

MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA, PORTAL DE BETOÑO Nº 23, (ANTIGUO CONVENTO DE LAS MADRES CARMELITAS).

MAYO 2016

ÍNDICE DEL DOCUMENTO

1- MEMORIA

1.1.- Objeto, iniciativa y fundamentos de la modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana Portal de Betoño nº 23 (antiguo Convento de las Madres Carmelitas).

1.2.- Marco de la actuación de la modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana.

1.3.- Descripción de la Parcela objeto de la modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana y matriz de la delimitación de calificaciones propuesta.

1.4.- Disposiciones Legales Consideradas.

1.5.- Justificación de la modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana.

1.6.- Régimen Especial de Protección y Condiciones particulares de aparcamiento.

1.7.- Información Urbanística:

1.7.1.- Características Topográficas.

1.7.2.- Usos y edificaciones existentes.

1.7.3.- Red Viaria.

1.7.4.- Infraestructuras de urbanización.

1.8.- Objetivos y descripción de la modificación propuesta.

1.9.- Cuantificación de Superficies y Parámetros Urbanísticos.

2.0.- Nuevo articulado. (PEOU vigente y PEOU modificado)

2- PLANOS

Plano de situación	E 1-10000
M. 0 ÁMBITO (Parcela Actual)	E 1-1000
Planos de Información (PEOU vigente) (planos del Plan Especial vigente)	
OR.01 Ocupación Edificabilidad	
OR.02 Ocupación sótanos	
OR.03 Alineaciones máximas	
OR.04 Alturas Edificación	
OR.05 Alturas sótanos	
Planos resultantes (PEOU modificado)	E 1-1000 DIN A3 E 1-1500 DIN A4
M. 01 Distribución de Usos en las delimitaciones propuestas	
(planos del Plan Especial modificado)	
M.OR.01 Ocupación Edificabilidad	
M.OR.02 Ocupación sótanos	
M.OR.03 Alineaciones máximas	
M.OR.04 Alturas Edificación	
M.OR.05 Alturas sótanos	

MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA, PORTAL DE BETOÑO N° 23, (ANTIGUO CONVENTO DE LAS MADRES CARMELITAS).

1- MEMORIA

1.1.- Objeto, iniciativa y fundamentos de la modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana Portal de Betoño n° 23 (antiguo Convento de las Madres Carmelitas).

El objeto de la presente modificación del Plan Especial consiste en definir un nuevo uso adscrito a la parcela actual situada en Portal de Betoño n° 23 (antiguo Convento de las Madres Carmelitas), así como definir los parámetros para su nueva ordenación en virtud de una segregación resultante en distintas parcelas independientes.

La iniciativa de este Plan Especial parte de la Caja de Ahorros de Vitoria y Álava-Araba eta Gasteizko Aurrezki Kutxa Fundación Bancaria (Caja Vital Kutxa Fundación Bancaria), propietaria de la parcela, para posibilitar la viabilidad y puesta en uso del Centro Cultural y Educativo ya edificado en la misma sobre el antiguo edificio del convento, así como su independencia de funcionamiento respecto de la Fundación Sancho el Sabio, que actualmente desarrolla su actividad en el edificio independiente ubicado en la misma parcela.

Se fundamenta en el Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 12 de febrero de 2016, por el que se modifica el Acuerdo de dicho órgano de fecha 29 de noviembre de 2006 de permuta entre el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y la Caja de Ahorros de Vitoria y Álava-Araba eta Gasteizko Aurrezki Kutxa, adoptado en ejecución del Protocolo de intenciones suscrito entre ambas instituciones en fecha 30 de diciembre de 2005. El Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 12 de febrero de 2016 ha sido publicado en el BOTA de fecha 4 de marzo de 2016.

1.2.- Marco de la actuación de la modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana.

Ya en su día, el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz realizó una Modificación Puntual sobre esta parcela, modificando el artículo 5.03.29 del PGOU "Condiciones Particulares en Categoría 3a" con el objeto de permitir variación tanto en los parámetros de la edificación como en la compatibilidad de usos. En el citado artículo modificado se decía 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 ".

Y es por ello por lo que se redactó el **Plan Especial de Ordenación Urbana Portal de Betoño nº 23 (antiguo Convento de las Madres Carmelitas)**. Entendiendo que la variación de cualquiera de los términos anteriormente citados es susceptible de modificación mediante el mismo sistema aplicado en su día, es decir, la modificación del correspondiente PEOU.

1.3.- Descripción de la Parcela objeto de la modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana y matriz de la delimitación de calificaciones propuesta.

Se encuentra junto al núcleo de la entidad menor de población de Betoño con una superficie total de parcela de 16.028,92 m² (16.250 m² según catastro y 16.598 m² según título). Finca nº 27127 del Registro de la Propiedad nº 4 de Vitoria-Gasteiz.

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 Portal de Betoño.

La parcela en la actualidad está abierta a la calle Portal de Betoño y es usada como jardín público (a pesar de que en la fecha de redacción del presente documento ha sido vallada de forma provisional). El edificio sede de la Fundación Sancho el Sabio, en uso, ocupa el vértice Sur de la misma, mientras que el Centro Cultural *Krea* (antiguo convento y con un volumen significativamente mayor producto de una ampliación) ocupa el vértice Norte.

1.4.- Disposiciones Legales Consideradas.

Ley del Suelo y Urbanismo 2/2006 de 30 de junio:

Art. 69.- Ámbito 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.**

Y por supuesto, el Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz, que en un principio calificaba el solar en calificación pormenorizada como de **Equipamiento Comunitario Genérico** y Categoría III.

En virtud de la nueva redacción del Artículo 5.03.29 “Condiciones Particulares en Categoría III” y tras la pertinente Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria Gasteiz, se redactó el PEOU Portal de Betoño nº 23 (antiguo Convento de las Madres Carmelitas) con el objeto de permitir los nuevos usos anteriormente descritos. En dicho documento de PEOU y concretamente en el Art. 5.3 de sus Ordenanzas se establece para las **Condiciones del Uso Pormenorizado** lo siguiente;

“El uso característico pormenorizado en todas las edificaciones de la parcela será el de Equipamiento Cultural, incluyéndose en el mismo los usos inherentes al mismo previa justificación adecuada a criterio de los servicios técnicos municipales. Resto de usos prohibidos”.

Restringiendo cualquier adaptación del fin funcional de la parcela que no fuera otra que la inicialmente pensada, y que ha demostrado ser en parte inviable, por lo que es necesario modificarla mediante el presente documento.

1.5.- Justificación de la modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana.

Es por ello por lo que se hace necesaria una modificación de dicho documento, redactado a todas luces con el objetivo limitado e inmediato de permitir tan solo la ubicación de los dos programas en principio requeridos; cada uno localizado en una de las edificaciones independientes ya existentes, y que fue necesario rehabilitar.

En realidad se trata de mantener la calificación pormenorizada como Uso de **Equipamiento**, pero con el objeto de salvaguardar la actividad de la Fundación Sancho el Sabio en fondo y

forma, además de segregar la parte Norte de la parcela con el edificio del convento adjudicándole el epígrafe de **Universitario** (ya que el PGOU de Vitoria-Gasteiz distingue entre equipamiento educativo y equipamiento universitario¹. Artículo 5.03.24). Y así dar salida a un inmueble que tras una importante inversión permanece sin apenas actividad, deteriorándose a medida que pasa el tiempo. En realidad se trata de aplicar una medida permitida por el planeamiento que permita solucionar una situación que no beneficia ni a los actuales propietarios de la parcela ni a la ciudad de Vitoria-Gasteiz, necesitada de agentes que sean capaces de introducir complejidad y dinamismo en un entorno todavía demasiado influenciado por la zonificación industrial y residencial de baja densidad; es decir con una escasa densidad poblacional.

El cambio de uso propuesto para la parte Norte de la parcela, de cultural a universitario, es asimilable, mantiene el enfoque socio-educativo del conjunto, y disfruta de muchos puntos en común con la situación actual, no interfiriendo con la otra calificación, ni con terceros, ni con la naturaleza privada del conjunto.

Igualmente, dicho cambio respeta y complementa el contenido del Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 12 de febrero de 2016, por el que se modificó el Acuerdo de dicho órgano de fecha 29 de noviembre de 2006 de permuta entre el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y la Caja de Ahorros de Vitoria y Álava-Araba eta Gasteizko Aurrezki Kutxa, adoptado en ejecución del Protocolo de intenciones suscrito entre ambas instituciones en fecha 30 de diciembre de 2005.

1.6.- Régimen Especial de Protección y Condiciones particulares de aparcamiento.

Se mantiene el título VII del PGOU de Vitoria-Gasteiz en su integridad, especialmente en su Capítulo 2 “Ordenanzas Especiales de Protección”², tal y como reflejaba el PEOU inicial.

Respecto de las condiciones de aparcamiento, en el Artículo 5.03.65 “*Condiciones Particulares del uso de aparcamientos públicos y privados*”. Se establece lo siguiente:

2.- En edificios destinados a bibliotecas, galerías de arte, museos y otros análogos además de los destinados a equipamiento (apartados h-i):

Plazas mínimas:

¹ En el uso Universitario se permite “la custodia de documentos”, y además se incluyen específicamente a título de ejemplo las bibliotecas, y los centros de investigación, por lo que la Fundación Sancho el Sabio tendría compatibilidad de usos dentro de esta apartado.

²Catálogo de edificios sometidos al régimen especial de protección en Plan General de ordenación Urbana:

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 RRMM.Carmelitas Descalzas)

-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.

1.7.- Información Urbanística:

1.7.1.- Características Topográficas.

Se mantienen tal y como aparecen hoy en día. La parcela en su conjunto es sensiblemente plana sin que presente ningún accidente topográfico de interés.

1.7.2.- 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 el Cementerio rehabilitado está destinado a la Fundación Sancho el Sabio mientras que el Convento, inicialmente rehabilitado como centro cultural se localiza de forma independiente en la parte Norte del ámbito. La parcela libre y ajardinada, en general, es usada como espacio público.

1.7.3.- Red Viaria.

La parcela se encuentra recorrida en todo su límite Sureste por la calle Portal de Betoño, desde la que tiene acceso a la vía pública.

1.7.4.- 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 la documentación gráfica correspondiente.

1.8.- Objetivos y descripción de la modificación propuesta.

(de cara a una futura segregación que en todo caso deberá materializarse mediante el correspondiente Proyecto de Parcelación, una vez aprobada la modificación del PEOU).

La redacción de esta modificación de Plan Especial además de posibilitar un cambio de uso asimilable con el que poder aprovechar una de las edificaciones existentes en la parcela inicialmente aportada, permitirá la subdivisión de la misma atendiendo al ámbito natural de cada una de sus partes, ya reconocido desde el PEOU original.

De hecho, en la parcela inicial se han rehabilitado dos edificaciones diferentes e independientes. Por un lado la Fundación Sancho el Sabio, ubicada en la zona en que está situado el antiguo Cementerio de las monjas, y por otro lado, un centro cultural que aprovecha el antiguo Convento de las RRMM Carmelitas. Además, todos los parámetros edificatorios se estructuran en torno a estas dos zonas definidas como Zona 1 y Zona 2 respectivamente en el PEOU original:

Edificabilidad: $1m^{2c}/m^{2s}$

Ocupación: 60%

Alturas: En la Zona 1 la edificación existente se desarrolla en Planta Baja y Sótano. En la Zona 2, además que se ocupa la totalidad del Convento, se permiten adosar 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.

(planos de información aportados)

Todas estas acciones se permiten 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*".

La modificación propuesta posibilita las intenciones expuestas en el apartado 1.5.- (Justificación de la modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana), teniendo en cuenta para la delimitación de su calificación definitiva los condicionantes derivados de las ocupaciones y edificabilidades ya materializadas de acuerdo con los parámetros anteriormente especificados. Así se proponen dos calificaciones diferenciadas en virtud de sus usos específicos dentro de su consideración general como equipamiento del siguiente modo y de Sur a Norte.

- Delimitación zona 1 (Actualmente ocupada por el edificio de la Fundación Sancho el Sabio)

Calificación; Equipamiento cultural	Superficie	8.407,47 m²
--	-------------------	-------------------------------

- **Delimitación zona 2** (Actualmente ocupada por el edificio del Centro Cultural Krea)

Calificación; Equipamiento Universitario Superficie 7.621,45 m²

1.9.-Cuantificación de Superficies y Parámetros Urbanísticos. (Antes y Después)

Los datos numéricos de partida según el Plan Especial vigente, atendiendo tanto a su globalidad como a sus dos zonas diferenciadas son los siguientes:

-Superficie

Ámbito Plan Especial (coincidente con la parcela matriz aportada)

Superficie parcela equipamiento genérico 16.028,92 m²

-Ocupación

Ocupación permitida 60% 9.617,35 m²

-Edificabilidad

Superficie edificable 16.028,92 m²

Ocupación Zona 1 3.141,12 m²

- Ocupación actual 433,19 m²

- Ocupación ampliable 2.707,93 m²

Ocupación Zona 2 6.476,23 m²

- Ocupación actual 2.302,03 m²

- Ocupación ampliable 4.174,20 m²

Edificabilidad total Zona 1 3.200 m²

- Sup. Construida actual 433,19 m²

- Sup.Construida ampliable 2.766,81 m²

Edificabilidad total Zona 2 12.828,92 m²

- Sup.Construida actual 7.089,25 m²

- Sup.Construida ampliable 5.739,67 m²

Tras la modificación propuesta se mantienen los datos globales tanto de edificabilidad como de ocupación, pues no se modifican los porcentajes, quedando el resultado de la siguiente manera, de acuerdo con las nuevas zonas delimitadas:

- Delimitación Zona 1. Calificación; Equipamiento cultural

Superficie 8.407,47 m²

Ocupación 5.044,48 m²

Edificabilidad 8.407,47 m²

- Delimitación Zona 2. Calificación; Equipamiento Universitario

Superficie³ 7.621,45 m²

Ocupación 4.572,87 m²

Edificabilidad 7.621,45 m²

Tan solo se eliminan las áreas de movimiento reflejadas en el PEOU original, ya que pueden llegar a resultar incompatibles para una futura materialización completa de la edificabilidad latente, o en su caso generar volumetrías aberrantes. En cualquier caso, tanto de cara a una futura reparcelación o posible edificación, estos datos estarán sujetos a los parámetros urbanísticos (retranqueos, alturas, compatibilidad de usos....) propios del uso de Equipamiento específico adscrito de acuerdo con el articulado del PGOU vigente.

2.0.-Nuevo articulado. (PEOU vigente y PEOU modificado)

PEOU VIGENTE

ORDENANZAS REGULADORAS PLAN ESPECIAL

5.1.- Condiciones de ocupación de la parcela

5.1.1.- Retranqueos

En el *plano OR03 Alineaciones máximas de la edificación* se recogen las alineaciones de la edificación de las Zonas 1 y 2 en relación al vial Portal de Betoño y a los límites de la parcela. Se entiende que en las zonas exteriores a la delimitación denominada "Límite de Ocupación" no se permiten edificaciones.

Zona 1

Sobre rasante

- Alineación A: 6,00 m a muro de mampostería
- Alineación B: 4,00 m a acera calle Portal de Betoño
- Alineación C: 5,00 m a edificaciones colindantes
- Alineación D: límite de ocupación

- Sótano

Alineación: límite de ocupación de zona

Zona 2

- Sobre rasante

Alineación 1: 2,00 m a muro de mampostería

Alineación 2: 4,00 m a acera calle Portal de Betoño

Alineación 3: límite de ocupación Resto de alineación: Convento existente

Sótano

- Alineación: límite de ocupación de zona

³ Dicha superficie se obtiene del dato de la edificabilidad total materializada según el documento Final de Obra del edificio KREA que obra en poder del Exmo. Ayuntamiento. Así se configura la delimitación mínima necesaria para albergar dicho edificio y posibilitar una posible futura parcelación que cumpla con el parámetro de edificabilidad descrito.

5.1.2.- Porcentaje máximo de ocupación de parcela

En los *planos* OR01 y OR02 se localizan las ocupaciones máximas de la edificación. Se han realizado en base al parámetro del 60% de ocupación máxima.

Ámbito Plan Especial	16.028,92 m ²
Ocupación permitida 60% ⁴	9.717,35 m ²
Ocupación Zona 1	3.411,12 m ²
Ocupación Zona 2	6.476,23 m ²

5.1.3.- Cerramientos de la parcela

Todo el límite de la parcela con la calle Portal de Betoño permanecerá abierto. Se mantendrá el muro de mampostería de los límites Norte y Oeste. Se prevé la apertura parcial de un hueco en el muro de mampostería que limita con el carril bici.

5.2.- Condiciones de las edificaciones

5.2.1.- Altura máxima de la edificación

En los *planos* OR04 y OR05 se definen las alturas de las Zonas 1 y 2.

Zona 1

Altura máxima cornisa	9,00 m. Planta Baja
- Sótano Altura máxima	6,00 m. Única planta de Sótano

Zona 2

-Zona2.1

Altura máxima cornisa	7,5 m. Planta Baja
-----------------------	--------------------

Zona 2.2

- Se delimita una zona comprendida dentro de la zona 2.1, de una anchura de 40 m, que se encuentra grafiada en *plano* OR04

Altura máxima cornisa 25 m. Esta altura se permitirá en una superficie máxima ocupable en planta de 400 m². Esta superficie se podrá maclar con la edificación del Convento existente.

Convento

- Altura máxima cornisa 10,50 m. Planta Baja + 1 + Entrecubierta
- Altura máxima cumbreira 14,00 m.

Capilla

- Altura máxima: Se conservarán las alturas de cornisa y cumbreira actuales.

Sótano

- Altura máxima de sotana: -12,50 m

5.2.2.- Edificabilidad

Superficie edificabilidad máxima total parcela	16.028,92 m ²
Edificabilidad máxima total Zona 1	3.200,00 m ²
Edificabilidad máxima total Zona 2	12.828,92 m ²

Cálculo de la Edificabilidad: Los parámetros para cuantificar la superficie construida serán los contenidos en el Plan General de Vitoria-Gasteiz.

⁴ El dato está mal, donde dice 9.717,35m2, debiera decir 9.617,35m2

5.3.- Condiciones de Uso Pormenorizado El uso característico pormenorizado en todas las edificaciones de la parcela será el de Equipamiento Cultural, incluyéndose en el mismo los usos inherentes al mismo previa justificación adecuada a criterio de los servicios técnicos municipales.

Resto de usos prohibidos.

5.4.- Ordenanzas de Protección Como ya se ha indicado anteriormente, la Capilla está catalogada como "*Protección Integral*". Únicamente se podrán llevar a cabo obras de mantenimiento y conservación, consolidaciones estructurales - si fueran necesarias- y mejoras de instalaciones.

El Convento, en general, está catalogado como de "*Conservación Estructura?*". Se mantendrán las características volumétricas en general, autorizándose variar ligeramente las alturas de cubierta:

- . Altura máxima de cornisa 10,50 m
- . Altura máxima bajo cumbrera 14,00 m

Se autoriza el uso de la entrecubierta.

Se autoriza la cubrición del claustro central.

5.5.- Aparcamientos Se cumplirá la Ordenanza de Aparcamientos contenida en el Plan General. Las plazas de aparcamiento podrán situarse en la parcela al aire libre ó en planta sótano.

El n° total de plazas será de 43 ud.

5.6.- Condiciones de segregación de la parcela

En la parcela no se podrán hacer segregaciones. Se considera parcela indivisible.

PEOU MODIFICADO

ORDENANZAS REGULADORAS PLAN ESPECIAL

5.1.- Condiciones de ocupación de la parcela

5.1.1.- Retranqueos

- Con el fin de posibilitar la materialización de la edificabilidad latente se modifican las áreas de movimiento especificadas para edificaciones futuras en el PEOU original. Los correspondientes retranqueos aplicables, acordes con lo ya existente, quedan especificados en el plano MOR.03. Las condiciones de ocupación y resto de parámetros quedarán fijadas por el artículo 5.1.2.- Porcentaje máximo de ocupación de parcela, para cada uno de los equipamientos señalados.

5.1.2.- Porcentaje máximo de ocupación de parcela

En los *planos OR01 y OR02* se localizan las ocupaciones máximas de la edificación. Se han realizado en base al parámetro del 60% de ocupación máxima.

Ámbito Plan Especial	16.028,92 m ²
Ocupación permitida 60%	9.617,35 m ²
Ocupación Zona 1ª	5.044,48 m ²
Ocupación Zona 2	4.572,87 m ²

5.1.3.- Cerramientos de la parcela

Todo el límite de la parcela con la calle Portal de Betoño permanecerá abierto. Se mantendrá el muro de mampostería

de los límites Norte y Oeste. Se prevé la apertura parcial de huecos en el muro de mampostería que limita con el carril bici con el fin de posibilitar una comunicación física y visual con el mismo.

5.2.- Condiciones de las edificaciones

5.2.1.- Altura máxima de la edificación

Con el objeto de dar cabida a la edificación ya existente, así como permitir la materialización de la edificabilidad latente en la zona 1ª se establecen los siguientes parámetros:

Zona 1

Altura máxima cornisa	15,00 m. Planta Baja + Planta primera + Planta segunda + Entrecubierta
- Sótano Altura máxima	6,00 m. Única planta de Sótano

Zona 2

En principio con su edificabilidad agotada, ya que su delimitación ha sido calculada según la edificabilidad total materializada según el documento Final de Obra del edificio KREA que obra en poder del Exmo. Ayuntamiento. En cualquier caso, y con el objeto de respetar la actuación ejecutada, se mantiene los parámetros que la ampararon dentro de la nueva zonificación.

-Zona2.1

Altura máxima cornisa	7,5 m. Planta Baja
-----------------------	--------------------

-Zona 2.2

- Se delimita una zona comprendida dentro de la zona 2.1, de una anchura de 40 m, que se encuentra grafiada en *plano OR04*

Altura máxima cornisa 25 m. Esta altura se permitirá en una superficie máxima ocupable en planta de 400 m². Esta superficie se podrá maclar con la edificación del Convento existente.

Convento

- Altura máxima cornisa 10,50 m. Planta Baja + 1 + Entrecubierta
- Altura máxima cumbreira 14,00 m.

Capilla

- Altura máxima: Se conservarán las alturas de cornisa y cumbreira actuales.

Sótano

- Altura máxima de sotana: -12,50 m

5.2.2.- Edificabilidad

Superficie edificabilidad máxima total parcela	16.028,92 m ²
Edificabilidad máxima total Zona 1	8.407,47 m ²
Edificabilidad máxima total Zona 2	7.621,45 m ²

Cálculo de la Edificabilidad: Los parámetros para cuantificar la superficie construida serán los contenidos en el Plan General de Vitoria-Gasteiz.

5.3.- Condiciones de Uso Pormenorizado El uso característico pormenorizado en todas las edificaciones de la **Zona 1** será el de **Equipamiento Cultural**, mientras que los ubicados en la **Zona 2** será el de **Equipamiento Universitario**. Incluyéndose los usos inherentes a los mismos que pudieran complementarlos, previa justificación adecuada a criterio de los servicios técnicos municipales.

Resto de usos prohibidos.

5.4.- Ordenanzas de Protección Como ya se ha indicado anteriormente, la Capilla está catalogada como "*Protección Integral*". Únicamente se podrán llevar a cabo obras de mantenimiento y conservación, consolidaciones estructurales - si fueran necesarias- y mejoras de instalaciones.

El Convento, en general, está catalogado como de "*Conservación Estructura?*". Se mantendrán las características volumétricas en general, autorizándose variar ligeramente las alturas de cubierta:

- . Altura máxima de cornisa 10,50 m
- . Altura máxima bajo cumbre 14,00 m

Se autoriza el uso de la entrecubierta.

Se autoriza la cubrición del claustro central.

5.5.- Aparcamientos Se cumplirá la Ordenanza de Aparcamientos contenida en el Plan General. Las plazas de aparcamiento podrán situarse en la parcela al aire libre ó en planta sótano.

5.6.- Condiciones de segregación de la parcela

En la parcela se podrán hacer segregaciones atendiendo a la zonificación planteada, siempre y cuando se cumplan los parámetros reflejados en este PEOU y de forma supletoria en el PGOU vigente en cuanto a parcela mínima, retranqueos y resto de condiciones especificados en la ordenanza de referencia sin demérito de la edificabilidad ya reconocida $1m^{2c}/m^{2s}$.

En Vitoria-Gasteiz, Mayo 2016
fernando bajo mtz. de Murguía