarán a los espacios no edificables de dominio y uso público (Zonas verdes, espacios urbanos y red viaria).

Artº 17º - Vinculación y posibilidades de adaptación en relación con las determinaciones del Plan Especial.

El proyecto de urbanización no podrá modificar las previsiones del Plan Especial. No obstante podrán admitirse a adaptaciones motivadas por necesidades técnicas para la ejecución de las obras de urbanización, siempre que este suficientemente justificadas y no signifiquen modificación de las superficies zonificadas ni de las Normas establecidas en las presentes Ordenanzas Regulatoras.

En caso que alguna de ellos se alterara, debería tramitarse previamente la obligada modificación del Plan Especial.

Artº 18º - Documentación.

Los Proyectos de Urbanización deberán de incluir, como mínimo los documentos y obras indicadas en los artículos 69 y 70 del Reglamento de planeamiento de la Ley del Suelo así como el 2.04.01 y 2.04.02 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

También deberán incluirse en los Proyectos de Urbanización los servicios de gas y teléfono a no ser que se estime oportuno que los mismos los realice las empresas concesionarias en cuyo caso únicamente figurará un esquema orientativo.

Artº 19º - Condiciones técnicas en el proyecto de urbanización para las zonas verdes públicas.

El diseño de las zonas verdes públicas se considera vinculante en sus dimensiones establecidas en el plano P-3 "Ordenación de la Edificación, Zonas Verdes, Espacios libres públicos y Red viaria" a escala 1/500.

Se trata de diferenciar el carácter de las diferentes zonas verdes previstas:

- Banda colindante con la parcela nº 6 conceptuada como espacio verde natural, sin tratamiento urbanizador que no será el de la propia plantación arbórea y el acceso de servicio al edificio de equipamiento socio cultural-deportivo.
- Espacio ordenado entre las parcelas nº 1, 4 y 5 con un carácter más urbano se diseñará teniendo en cuenta que a partir de él se formaliza el acceso principal y simétrico a los nuevos edificios 4 y 5.

Las zonas ajardinadas quedarán perfectamente diferenciadas y delimitadas mediante bordillos u otros sistemas que garanticen su buena conservación.

El proyecto contemplará el mantenimiento y/o recuperación mediante trasplante del arbolado existente el cual esté afectado por calificaciones u ordenación que impida su preexistencia en el mismo lugar.

Artº 20º - Condiciones técnicas en el Proyecto de Urbanización para los Espacios Libres de Uso Público.

El diseño de los espacios libres de uso público se considera vinculante en su trazado y diseño transversal, establecidas en el plano P-3 "Ordenación de la Edificación, Zonas Verdes, Espacios libres públicos y Red viaria" a escala 1/500.

Dentro de la Ordenación del Plan Especial cabe diferenciar tres tipos de espacios libres de uso público:

- **Áreas peatonales:** se consideran como tales aquellos espacios de importantes dimensiones que son capaces de configurar recintos de estancia y expansión. En el Plan se localizan tres:

- . Al norte de la parcela nº 4.- Con un tratamiento mixto entre estancial y representativo se ordenará teniendo en cuenta los accesos a los aparcamiento, el árbol de interés y el elemento escultorio conformador de alineaciones. Todo ello está reflejado en el Plano P-8 "Modelo Urbano".

- . Al Este de la parcela nº 6.- Con más carácter de relación, cabe destacar el importante elemento de mobiliario previsto en el sur así como la continuidad del banco que proviene a todo lo largo de la calle Luis Orgaz.

- . Al Norte de la parcela nº 6 y al Este de la nº 4.- Con una clara vocación estancial se configura en dos zonas articuladas por un paseo a lo largo de una plataforma de agua. Cada uno de los recintos se limita con unos bancos escultóricos y parterres arbolados.

- **Itinerarios peatonal:** localizado al Este de las parcelas nº 4 y 5 su diseño es el típico de paso arbolado con áreas de estancia en sus laterales.

- **Pasos peatonales:** Se tratan de áreas de carácter lineal o irregular de pequeñas dimensiones y cuya urbanización será semejante a la adoptada para las aceras.

Artº 21º Condiciones técnicas en el Proyecto de Urbanización para el Sistema Viario

El diseño de la vía, calzadas, aceras y aparcamientos en superficie se considera vinculante en su trazado y sección transversal. Tan solo podrán adaptarse las anchuras de las plazas de aparcamiento y composición de los carriles circulatorios.

Las aceras se pavimentarán en su totalidad, a excepción de los alcorques los cuales tendrán una dimensión mínima de \varnothing 100 cm..

Las aceras que se proyectan arboladas quedan grafiadas en el plano P-3 "Ordenación de la Edificación Zonas Verdes, Espacios libres públicos y Red viaria" a escala 1/500. El tipo de arbolado será el mismo que el actualmente existente en los tramos de calles a que correspondan.

Artº 22º - Condiciones técnicas de la Red de Saneamiento.

Les será de aplicación las Normas Técnicas de Edificación y el resto de normativa vigente, además de los criterios adoptados por el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz.

Las secciones de las conducciones garantizarán una velocidad entre 0,5 y 3 m/seg. Igualmente se dispondrán de pozos de registro a unas distancias no superiores a los 50 m de manera que se posibilite la revisión y mantenimiento de la red.

En las acometidas de los edificios se dispondrán cámaras de descargas para la limpieza, con capacidad de 0,5 a 1 m³ según se trate de colectores con diámetro igual o superior a 40 cm.

Artº 23º - Condiciones técnicas de las redes de abastecimiento de agua potable, riego e hidrantes.

Deberá cumplir con todo tipo de normas que les sea de observancia en particular las Normas Técnicas de Edificación, las de Protección contra incendios así como los criterios generales fijados por AMVISA.

Tanto en las edificaciones, zonas verdes, espacios libres públicos y red de hidrantes, se establecerán las condiciones suficientes que garanticen el consumo de agua previsible.

Artº 24º - Condiciones técnicas de la Red de Suministro 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 transformadores se ubicarán integrados dentro de las construcciones previstas, partiendo de los cuales saldrán, como ramales independientes, los de energía eléctrica en baja y los de alumbrado.

La totalidad de los tendidos será en subterráneo siguiendo las directrices constructivas fijadas por la campaña suministradora tanto para las canalizaciones como para las arquetas necesarias.

Las redes para el suministro de las edificaciones se hará a 380/220 W.

Las iluminaciones medias orientativas a tenor en cuanto serán:

- . Viario rodado: 16 lux.
- . Áreos peatonales: 12 lux.
- . Itinerario peatonal: 10 lux.
- . Pasos peatonales: 10 lux.

Artº 25 - Condiciones técnicas de la Red de Gas Natural.

Se tendrán en cuenta el Reglamento del Servicio Público de Gases combustibles, Normas Básicas, Reglamento de redes y acometidas así como demás normativa vigente. Complementariamente se seguirán las Normas establecidas por la campaña suministradora.

Artº 26 - Condiciones Técnicas de la red de Teléfono.

La red de distribución del servicio de teléfono se ajustará a la Norma Técnica de Edificación y de más normativa que sea de aplicación así como a las propias de la Compañía suministradora.

3 - NORMAS DE EDIFICACIÓN

3.1 - ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN Y USOS.

Artº 27º - Ordenanzas de edificación

En todos los aspectos no regulados específicamente por las Ordenanzas relativas a las zonas, bien sean edificables o no edificables de dominio y uso público, se estará a lo establecido por las Normas Urbanísticas del Texto Refundido del Plan General vigente.

Artº 28º - Ordenanzas de usos.

Los aspectos relativos a los usos y sus compatibilidades quedan reguladas en las Ordenanzas de cada zona. En todos los aspectos no regulados por las anteriores se estará a lo dispuesto por las normas generales y particulares de cada uso enunciadas en las Normas Urbanísticas del Texto Refundido del Plan General.

3.2 - ORDENANZAS PARTICULARES PARA CADA ZONA.

Artº 29º - **Calificación**

Se desarrollan a continuación la normativa de edificación y usos de cada zona o categoría de calificación pormenorizada, de acuerdo con la delimitación gráfica señalada en el plano P-2 "Zonificación pormenorizada" del Documento nº 3 "Planos de Proyecto".

Se agrupan estas ordenanzas en dos apartados generales:

- . Ordenanzas relativas a los espacios no edificables de dominio y uso público.
- . Ordenanzas relativas a las zonas edificables. Este a su vez distingue las áreas edificadas, de rehabilitación o renovación y las de nueva edificación.

3.2.1 - ORDENANZAS RELATIVAS A LOS ESPACIOS NO EDIFICABLES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO.

Artº 30.- **Condiciones de Carácter General.**

Se tendrá en cuenta, siendo de obligado cumplimiento las calificaciones diferenciadas que aparecen grafadas en el plano P-2 "Zonificación Pormenorizada" las determinaciones estéticas resultante del plano P-8 "Modelo Urbano" y las tipológicas del plano P-3 "Ordenación de la Edificación, Zonas Verde, Espacios libres públicos y Red viaria" del Documento nº 3 "Planos de Proyecto".

Artº 31º - Zonas Verdes Públicas.

La zona verde pública se corresponde con el uso pormenorizado de idéntico nombre incluido dentro del uso global de espacios libres tal y como se define en los artículos de las Normas Urbanísticas del Texto Refundido del Plan General.

Se conciben como zonas ajardinadas y arboladas de dominio, uso u conservación pública diferenciado la conceptualizada como área totalmente ajardinada (junto a la parcela 6) de la tratada con carácter mixto entre áreas ajardinadas con pavimentación lineal y pavimentación zonal (entre las parcelas 1, 4 y 5).

a) RÉGIMEN DE EDIFICACIÓN.- En ellas se permite exclusivamente la localización de los elementos de urbanización (arbolado, bancos, señalización, alumbrado, etc.), que en Proyecto de Urbanización especifique para completar y complementar los criterios generales del diseño.

b) RÉGIMEN DE USO.- El uso previsto en estas zonas son las de tránsito, estancia, ocio y esparcimiento peatonal permitiéndose con carácter excepcional la entrada a los servicios de bomberos y mantenimiento de los ajardinamientos, así como el acceso previsto en el lateral Oeste del nuevo edificio, localizando en la parcela nº 6.

Como uso compatible se permiten las conexiones con superficies imprescindibles a los sistemas de infraestructura básica (agua, saneamiento, energía, etc) que discurren bajo estas zonas. En cualquier caso se evitará en lo posible el trazado de coducciones bajo las superficies ajardinadas o arboladas, debiéndose producir bajo las zonas pavimentadas.

Artº 32º - Espacios libres de Uso Público.

Los espacios libres de uso público son una categoría pormenorizada del uso global de "Espacios Libres" tal y como se definen en las Normas Urbanísticas del Texto Refundido del Plan General. Se

conciben diferenciando las áreas peatonales (espacios libres multifuncionales dentro de las cuales pueden coexistir espacios peatonales de distinto carácter estancial, paso, actividad, etc), los itinerarios peatonales (espacio libre lineal tratado y diferenciando las superficies de paso de las estanciales) y los pasos peatonales (espacio libre de paso).

a) RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN.- En ellos se permite exclusivamente la localización de elementos de urbanización y de mobiliario urbano (arbolado, bancos, estanques, esculturas, alumbrado etc.), que en proyecto de urbanización especifique para completar y complimentar los criterios generales del diseño.

b) RÉGIMEN DE USO. El uso previsto en estas zonas son los de tránsito, estancia, ocio y esparcimiento peatonal, permitiéndose con carácter excepcional la entrada de los servicios de bomberos y mantenimiento de la urbanización.

Como usos compatibles:

. Aparcamiento subterráneo afectando únicamente el área peatonal sita al Norte de la parcela nº 4.

Conexiones y trazado de las redes de infraestructuras.

Artº 33º - Sistema viario.

Dentro de la calificación pormenorizada del Sistema viario se contemplan diferenciando la red viaria (tratamiento idéntico al de la actual vía c/ Luis Orgaz), Aparcamientos (bien anexos a la vía anterior o como recintos conectados con el Paseo de la Zumaquera) y aceras (como complemento de las calzadas).

a) RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN.- En la tercera de ellas se permite exclusivamente la localización de elementos de mobiliario urbano (arbolado, bancos, alumbrado, etc.). así como señalización en cualquiera de las tres.

b) RÉGIMEN DE USOS.- Tanto para la red viaria como para los aparcamientos el único uso permitido es el de paso y estancia de los vehículos respectivamente.

Para las aceras el único uso permitido es el de paso peatonal.

No obstante para esta última se permite al uso condicionando, previa licencia municipal, que posibilite el paso de los vehículos a las plantas de aparcamiento proyectadas en los nuevos edificios.

Bajo cualquiera de las calificaciones pertenecientes al sistema viario se permiten la realización de las redes de infraestructuras necesarias.

3.2.2 -ORDENANZAS RELATIVAS A LAS ZONAS EDIFICABLES.

Artº 34º - División de las zonas.

Dentro del ámbito caben destacar tres áreas en función de la catalogación dada a los edificios actuales y propuestos.

1.- ÁREA EDIFICADA.- corresponde a la parcela nº 1.

2.- ÁREA DE REHABILITACIÓN-RENOVACIÓN.- Corresponde a las parcelas nº 4 y 5.

3.- ÁREA DE NUEVA EDIFICACIÓN.- corresponden a las parcelas nº 2, 3 y 6.

Artº 35º - Áreas Edificada.

Dentro de esta área se encuentra la edificación existente en su estado actual. A tal efecto atañe a la edificación sobre la parcela que figura en los planos de proyectos con el nº 1.

a) RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN.- La actual construcción está incluida en el Catálogo de edificaciones dentro del Régimen Especial de Protección siéndole de aplicación la Ordenanza de Conservación Estructural que figura en el Texto Refundido del Plan General vigente.

A dichos efectos, el número máximo de plantas es el existente permitiéndose aprovechamientos en semisótanos o sótanos y bajo cubierta siempre y cuando se destinen a usos no computables como superficies construidas y estéticamente no trasciendan al entorno urbano.

Para posibilitar única y exclusivamente accesos secundarios o evacuaciones se permiten construir en las franjas previstas entre las alineaciones Norte y Sur de la parcela y las fachadas así orientadas del edificio.

La superficie de parcela calificada es de 2.312,19 m²s permitiéndose una ocupación máxima del 100% y un aprovechamiento máximo de 4.624 m²c.

b) RÉGIMEN DEL USO. Usos pormenorizados autorizados son los siguientes:

- Uso universitario.
- Uso cultural-asociativo.
- Uso educativo.
- Usos complementarios y servidores de los anteriormente mencionados.

Artº 36º - Área de Rehabilitación-Renovación sobre las parcelas nº 4 y 5.

El desarrollo de los edificios sobre las parcelas nº 4 y 5 podrán realizar, mediante una actuación rehabilitadora, una de renovación o con un carácter mixto, en un único proyecto o bien mediante dos proyectos en cuyo caso se tendrá muy en cuenta las invariantes arquitectónicas, compositivas y estéticas del primero que de ellos se proyecte.

Las nuevas edificaciones podrán enlazarse, únicamente a nivel de planta primera, con la construcción existente emplazada sobre la parcela nº 1.

Cualquiera que fuera la opción adoptada de intervención, deberá cumplimentar los regímenes de edificación y uso enunciados a continuación:

a) RÉGIMEN DE EDIFICACIÓN: Las presentes condiciones son validas y de obligado cumplimiento tanto para la edificación sobre la parcela 4 como para la prevista en la nº 5.

- Alineaciones.- Las alineaciones y rasantes fijadas en el plano P-1 "Alineaciones y rasantes" de los Planos de Proyecto tienen la consideración máximas.

Igualmente en el plano P-3 "Ordenación de la Edificación, Zonas Verdes, Espacios libres públicos y Red viaria" se fijan las dimensiones de cada alineación que tienen la consideración de obligatorias en al menos planta baja y primera (de cada vértice de la parcela, ocho metros en las direcciones Este-Oeste y 20 m en la dirección Norte-Sur).

- Ocupación.- La ocupación máxima para cada una de las parcelas se fija en un 80% (4.845,96 m²c). En el caso en que se realicen las conexiones, estas deberán respetar las plantas bajas como libre, a modo de porches, computándose como ocupación. En plantas sótanos se permite llegar a ocupar el 100% si la resolución constructiva posibilita la implantación de zonas arboladas en el espacio libre privado, a tal efecto la mínima capa vegetal será de 1,20 m.

- Aprovechamiento.- El aprovechamiento máximo de cada parcela será de 12.210,35 m²c.

- Número de plantas.- El número máximo de plantas sobre rasante es la de Baja, dos pisos y ático retranqueado un mínimo de 3 m en las fachadas que den a los espacios libres públicos (zonas verdes, espacios urbanos) y aparcamientos. En las conexiones apoticadas únicamente se permite una planta localizada a nivel de planta 1ª. Bajo rasante se permite sótanos o semisótanos siempre y cuando afecte a las parcelas rectan-

gulares y se destinen a usos no computables como aprovechamiento o aparcamientos bien privados o públicos.

El número máximo de sótanos y semisótano para el edificio sobre la parcela nº 4 se fija en tres, y bajo el edificio sobre la parcela nº 5 se fija en dos.

- Alturas de la edificación.- la altura máxima a cornisa se fija en 12,50 m. medidos a la cara inferior del último forjado en alineación de parcela.

La altura máxima de la edificación se fija en 16.00 m medidos hasta la cara inferior del último forjado proyectado.

Para ambas edificaciones el punto de referencia para establecer los parámetros, máximos de alturas será aquel del espacio libre público cuya cota sea la 533,50.

- Vuelos y retranqueos.- No se permite ningún vuelo salvo los aleros de cubierta, con un máximo de 1 m., sobre las alineaciones de parcela.

En el interior de la parcela y siempre que no sobrepase sus límites, los vuelos y retranqueos son libres.

Los retranqueos respecto a las alineaciones de parcela son libres siempre y cuando se respeten los tramos establecidos como obligatorios, a nivel de al menos planta baja y primera, enunciados en el primer guión de este apartado a).

b) RÉGIMEN DE USO.- Los usos pormenorizados autorizados son los siguientes:

- Uso universitario.
- Uso cultural-asociativo.
- Uso educativo.
- Uso aparcamiento.
- Usos complementarios y servicios de los anteriormente enunciados.

Artº 37º - Nuevos edificios sobre las parcelas nº 2 y 3.

El desarrollo de las edificaciones sobre las parcelas nº 2 y 3 deberán realizarse en un único proyecto edificatorio el cual podrá enlazar con el existente sobre la parcela nº 1 si ello se estimase conveniente, cumpliendo las condiciones establecidas en el presente artículo.

El tratamiento de ambos edificios serán el de simetría con respecto al edificio a mantener.

a) RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN.-

- Alineaciones.- Las alineaciones y rasantes fijadas en el plano P-1 "Alineaciones y Rasantes" de los Planos del Proyecto tienen las consideraciones de obligatorias no permitiéndose retranqueos respecto a la circunferencia descrita.
- Ocupación - La ocupación total como suma de las dos parcelas se fija en 1.328,98 m²s: los cuales corresponden al 100% de las formas circulares y al 100% de las conexiones con la parcela nº 1 cuyas superficies en plantas bajas tienen la consideración de porches totalmente libres.
- Aprovechamiento.- El aprovechamiento máximo, total como suma de los adjudicados a cada parcela, es de 5.843 m²c, cálculo efectuado al sumar los construidos en cada uno de los cilindros más una planta de la posible conexión con la parcela nº 1.
- Número de Plantas.- En las zonas circulares se permite un número máximo de planta baja, tres plantas y un ático retranqueado un mínimo de 3 m de la alineación.
En las conexiones aporticadas únicamente se permite una planta localizada a nivel de la planta 1ª.
Bajo rasante se permite sótanos o semisótanos siempre y cuando afecte a las zonas circulares y

se destinan a usos no computables como aprovechamientos.

- **Altura de la edificación.**- La altura máxima a cornisa se fija en 16,50 m, medidos a la cara inferior del último forjado en alineación de parcela.

La altura máxima de la edificación se fija en 20,50 m medidos hasta la cara inferior del último forjado proyectado.

Para ambas edificaciones, el punto de referencia para establecer los parámetros máximos será aquél del espacio público a acera cuya cota sea la 533.-

- **Vuelos y retranqueos.**- No se permite ningún tipo de vuelo ni retranqueo, salvo los vuelos de cubierta en áticos con un tope máximo de 1 m.

b) **RÉGIMEN DE USO.** Los usos pormenorizados autorizados son los siguientes:

- Uso universitario.

- Uso cultural-asociativo.

- uso educativo.

- Uso complementario y servidores de las anteriormente enunciados.

Artº 38º - Nuevo Edificio sobre la parcela nº 6.

Se trata de un edificio respecto del cual ya existe un proyecto de ejecución considerando que tal documento es vinculante, permitiéndose únicamente remodelaciones interiores que no sobrepasen los parámetros urbanísticos y cumplan con el régimen de usos establecido a continuación.

a) **RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN:**

- **Alineaciones.**- Las alineaciones y rasantes tanto de la parcela como del edificio, fijadas en el plano P-1 "Alineaciones y Rasantes" de los Planos de Proyecto, tienen la consideración de obligatorias.

- Ocupación.- La ocupación máximas es el 90% de la parcela (3.885,40 m2s).
- Aprovechamiento.- El aprovechamiento total máximo es de 10.128 m2c.
- Número de Plantas.- El número máximo de plantas es la de Baja más tres de pisos.
- Alturas de Edificación.- La altura máxima a cornisa se fija en 12,50 m. medidos a la cara inferior del último forjado en alineación y la altura máxima de edificación se fija en 12.50 m. medidas a la cara inferior del último forjado proyectado.
- Vuelos y retranqueos.- A partir de las alineaciones obligatorias marcados para el edificio en el plano de "Alineación y rasante" se permite cualquier tipo de vuelo y retranqueo siempre que en ningún caso sobrepase las alineaciones de parcela definida.

b) RÉGIMEN DE USO.-

Los usos pormenorizados autorizados son los siguientes:

- Uso cultural-asociativo.
- Uso deportivo.
- Uso complementarios y servidores de los anteriormente enunciados.

3.3 - CONDICIONES FUNCIONALES, CONSTRUCTIVAS, HIGIÉNICO-SANITARIAS Y DE SEGURIDAD.

Artº 39º - Condiciones funcionales, constructivas, higiénico-sanitarias y de seguridad.

Tanto las obras de rehabilitación y de nueva edificación previstas como las afectantes al Proyecto de Urbanización deberán cumplir con los requisitos funcionales, constructivos, higiénico-sanitarios, de seguridad y ambientales fijadas en el

Texto Refundido del Plan General de Vitoria-Gasteiz, así como las diferentes Normativas Generales y sectoriales vigentes que les sea de aplicación.

3.4 - CONDICIONES ESTÉTICAS.

Artº 40º.- **Condiciones estéticas.**

Tanto las edificaciones a construir y a rehabilitar como la urbanización a realizar deberán proyectarse de manera que se consiga una unidad morfológica y ambiental que concuerde con el carácter de las edificaciones catalogadas y proyectadas.

En las nuevas edificaciones se tratarán con especial cuidado además de las calidades materiales, el remate de las cubiertas (chimeneas, pendientes, etc.) de manera que potenciando el propio carácter estético de cada edificio no suponga impactos negativos en el entorno.

El diseño de la urbanización seguirá los criterios marcados en los documentos integrantes del presente Plan Especial, y cuya realización se efectuará con materiales acordes sopesando sus valores estéticos y de durabilidad.

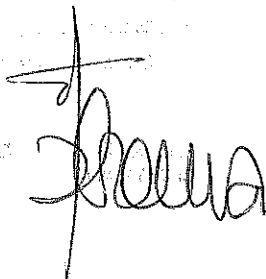
[Faint, illegible text]

[Faint, illegible text]

[Faint, illegible text]

[Faint, illegible text]

[Faint, illegible text]



Fdº: Eduardo TABUENCA DE LA PEÑA
Arquitecto de Urbanismo.