

DOCUMENTO A:
**MEMORIA DE LA MODIFICACION
DEL PLAN ESPECIAL**

**A.1: MODIFICACION DE LA CATALOGACION DEL ANTIGUO
HOSPITAL MILITAR Y DE LAS ALINEACIONES DE
PARCELA EDIFICABLE 1
(Abril 2.002)**

A1.-MODIFICACION DE LA CATALOGACION DEL ANTIGUO HOSPITAL MILITAR (edificio n°1) Y DE LAS ALINEACIONES DE LA PARCELA EDIFICABLE n° 1.

0. - Antecedentes

1. - Autor

2. - Objeto

3. - Justificación de la conveniencia de la modificación

3.1- Modificación de la Catalogación del edificio del Antiguo Hospital Militar (edificio n°1).

3.2- Variación de las alienaciones de la parcela edificable n°1.

3.3- Reajustes de superficies de ocupación y calificaciones.

3.4- Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana.

4. - Cuadros de síntesis, resúmenes de las características de usos, edificabilidades y aprovechamiento del Plan Especial y de la Modificación. (comparativo)

5. – relación de imágenes del edificio.

0. - Antecedentes

El 28 de Julio de 2.000 se firmó un Convenio de Cooperación entre la UPV/EHU, la DFA y el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz para la cesión a la UPV/EHU del edificio del Antiguo Hospital Militar y para la realización de obras de rehabilitación y acondicionamiento como Escuela Universitaria de Estudios Empresariales

La adecuación de la memoria de necesidades a la tipología del edificio, los flujos de alumnos y de los profesores, la localización y la relación con el entorno futuro, hacen necesario reconsiderar la posición y las dimensiones de los accesos y de las comunicaciones verticales del edificio.

1. - Autor

El autor de la redacción de esta Modificación al Plan Especial “ Manzana del Hospital Militar” es D. Antonio Jesús Suescun Cruces, Arquitecto, perteneciente al Servicio de Arquitectura y Obras de la UPV-EHU, colegiado con el número 2.256.

2. - Objeto

La presente modificación del Plan Especial “ Manzana del Hospital Militar” (perteneciente al sistema general de Equipamientos Comunitarios según el P.G.O.U. de Vitoria- Gasteiz) tiene como objetivos:

- Modificar el nivel de Catalogación del Régimen Especial de Protección del Antiguo Hospital Militar.
- Modificar las alienaciones de la parcela edificable 1.

3. - Justificación de la conveniencia de la modificación

3.1- Modificación del nivel de Catalogación del Régimen Especial de Protección del Antiguo Hospital Militar (edificio nº1).

El edificio del Antiguo Hospital Militar de Vitoria-Gasteiz se halla incluido en el catalogo de edificios sometidos al Régimen Especial de Protección del Plan General de Ordenación Urbana, en la categoría B (Edificios de Alta Calidad) siéndole de aplicación la Ordenanza de Conservación Estructural.

La Modificación del Plan Especial vigente propone la rebaja del nivel de protección de este edificio, pasando a estar catalogado en la categoría C (Edificios de Interés Ambiental) siéndole de aplicación la Ordenanza de Rehabilitación / Renovación con mantenimiento de fachada (categoría1).

Los motivos que justifican esta modificación son los siguientes:

- El edificio aun siendo representativo de la Arquitectura militar carece en la actualidad, de valor arquitectónico suficiente para ser catalogado como edificación sujeta a la Ordenanza de Conservación Estructural. En este sentido resulta significativa la diferencia de valor histórico-arquitectónico del edificio si se compara con el de otros edificios con el mismo nivel de catalogación como pueden ser el Convento de las Salesas y el edificio de Nuestra Señora de las Nieves. Se considera que el estado de conservación del edificio es mas asemejable al de los Pabellones Militares que en la actualidad, tras su rehabilitación, son la sede de diversas instituciones universitarias, y que están catalogados en la categoría C del Régimen Espacial de Protección.
- El edificio se halla profundamente deteriorado sobre todo en su interior, con la cubierta reformada, y próximo a la ruina de su sistema estructural, resultado de diversas intervenciones anteriores, por lo que únicamente podrían conservarse sus fachadas. El estado de la edificación en la actualidad es el siguiente:
 1. Las fachadas norte, sur y oeste están en perfecto estado de mantenimiento, conservando todas sus características estilísticas y de ornato propios del Edificio.
 2. La fachada este (hacia el jardín) se conserva a nivel del pórtico de planta baja, habiendo desaparecido todos los elementos de la galería superior incluso el ornato de las paredes interiores a la misma. Se mantienen dos módulos de composición de la fachada tanto en planta baja como alta en los dos extremos de la fachada.
 3. Interiormente ha desaparecido todo el ornato, elementos representativos, escaleras, etc., incluso afectando el sistema estructural del edificio, resultado de un proceso de intervenciones rehabilitatorias realizadas previamente a la redacción de este documento. Se ha eliminado el forjado central en planta baja con la excavación de un sótano, dejando apeado temporalmente (5 años) el forjado de la planta primera y su estructura.
 4. Eliminación de todo el decoro interno del edificio y de la galería situada en planta primera, quedando todos los paramentos debajo de un proyectado basto de mortero de cemento.
- Los criterios de la Universidad UPV-EHU para la rehabilitación del Antiguo Hospital Militar para su utilización como Escuela Universitaria de Estudios Empresariales son las siguientes:

1. Mantener estrictamente las fachadas norte, sur, oeste y parcialmente este, en su estado original sin anexos ni cuerpos pegados, para transmitir a las generaciones futuras las características estilísticas y de ornato propios del edificio. Respetar estrictamente sus alturas de cornisa, pendiente de cubiertas, etc., manteniendo invariable el sólido capaz básico del edificio. Para ello se suprimen las escaleras de incendio que el Plan Especial permite colocar en las fachadas norte y sur, que ocultan y dificultan la lectura Arquitectónica del edificio original, y se asumen en el interior del edificio, a pesar de suprimirse despachos en planta baja y aulas en planta primera.
 2. Rehacer la galería en planta superior en la fachada este, manteniendo el pórtico originario del edificio en planta baja, abierto como elemento de relación arquitectónica con el entorno edificatorio y urbano, actual y contemporáneo, que le rodea. La reconstrucción de la galería se haría desde una perspectiva actual, contemporánea, respondiendo a un problema funcional y de accesibilidad del nuevo uso asignado al edificio, que justifica la rehabilitación misma y que sin él no se llevaría a cabo. Para ello se diseña una solución que conserva las características tipológicas y estructurales, variando no significativamente el sólido capaz básico del elemento originario.
 3. Interiormente respetar la distribución tipológica definida por el sistema estructural del edificio, y reparar el estado casi ruinoso en que se halla el edificio. Adecuar el edificio a su nuevo uso, es decir, que recupere o conserve las condiciones de seguridad, accesibilidad, etc., comodidad y adecuación funcional más favorables para la pervivencia de la vida útil de este edificio como contenedor de una nueva actividad universitaria.
- La UPV-EHU considera que la Rehabilitación planteada transmitirá con claridad a los ciudadanos y a los estudiantes que ocuparan diariamente este edificio, los límites entre lo original y lo contemporáneo, siendo la intervención compatible con el grado de conservación que el edificio posee en la actualidad ya que permitirá una lectura actualizada del mismo donde el diálogo nuevo-antiguo se produce con respeto al resolverse mediante sistemas ligeros los nuevos elementos introducidos.

3.2- Variación de las alineaciones de la parcela edificable 1.

El Plan Especial de la Manzana del antiguo Hospital Militar asigna la Parcela edificable 1, al edificio existente del Antiguo Hospital Militar. Para posibilitar única y exclusivamente accesos o evacuaciones se permite construir en dos franjas

previstas entre las alineaciones de la parcela y el edificio en sus orientaciones norte y sur.

Sin embargo después de un estudio y reflexión sobre el uso definitivo que va a tener el edificio, Escuela Universitaria de Estudios Empresariales, la tipología del edificio, el estado de conservación de las fachadas y las orientaciones, se considera más conveniente el situar en la fachada este (al parque) las comunicaciones verticales entre la planta baja y la planta primera.

Las fachadas norte y sur esta en perfecto estado de conservación, en cambio, la fachada este esta parcialmente demolida, quedando solo el pórtico en planta baja. Entendemos que se puede asociar a esa nueva fachada que se ha de construir la resolución de la comunicación vertical del edificio.

Este planteamiento nos lleva a solicitar la modificación de la alineación este de la parcela edificable 1, y la adecuación de las alineaciones norte y sur, tal como se reflejan en los planos modificados contenidos en este documento.

Los motivos que justifican esta modificación son los siguientes:

- La intención de la UPV-EHU expresada en el criterio de la Rehabilitación del edificio del Antiguo Hospital Militar, es la de no ocupar toda la parcela edificable. Se solicita, con esta modificación, una ampliación de la superficie de ocupación de la parcela para poder volar la planta primera sobre el jardín, al no permitir el Plan Especial vigente un vuelo superior a 1 metro. El jardín mantendrá las mismas características que ahora, aunque pase a ser parte de la parcela edificable.
- Continuando con este criterio, la rehabilitación planteada por la UPV-EHU propone la integración del pórtico original existente con el jardín (verde) publico, tratándose su suelo como vía peatonal, sin ser ocupado para usos universitarios. Se considera que este planteamiento es más respetuoso con el significado originario de dicho pórtico como elemento Arquitectónico que relacionaba el edificio principal con los barracones dispuestos transversalmente.
- Teniendo en cuenta las superficies asignadas por el Plan Especial al edificio existente en la actualidad y a sus ampliaciones, se solicita la ocupación hacia el este de 168,56 m² del verde publico y la cesión de dos bandas situadas en el norte y el sur de una superficie cada una de ellas de 66,10 m², es decir, una cesión de 132,20 m² al verde publico. En resumen, una ampliación de 36,36 m² de superficie de ocupación de la parcela edificable1, manteniendo la edificabilidad asignada de 4.624,00 m².

- Si se tomaran las dimensiones reales del edificio existente, de superficie construida inferior a la asignada por el Plan Especial, la modificación de alineaciones solicitada equivaldría a una superficie de ocupación de 2.298,36 m², es decir 13,83 m² inferior a los 2.312,19 m² asignados por el Plan Especial vigente.
- En conclusión, la superficie construida cerrada en planta baja que tiene la propuesta de rehabilitación a la cual esta Modificación del Plan Especial daría cobertura urbanística, es de 1.889,83 m², es decir, 422,36 m² inferior a la superficie de ocupación asignada por el Plan Especial a la parcela edificable 1. La superficie total construida es 4188.19 m², inferior en 435.81 m² de la edificabilidad asignada a la parcela 1 en el Plan Especial vigente.

3.3- Reajustes de superficies de ocupación y calificaciones.

Los reajustes de superficies de ocupación y calificaciones se limitan al ámbito de la parcela edificable 1 y su afección a los sistemas de espacios de dominio y uso público.

La variación de la alineación este de la parcela edificable 1, supone un incremento de superficie de 168,56 m². Las dos franjas previstas por el Plan Especial a modificar, tienen una superficie total de 132.20 m². Por lo tanto se produce un incremento total de 36.36 m² de superficie de ocupación.

Mantenemos invariable el aprovechamiento máximo asignado a la parcela edificable 1 en el Plan Especial a modificar que es de 4.624 m² construidos.

Esto conlleva un incremento de la superficie de la zonificación proyectada como parcelas de equipamiento de 36.36 m² y una disminución de la misma cantidad de la superficie asignada a los sistemas de espacios libres de dominio y uso público.

Estas variaciones están reflejados en el siguiente apartado, en el punto 1.9 actual y modificado, en el cuadro de régimen de la edificación actual y modificado.

3.4- Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana.

La modificación del nivel de catalogación en el Régimen Especial de Protección del edificio del Antiguo Hospital Militar, conlleva la tramitación en paralelo a esta modificación del Plan Especial, de una modificación Puntual del PGOU de Vitoria-Gasteiz. Esta última será tramitada conforme establece la Ley del Suelo para la aprobación de Modificaciones Puntuales de Planeamiento.

4. - Cuadros de síntesis, resúmenes de las características de usos, edificabilidades y aprovechamientos del Plan Especial y de la Modificación. (Comparativo).

1.9 SINTESIS, RESUMEN DE LAS CARACTERÍSTICAS DE USOS EDIFICABILIDADES Y APROVECHAMIENTOS (ACTUAL)

1.9.1 - RESUMEN DE SUPERFICIES Y CALIFICACIONES

a)	Superficie de la calificación global según el Texto Refundido del Plan General.		
	- Equipamiento Comunitario.....	46.907,13 m2s	
1	Superficie de las calificaciones pormenorizadas según el Texto Refundido del Plan General		
	- Equipamiento Comunitario-genérico.....	44.660,00 m2s	
	- Red viaria urbana.....	2.247,13 m2s	
2	Superficies de la zonificación proyectada		
	- Parcelas de equipamiento.....	20.072,59 m2s	42,79%
	- Sistemas de Espacios Libres de dominio y uso público.....	21.095,94 m2s	44,98%
	- Sistema viario.....	5.738,60 m2s	12,23%
3	Superficies de las calificaciones zonificadas proyectadas:		
	1 - Parcelas edificables.....	20.072,59 m2s	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 m2s	10,65%
	3 - Espacios urbanos.....	16.102,30 m2s	34,33%
	Áreas peatonales.....	9.869,91	
	Itinerarios peatonales.....	3.876,11	
	Pasos peatonales.....	2.356,28	

4 - Red viaria.....	1.158,60 m2s	2,47%
5 - Aparcamientos.....	2.669,00 m2s	5,69%
6 - Aceras.....	1.911,00 m2s	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
<u>TOTAL</u>	<u>20.072,59</u>	<u>45.015,70</u>

- 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.

1.9 SINTESIS, RESUMEN DE LAS CARACTERÍSTICAS DE USOS EDIFICABILIDADES Y APROVECHAMIENTOS (MODIFICADO)

1.9.1 - RESUMEN DE SUPERFICIES Y CALIFICACIONES

a)	Superficie de la calificación global según el Texto Refundido del Plan General.		
	- Equipamiento Comunitario.....	46.907,13 m2s	
1	Superficie de las calificaciones pormenorizadas según el Texto Refundido del Plan General		
	- Equipamiento Comunitario-genérico.....	44.660,00 m2s	
	- Red viaria urbana.....	2.247,13 m2s	
2	Superficies de la zonificación proyectada		
	- Parcelas de equipamiento.....	20.108,95 m2s	42,86%
	- Sistemas de Espacios Libres de dominio y uso público.....	21.059,58 m2s	44,91%
	- Sistema viario.....	5.738,60 m2s	12,23%
3	Superficies de las calificaciones zonificadas proyectadas:		
	1 - Parcelas edificables.....	20.108,95 m2s	42,86%
	Edificio 1.....	2.348,55	
	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.....	4.957,28 m2s	10,58%
	3 - Espacios urbanos.....	16.102,30 m2s	34,33%
	Areas peatonales.....	9.869,91	
	Itinerarios peatonales.....	3.876,11	
	Pasos peatonales.....	2.356,28	

4 - Red viaria.....	1.158,60 m2s	2,47%
5 - Aparcamientos.....	2.669,00 m2s	5,69%
6 - Aceras.....	1.911,00 m2s	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	2.348,55	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
<u>TOTAL</u>	<u>20.108,95</u>	<u>45.015,70</u>

- 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.

REGIMEN DE EDIFICACIONES (ACTUAL)							
<i>Parcela</i>	<i>Actuación</i>	<i>Nº Plantas</i>	<i>Altura Máxima Cornisa Edif..</i>	<i>Sup. Parcela M2. S</i>	<i>Ocupación Máxima %</i>	<i>Máxima M2. C</i>	<i>Aprov. Máximo M2. C</i>
Edificio 1	Conservación Estructural	B + 1	Exist. Exist.	2.312,19	100%	2.312,19	4.624,00
Edificio 2	Nueva Edificación	B + 3 + ático	16,50 (1) 20,50 (1)	664,49	100%	664,49	2.921,50
Edificio 3	Nueva Edificación	B + 3 + ático	16,50 (1) 20,50 (1)	664,49	100%	664,49	2.921,50
Edificio 4	Rehabilitación Renovación	B + 2 + ático + 3 sótanos	12,50 (2) 16,00 (2)	6.057,15	80%	4.845,96	12.210,35
Edificio 5	Rehabilitación Renovación	B + 2 + ático + 2 sótanos	12,50 (2) 16,00 (2)	6.057,15	80%	4.845,96	12.210,35
Edificio 6	Nueva Edificación	B + 3	12,50 12,50	4.317,12	90%	3.885,40	10.128,00
TOTAL				20.072,59	Media 91,66%	17.218,49	45.015,70

- (1) Cota de Referencia 533
(2) Cota de Referencia 533,50

REGIMEN DE EDIFICACIONES MODIFICADO							
<i>Parcela</i>	<i>Actuación</i>	<i>Nº Plantas</i>	<i>Altura Máxima Cornisa Edif..</i>	<i>Sup. Parcela M2. S</i>	<i>Ocupación Máxima %</i>	<i>M2. C</i>	<i>Aprov. Máximo M2. C</i>
Edificio 1	Conservación Estructural	B + 1	Exist. Exist.	2.348,55	100%	2.348,55	4.624,00
Edificio 2	Nueva Edificación	B + 3 + ático	16,50 (1) 20,50 (1)	664,49	100%	664,49	2.921,50
Edificio 3	Nueva Edificación	B + 3 + ático	16,50 (1) 20,50 (1)	664,49	100%	664,49	2.921,50
Edificio 4	Rehabilitación Renovación	B + 2 + ático + 3 sótanos	12,50 (2) 16,00 (2)	6.057,15	80%	4.845,96	12.210,35
Edificio 5	Rehabilitación Renovación	B + 2 + ático + 2 sótanos	12,50 (2) 16,00 (2)	6.057,15	80%	4.845,96	12.210,35
Edificio 6	Nueva Edificación	B + 3	12,50 12,50	4.317,12	90%	3.885,40	10.128,00
TOTAL				20.108,95	Media 91,66%	17.254,85	45.015,70

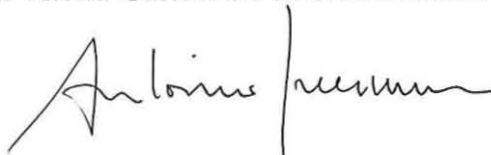
- (1) Cota de Referencia 533
(2) Cota de Referencia 533,50

5. – Relación de imágenes del edificio.

Las imágenes que se aportan a continuación reflejan el estado de conservación del edificio en julio del 2.000, fecha de entrega del edificio a la UPV-EHU.

En ellas se aprecian la eliminación de todo el ornato interior, la ausencia de la galería superior del pórtico en la fachada este, las intervenciones efectuadas en la estructura, supresión de forjados, apertura de huecos en muros, eliminación de las escaleras, etc.

En Vitoria-Gasteiz a 8 de abril de 2.002



Fdo. Antonio Suescun. Arquitecto
Servicio de Arquitectura y Obras.
Universidad del País Vasco UPV-EHU



