

**Documento nº 3**

**ORDENANZAS REGULADORAS**

## **CAPITULO I.- GENERALIDADES**

### **Artº I      Ambito y Objeto**

Las presentes Ordenanzas tienen como objeto la regulación y ordenación del uso de los terrenos del área de servicio del P.K. 341,5 de la N-1 Madrid-Irún, del término municipal de Vitoria-Gasteiz, con una superficie de 39.002 m<sup>2</sup>., propiedad de Explotaciones Subijana de Alava (ESASA-IRU).

### **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 las del Plan General por lo que aquellas sólo regirán con carácter subsidiario en lo no previsto por las del Plan Especial.

## CAP. II.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

### Artº 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	5.902 m <sup>2</sup>
- Viario local	16.985 m <sup>2</sup>
- Aparcamientos	9.488 m <sup>2</sup>
- Pasos y Estancias Peatonales	3.792 m <sup>2</sup>

Usos de la Edificación del P.E.:

- Edificio 1 (Cafetería-Rest.-Hotel)	1.414 m <sup>2</sup>
- Edificio 2 (Hotel)	1.194 m <sup>2</sup>

Usos de la edificación existente:

- Edificio 3 (Gasolinera)	117 m <sup>2</sup>
- Edificio 4 (Almacén)	110 m <sup>2</sup>

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

### Artº VI Parcelaciones

No se permiten.

### Artº VII Estudios de Detalle

No se admiten.

### Artº VIII 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

### Sección 1ª Condiciones Técnicas de los Espacios Libres

- Artº IX Características de los Espacios Libres**  
Los materiales permitidos figuran en el punto 10 del Documento (A): Memoria del P.E. aprobado definitivamente en 21 de Febrero de 1.992.
- Artº X Alineaciones y Rasantes**  
Son las que figuran en los planos de Ordenación del presente Plan Especial.
- Artº XI Instalaciones Complementarias**  
En las zonas verdes y zonas estanciales podrán disponerse instalaciones complementarias tanto del Edificio 1 (Caf-Rest-Hotel) como del Edificio 3 (Gasolinera) como son tanque exterior de propano y tunel de lavado de coches (elementos que no demandan superficie edificada).
- Artº XII Marquésinas**  
Estas podrán instalarse en las zonas de aparcamientos para turismos.

### Sección 2ª Condiciones de la Edificación

- Artº XIII Unidad Edificable-Alineaciones y Rasantes**  
Es la que figura en Plano de ordenación para cada edificio 1 y 2, siendo sus alineaciones las que vienen acotadas en plano, 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 supongan 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-Hotel**
- |                |                        |
|----------------|------------------------|
| Planta Sótano  | 1.606 m <sup>2</sup> . |
| Planta Baja    | 1.414 m <sup>2</sup> . |
| Planta Primera | 775 m <sup>2</sup> .   |

Los usos en planta sótano serán los de instalaciones: Grupo sobrepesor, y depósitos de agua, grupo electrógeno, almacenes, instalaciones, así como aparcamientos de los usuarios del hotel.

Los usos en planta baja serán los de Cafetería-Restaurante: porches, vestíbulos, cafetería, cuarto de calderas, aseos, duchas conductores, lavandería, vestuario personal, almacén, cocina, comedor, recepción, hotel ... todos ellos propios de los usos hostelero y hotelero.

Los usos en planta primera serán los de hotel: habitaciones simples y dobles con un límite máximo de 25 en total, escaleras, oficio, sala de TV, sala de descanso y reunión, servicios ... todos ellos propios del uso hotelero.

**(2) Hotel**

Planta Sótano	1.194 m <sup>2</sup> .
Planta Baja	1.194 m <sup>2</sup> .
Planta Primera	858 m <sup>2</sup> .

Los usos en planta sótano serán los de instalaciones: grupo sobrepesor, depósitos de agua, grupo electrógeno, almacenes, instalaciones, así como aparcamientos de los usuarios del hotel.

Los usos de las plantas baja y primera son los propios del uso hotelero, con un número de habitaciones alrededor de 70-75 entre simples y dobles.

**Artº 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...).

**Artº XVI Ocupación**

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

**Artº XVII Separación a linderos**

Los marcados en plano de Ordenación.

**Artº 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 y comedor.

En el edificio 2 la altura máxima será de 6,5 mts. a la cara inferior del último forjado.

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

**Artº XIX Balcones, Voladizos y Vuelos**

No se admiten los balcones, siendo los voladizos y vuelos los indicados en las planimetrías de alzados y perspectiva que figuran en planos, con los pequeños ajustes permitidos en el artº XIII.

**Artº XX Cubierta**

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

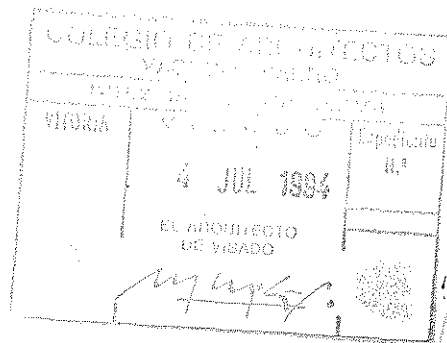
Sobre la cubierta no se permiten cuerpos edificados a excepción de conductos de ventilación o aparatos de instalaciones y climatización.

**Artº XXI Materiales de Fachada**

No se impone limitación alguna, habiéndose marcado a título indicativo en planos, una diferenciación de textura de material entre planta baja y primera, de los edificios 1 y 2.

**Artº XXII Normas de la Edificación**

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



Vitoria-Gasteiz, Junio de 1.994

Fdo. J.A. BUENO AGERO  
- Arquitecto Urbanista -