

B) ORDENANZAS REGULADORAS

CAP. I.- GENERALIDADESArtº I Ambito y Objeto

Las presentes Ordenanzas tienen como objeto la regulación y ordenación del uso de los terrenos del área de servicio BENGOA S.A. en el P.K. 342,2 de la N-1 - Madrid-Irún, del término municipal de Vitoria-Gasteiz, con una superficie de 29.240 m2.

Artº II Jerarquía

Estas Ordenanzas están subordinadas jerárquicamente a la legislación urbanística vigente en la C.A.V. y a las determinaciones del P.G. de O.U. de Vitoria-Gasteiz.

Artº III Concordancia de Normas

Respecto a las Normas de Edificación, las del presente P.E. tienen prioridad sobre a las del P.G. por lo que aquellas sólo regirán con carácter subsidiario en lo previsto por las del P.E.

CAP. II.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELOArtº IV Uso Global

Es el de Infraestructura Básica de Transporte.

Artº V Calificación Pormenorizada

Son los diversos Usos pormenorizados en que se divide el ámbito del Plan Especial:

- Zonas verdes	4.937 m2
- Viario Local	14.077 m2
- Aparcamientos	4.373 m2
- Pasos y estancias peatonales ..	3.437 m2

Usos de la Edificación del P.E.:

- Edificio 1 (Caf.)	1.541 m2
- Edificio 2 (Taller-Almacén) ...	648 m2

Usos de la edificación existente:

- Edificio 3 (Gasolinera)	117 m2
- Edificio 4 (Almacén)	110 m2

Dado que la ocupación en planta de la edificación, no agota la capacidad del P.G. - para esta parcela (20% s/17.472 m2) se podrá redactar una modificación del presente Plan Especial para ejecutar los 1.305 m2 - de superficie edificada en planta que restan para completar la totalidad de la superficie otorgada a la parcela, con idénticos objetivos, usos y parámetros urbanísticos a los aquí contemplados.

Las alineaciones, rasantes y localización espacial son las que figuran en los correspondientes planos de ordenación.

ArtºVI Parcelaciones

No se permiten.

ArtºVII Estudios de Detalle

No se admiten.

ArtºVIII Proyectos de Urbanización

Previa a la obtención de Licencia de los - Proyectos de Edificación se deberá redactar y aprobar el oportuno Proyecto de Urbanización conforme a las determinaciones del presente P.E.

El proyecto de Edificación de cada una de las fases del Plan, podrá ser paralelo al de Urbanización, debiendo estar finalizada completamente las obras urbanizadoras antes de otorgarse Licencia municipal de primera ocupación.

CAP. III.- NORMAS DE EDIFICACION

1.- CONDICIONES TECNICAS DE LOS ESPACIOS LIBRES

Art° IX Características de los Espacios Libres

Los materiales permitidos figuran en el punto 10 del Documento (A): Memoria.

Art° X Alineaciones y Rasantes

Son las que figuran en los planos de Ordenación del presente P.E.

Art° XI Instalaciones Complementarias

En las zonas verdes y zonas estanciales podrá disponerse instalaciones complementarias tanto del Edificio 1 (Caf-Rest-ho) como del Edificio 3 (Gasolinera) como -- son tanque exterior de propano y tunel - de lavado de coches (elementos que no de mandan superficie edificada).

Art° XII Marquesinas

Estas podrán instalarse en las zonas de aparcamientos para turismos.

2.- CONDICIONES DE LA EDIFICACION

Art° XIII Unidad Edificable-Alineaciones y Rasantes

Es la que figuran en Plano de Ordenación para cada edificio 1 y 2, siendo sus ali neaciones las que vienen acotadas en pla

no, y sus rasantes las que allí figuran, no pudiéndose modificar ninguna de ellas en los correspondientes Proyectos de Edificación, admitiéndose únicamente pequeños ajustes en su contorno, sin que su pongan ni modificación de sus superficies calificadas ni la invasión de las calzadas del viario proyectado.

Artº XIV Usos y Superficies

Estos son según los edificios:

(1) Cafetería-Restaurante-Hostal

P.Sótano	308 m2
P.Baja	1.541 m2
P.Primer	505 m2

Los usos en planta sótano serán los de - instalaciones: Grupo sobrepesador, y depósito de agua, grupo eléctrico, almacenes, etc, instalaciones etc.

Los usos en planta baja serán los de Cafetería-Restaurante: porches, vestíbulos cafetería, cuarto calderas, aseos, duchas conductores, lavandería, vestuario personal, almacén, cocina, comedor, recepción hostel ...

Los usos en planta primera serán los de hostel: habitaciones simples y dobles -- con un límite máximo de 25 en total, escaleras, oficio, etc ...

(2) Taller-Almacén

P. Sótano	129 m2
P. Baja	Taller-Almacén	648 m2

Los usos en sótano serán de depósito de - agua, grupo sobrepesador, grupo eléctrico, almacenes, instalaciones etc ...

Los usos en el taller de reparaciones-almacén (única planta baja) serán de taller, - almacenes de repuestos, vestuario y oficina, cuartos de instalaciones etc., y estarán regulados conforme al Artº302-2 de las Normas urbanísticas Tomo III del P.G.O.U. de Vitoria-Gasteiz.

Art° XV Usos en Edificación existente

Serán los actuales, permitiéndose las labores de limpieza y adecentamiento de las edificaciones, así como las instalaciones pertinentes de una estación de servicio: (aseos, oficina, recambios del automovil, despacho, etc ...).

Art° XVI Ocupación

Podrá llegar en Planta Baja al 100% de la superficie calificada como de edificación.

Art°XVII Separación a linderos

Los marcados en planos de Ordenación.

Art°XVIII Altura de la Edificación

EN el edificio (1) la altura máxima de la edificación será de 6,5 mts. a la cara inferior del último forjado, siendo de 3,20 mts. de altura mínima libre en planta baja en las zonas de cafetería comedory vestíbulos

En el edificio (2) la altura máxima será de 6,5 mts. a la cara inferior del table ro de cubierta.

Estas alturas se medirán en la fachada de acceso a la edificación.

Art°XIX Balcones, Voladizos y Vuelos

No se admiten.

Art° XX Cubierta

Estas podrán ser planas, con ligeras pendientes a base de chapas metálicas o del tipo de cubierta invertida, protegidas - con antepechos.

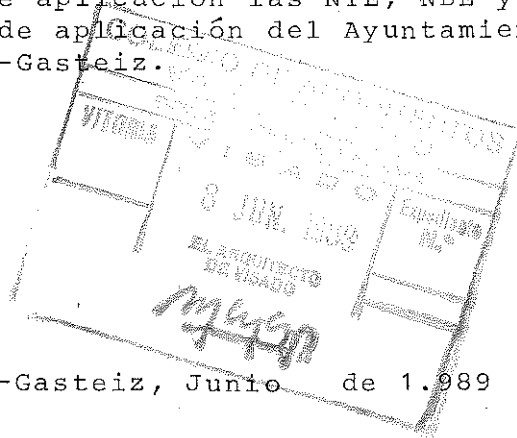
Sobre la cubierta no se permiten cuerpos edificados a excepción de conductos de ventilación o aparatos de instalaciones y climatización.

Art° XXI Materiales de Fachada

No se impone limitación alguna.

Art°XXII Normas de la Edificación

Serán de aplicación las NTE, NBE y Ordenanzas de aplicación del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz.



Vitoria-Gasteiz, Junio de 1.989

[Handwritten signature]

Fdo. Juan Adrian BUENO AGERO

- ARQUITECTO -