

5.- 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

- Sotano

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

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.

Ambito Plan Especial	16.028,92 m ²
Ocupación permitida 60%	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

- Zona 2.1

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 cumbre 14,00 m.

- Capilla

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

- Sótano

Altura máxima de sótano: -12,50 m

5.2.2.- Edificabilidad

Superficie edificabilidad máxima total parcela 16.028,92 m²

Edificabilidad máxima total Zona 1 3.200,00 m²

Edificabilidad máxima total Zona 2 12.828,92 m²

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 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 Estructural*". 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.

El nº total de plazas será de 43 ud.

5.5.- Condiciones de segregación de la parcela

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