

1.- MEMORIA PLAN ESPECIAL

1.1.- Objeto e iniciativa Plan Especial de Ordenación Urbana

El objeto del presente Plan Especial es definir la ordenación de la parcela situada en Portal de Betoño nº 23, antiguo Convento de las Madres Carmelitas.

La iniciativa de este Plan Especial parte de la Caja Vital, propietaria de la parcela, para posibilitar la instalación de un Centro Cultural y de la Fundación Sancho el Sabio.

1.2.- Justificación de la oportunidad del Plan Especial

En la Modificación Puntual que se ha realizado por el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, sobre esta parcela, se modifica el artículo 5.03.29 "*Condiciones Particulares en Categoría 3ª*".

En el citado artículo se dice literalmente: "*La precisión de todos los elementos de la construcción, y en especial los elementos básicos definitorios de las construcciones y edificaciones, tales como alturas, número de plantas, vuelos, aparcamientos para vehículos, compatibilidad de usos y otros análogos serán objeto de regulación a través de la obligatoria redacción de un Plan Especial de Ordenación Urbana*".

Por lo tanto, la redacción del Plan Especial de Ordenación Urbana es obligatoria.

1.3.- Descripción de la Parcela objeto del Plan Especial

El solar que nos ocupa se encuentra junto al núcleo de Betoño con una superficie total de parcela de 16.028,92 m². En la actualidad la ocupación de parcela es de 433,19 m² en el antiguo cementerio y 2.302,03 m² en el convento.

La parcela se define por los siguientes límites:

- Al Noreste limita con muro de mampostería y espacio libre de uso público.
- Al Noroeste, un muro de mampostería separa la parcela de un carril bici y el polígono industrial de Betoño.
- Al Suroeste, la parcela limita con unas naves industriales.
- Al Sureste la parcela limita con el vial de Portal de Betoño.

La parcela en la actualidad está abierta a la calle Portal de Betoño y es usada como jardín público.

1.4.- Disposiciones Legales

Ley del Suelo y Urbanismo 2/2006 de 30 de Junio

Art. 69.- *Ambito y contenido de los planes especiales:*

1.- *Los planes especiales establecen la ordenación, según los casos, para un término municipal completo o parte del mismo, comprendiendo una o varias clases de suelo, o para el ámbito concreto o área definida por el planeamiento general o que el propio plan delimite, en coherencia con su objeto.*

2.- *La ordenación propia de los planes especiales se establece mediante las determinaciones necesarias para su objeto específico, en los términos que disponga, en su caso, el correspondiente plan general.*

3.- *Las determinaciones del plan especial se formalizarán en documentos similares que los previstos para el plan parcial, si bien ajustando su contenido a su propio objeto, junto con la documentación exigida por la normativa de evaluación de impacto ambiental cuando dichos planes afecten en todo o en parte al suelo clasificado como no urbanizable.*

Art. 70.- *Plan Especial de Ordenación Urbana.*

El plan especial de ordenación urbana tiene por objeto desarrollar la ordenación estructural del plan general mediante el establecimiento de la ordenación pormenorizada de aquellas áreas de suelo urbano para las que el plan general permite diferir dicha ordenación. El plan especial de ordenación urbana podrá ser así mismo utilizado para modificar la ordenación pormenorizada del suelo urbano contenida en la documentación del plan general.

- **Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz**

El solar se califica como **Sistema General**.

Calificación global: **Equipamiento Comunitario**

Calificación pormenorizada: **Equipamiento Comunitario Genérico**

Usos: **Categoría III**

- **Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria Gasteiz**

Artículo 5.03.29 Condiciones Particulares en Categoría III

La edificabilidad máxima será la resultante de aplicar el procedimiento previsto para Categoría II, conforme a las características específicas de cada parcela. La precisión de todos los elementos de la construcción, y en especial los elementos básicos definitorios de las construcciones y edificaciones, tales como las alturas, número de plantas, vuelos, aparcamientos para vehículos, compatibilidad de usos y otros análogos, serán objeto de regulación a través de la obligatoria redacción de un Plan Especial de Ordenación Urbana.

Las parcelas ya edificadas en las que se pretendan obras de ampliación, deberán sujetarse a lo señalado en párrafo precedente. No obstante y por excepción, aquellas parcelas que tuvieran agotada su edificabilidad, podrán incrementar ésta en un máximo del 10% respecto de la superficie edificada existente en el momento de la aprobación definitiva del PGOU.

Las obras de reforma que supongan una modificación de los usos preexistentes o alteraciones que a juicio de los servicios técnicos municipales se consideren sustanciales, exigirán, así mismo, la redacción del oportuno Plan Especial.

- **Título VII: Régimen Especial de Protección:**

Capítulo 2 Ordenanzas Especiales de Protección

Catálogo de edificios sometidos al régimen especial de protección en Plan General:

- 1.- Protección integral: Portal de Betoño nº 23 (Capilla del Convento de las MM. Carmelitas Descalzas)
- 2.- Conservación estructural: Portal de Betoño nº 23 (Convento de las MM. Carmelitas Descalzas)

- **Condiciones de Aparcamiento**

Artículo 5.03.64 Condiciones Particulares del uso de aparcamientos públicos y privados.

2.- *En edificios destinados a bibliotecas, galerías de arte, museos y otros análogos*

Plazas mínimas:

- Una plaza por cada 200 m² de superficie construida o fracción, en establecimientos de más de 1.000 m²
- Una plaza por cada dos empleos y/o una plaza por cada cinco plazas de servicio prestadas si los receptores del servicio son adultos.

3.- Condiciones de interpretación del anterior epígrafe:

Lo que dispone en el apartado anterior para suelo urbano sobre previsiones mínimas de plazas de guardería, es aplicable también en los edificios que sean objeto de ampliación de su volumen edificado. La cuantía de la previsión será la correspondiente a la ampliación. Igualmente se aplicarán estas reglas en los casos de modificación de los edificios o las instalaciones, que comporten un cambio de uso.

1.5.- Información Urbanística

1.5.1.- Características Topográficas

Se adjunta *plano n° 101* en el que se recoge el levantamiento topográfico de la parcela, que es sensiblemente plana sin que presente ningún accidente topográfico de interés.

1.5.2.- Usos y edificaciones existentes

El solar es el antiguo convento de las MM. Carmelitas Descalzas, alberga dos construcciones situadas en sus extremos opuestos: el Convento y su Capilla, y el antiguo Cementerio de las monjas. En la actualidad se encuentra en desuso y la parcela, en general, es usada como espacio público.

1.5.3.- Red Viaria

La parcela se encuentra recorrida en todo su límite Sureste por la calle Portal de Betoño.

1.5.4.- Infraestructuras de urbanización

Todos los servicios urbanos, electricidad, gas, saneamiento, abastecimiento de agua, etc discurren por la calle Portal de Betoño, según se recoge en *plano n° 104*

1.6.- Objetivos y descripción de la ordenación propuesta

La redacción de este Plan Especial viene impuesta por la Modificación Puntual que exige su realización.

Su objetivo es definir las alineaciones de la edificación y sus alturas.

En la parcela se van a instalar dos edificaciones diferentes e independientes. Por un lado la Fundación Sancho el Sabio, que se ubicará en la zona en que está situado el antiguo Cementerio de las monjas, y por otro lado, un Centro Cultural que aprovechará el Convento de las MM.Carmelitas.

Por esta razón, todos los parámetros edificatorios se estructuran en torno a estas dos zonas definidas como Zona 1 y Zona 2 respectivamente.

Edificabilidad: 1m²/m²

Ocupación: 60%

Alturas: En la Zona 1 se prevé que la edificación se desarrolle en Planta Baja y Sótano.

En la Zona 2, además de ocuparse el Convento, se le adosarán nuevas construcciones que pueden necesitar de mayor volumen o altura. Por esta razón se ha definido una franja de suelo edificable con una altura que puede llegar a 25 m.

Todas estas acciones se realizarán teniendo presente que el Convento está afectado por las Ordenanzas de Protección Especial de Patrimonio, definiéndose la Capilla del Convento como de "Protección Integral" y el resto del Convento como de "Protección Estructural".

1.7.- Cuantificación de Superficies

- Superficie

Ambito Plan Especial

Superficie parcela equipamiento genérico 16.028,92 m²

- Ocupación

Ambito Plan Especial

16.028,92 m²

Ocupación permitida 60%

9.617,35 m²

Ocupación Zona 1	3.141,12 m ²
- Ocupación actual	433,19 m ²
- Ocupación ampliable	2.707,93 m ²
Ocupación Zona 2	6.476,23 m ²
- Ocupación actual	2.302,03 m ²
- Ocupación ampliable	4.174,20 m ²
- Edificabilidad	
Superficie edificable	16.028,92 m ²
Edificabilidad	1 m ² /m ²
Edificabilidad total de la parcela	16.028,92 m ²
Edificabilidad total Zona 1	3.200 m ²
- Sup.Construida actual	433,19 m ²
- Sup.Construida ampliable	2.766,81 m ²
Edificabilidad total Zona 2	12.828,92 m ²
- Sup.Construida actual	7.089,25 m ²
- Sup.Construida ampliable	5.739,67 m ²