ESTUDIO DE DETALLE PARA EL DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN DE DOTACIÓN “A.D.-3. MONASTERIO DE LA VISITACIÓN” DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VITORIA-GASTEIZ

Arquitectos:

Luis López de Armentia Orbe

Román Martínez del Cerro González

JULIO 2.020

ESTUDIO DE DETALLE PARA EL DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN DE DOTACIÓN "A.D.-3. MONASTERIO DE LA VISITACIÓN" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VITORIA-GASTEIZ

I N D I C E :

I.- DATOS GENERALES

- **I.1.- AUTOR DEL ENCARGO**
- **I.2.- AUTOR DEL ESTUDIO DE DETALLE**
- **I-3.- EMPLAZAMIENTO Y ÁMBITO DE ACTUACIÓN**

II.- PROCESO DE APROBACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DE PGOU QUE CREA LA A.D.-3. MONASTERIO DE LA VISITACIÓN

III.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE Y DETERMINACIONES IMPUESTAS POR EL PGOU VIGENTE

- **III.1.- BASE LEGAL, JUSTIFICACIÓN Y OBJETO**
- **III.2.- DETERMINACIONES DE UN ESTUDIO DE DETALLE Y SUS LIMITACIONES**
- **III.3.- CONTENIDO DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE**
- **III.4.- DETERMINACIONES IMPUESTAS POR EL PLAN GENERAL VIGENTE PARA LA REDACCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE**

IV.- DESCRIPCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

V.- PARCELACIÓN PROPUESTA

VI.- CESIÓN GRATUITA DE LA PARTICIPACIÓN DE LA COMUNIDAD EN LAS PLUSVALÍAS GENERADAS POR LA ACCIÓN URBANÍSTICA

VII.- CRITERIOS GENERALES DE COMPOSICIÓN Y ESTÉTICOS

VIII.- ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO OBLIGATORIO

IX.- JUSTIFICACIÓN DE LA EXENCIÓN DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL

X.- CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA VIGENTE

XI.- PLANOS

I.- DATOS GENERALES

I.1.- AUTOR DEL ENCARGO

El presente trabajo lo encarga D. Alejandro Saurina Santamarta, en calidad de Director del Nclic School de Arenales Red Educativa, y con conocimiento de la congregación de las RRMM Salesas, propietarias del Monasterio de la Visitación.

I.2.- AUTOR DEL ESTUDIO DE DETALLE

El presente Estudio de Detalle lo redactan los arquitectos Luis López de Armentia Orbe y Román Martínez del Cerro González, pertenecientes al Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro, colegiados nº 378 y 4736 respectivamente, con domicilio profesional en C/ Olaguibel nº 32 1ºB, 01004 Vitoria – Gasteiz, y teléfono 945285800 / 639887827.

I-3.- EMPLAZAMIENTO Y ÁMBITO DE ACTUACIÓN

El Estudio de Detalle se refiere al ámbito definido como Actuación de Dotación "A.D.-3. Monasterio de la Visitación" en la "Modificación Estructural del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz Relativa a la Exclusión de las Parcelas donde se Ubican el Monasterio de la Visitación y el Centro Docente Egibide del ámbito del PERI 5 Complejo Universitario, Fase II" aprobada recientemente, que corresponde con la parcela del Monasterio de la Visitación (convento de las Salesas), en pleno núcleo urbano de la ciudad.

Linda al norte con el Paseo de la Universidad; al sur con el Instituto Público Federico Baraibar; al Este con la calle Juan Ibáñez de Santo Domingo y al Oeste con la calle Corazonistas.

Es de forma rectangular, de unos 223x157 m aproximadamente, con orientación Este/Oeste, y con una superficie bruta de 35.027 m².

Se corresponde con la parcela catastral 454 del polígono 58.

II.- PROCESO DE APROBACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DE PGOU QUE CREA LA A.D.-3. MONASTERIO DE LA VISITACIÓN

El 18 de Mayo de 2017 las RRMM Salesas, como propietarias del Monasterio de la Visitación de Vitoria-Gasteiz, presentan en el Ayuntamiento el Proyecto de Modificación Puntual Estructural del Plan General de Ordenación Urbana, redactada por los Arquitectos Luis López de Armentia y Román Martínez del Cerro.

El 12 de Junio de 2017, mediante providencia de la Concejala Delegada del Departamento de Urbanismo, lo admite a trámite y aprueba el correspondiente Programa de Participación Ciudadana obligatorio.

Aprovechando la iniciativa de las RRMM Salesas, el Ayuntamiento quiere resolver otros problemas urbanísticos existentes en el PERI 5 Complejo Universitario, Fase II, como la exclusión del citado PERI del Centro Docente Egibide y otros ajustes

urbanísticos que superan el ámbito del Monasterio de la Visitación, por lo que el Ayuntamiento redacta su propia Modificación del PGOU con su personal técnico.

Del 10 al 28 de Julio de 2017, se realiza la Consulta Pública Previa sobre la Modificación, donde no se ha recibido ninguna aportación de la ciudadanía.

El 9 de Octubre de 2018 el Ayuntamiento completó la Solicitud de Inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, entregando el Documento Ambiental Estratégico y demás documentación, en el Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda del Gobierno Vasco.

El 8 de Mayo de 2019 se publica en el BOPV la Resolución del Director de Administración Ambiental del Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda del Gobierno Vasco, donde Resuelve:

- 1º.- Formular el Informe Ambiental Estratégico en base a unos términos que describe.
- 2º.- Resuelve que no debe someterse a Evaluación Estratégica Ordinaria.
- 3º.- Comunicar el contenido al Ayuntamiento
- 4º.- Publicarlo en el BOPV

En Abril de 2019 el Ayuntamiento presenta el documento, llamado “Modificación Estructural del Plan de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz Relativa a la Exclusión de las Parcelas donde se ubican el Monasterio de la Visitación y el Centro docente Egibige del Ámbito del PERI 5 Complejo Universitario, Fase II”, incluyendo Memoria justificativa, fichas actuales y modificadas, planos actuales y modificados y Estudio de Impacto Acústico.

El 3 de Mayo de 2019 la Junta del Gobierno Local del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz aprueba el Proyecto de Modificación Estructural y suspende temporalmente el otorgamiento de Licencias en el ámbito del PERI 5, hasta la Aprobación Definitiva de la Modificación Estructural del PGOU.

El 12 de Octubre de 2019 el Pleno del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz aprueba Inicialmente la Modificación Estructural del Plan General, publicándose el 30 de Octubre de 2019 en el BOTHA.

El 27 de Marzo de 2020 el Pleno del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz aprueba Provisionalmente la Modificación Estructural del Plan General.

El 20 de Julio de 2020 la Comisión de Urbanismo del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz aprueba Definitivamente la Modificación Estructural del Plan General.

El 24 de Julio de 2020 el Pleno del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz aprueba Definitivamente la Modificación Estructural del Plan General.

III.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE Y DETERMINACIONES IMPUESTAS POR EL PGOU VIGENTE

III.1.- BASE LEGAL, JUSTIFICACIÓN Y OBJETO

El Estudio de Detalle es un instrumento de ordenación urbanística que como indica la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco en su Art. 73-1 *"Los estudios de detalle tienen por objeto completar o adaptar las determinaciones de la ordenación pormenorizada en cualquier clase de suelo. La necesidad o conveniencia de la complementación o adaptación deberá justificarse por los propios estudios de detalle, cuando su redacción no esté prevista por el planeamiento".*

En el caso presente de la Actuación de Dotación A.D.-3. Monasterio de la Visitación, en la Modificación Estructural del Plan General que dio lugar a la misma, se indica la necesidad de redactar un Estudio de Detalle, cuyo objeto parece ser proponer la parcelación y la ordenación de volúmenes en la parcela resultante, de acuerdo con los criterios del mantenimiento y valoración del edificio catalogado existente (el Monasterio de la Visitación, edificio de Conservación Estructural), cuidando en consecuencia los retranqueos al mismo, las alturas de edificación e incluso el tratamiento arquitectónico, de volúmenes, etc.

En consecuencia queda justificada tanto la necesidad de redacción del Estudio de Detalle, por así imponerlo el Plan General de Ordenación Urbana vigente, como claramente concretado el objeto del mismo.

III.2.- DETERMINACIONES DE UN ESTUDIO DE DETALLE Y SUS LIMITACIONES

Como indica claramente el Art. 73-2 de la Ley 2/2006 del Suelo y Urbanismo del País Vasco, que viene a reproducir los Art. 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento, "*las determinaciones de los estudios de detalle deben circunscribirse a:*

> *a) El señalamiento, la rectificación o la complementación de las alineaciones y rasantes establecidas por la ordenación pormenorizada.*
>
> *b) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las previsiones del planeamiento correspondiente. Cuando así sea necesario o conveniente por razón de la remodelación tipológica o morfológica de los volúmenes, esta ordenación puede comprender la calificación de suelo para el establecimiento de nuevos viales o de nuevas dotaciones públicas.*
>
> *c) La regulación de determinados aspectos y características estéticas y compositivas de las obras de urbanización, construcciones, edificaciones, instalaciones y demás obras y elementos urbanos complementarios, definidos en la ordenación pormenorizada."*

Además en el punto 73-3 del mismo artículo se establecen sus limitaciones cuando dice:

> *"Los estudios de detalle en ningún caso pueden infringir o desconocer las previsiones que para su formulación establezca el planeamiento correspondiente. Asimismo, tampoco pueden alterar el destino del suelo,*

incrementar la edificabilidad urbanística ni suprimir o reducir viales o dotaciones públicas establecidas en el planeamiento, sin perjuicio de lo dispuesto en la letra b) del apartado anterior."

III.3.- CONTENIDO DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE

El Art. 74 de la Ley 2/2006 del Suelo y Urbanismo del País Vasco establece que *"El contenido de los estudios de detalle se formalizará en los documentos siguientes:*

1. Memoria que justifique el respeto de los límites legales establecidos en el apartado 2 del artículo anterior y, en su caso, de la necesidad o conveniencia de completar o adaptar las determinaciones del plan general o del planeamiento de desarrollo.

2. Planos de información.

3. Planos de ordenación."

Lógicamente habrá que adaptar el contenido al objeto concreto del caso, que en el nuestro viene perfectamente expresado en los apartados III.1.- JUSTIFICACIÓN Y OBJETO, y III.4.- DETERMINACIONES IMPUESTAS POR EL PLAN GENERAL VIGENTE PARA LA REDACCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.

III.4.- DETERMINACIONES IMPUESTAS POR EL PLAN GENERAL VIGENTE PARA LA REDACCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

A) Determinaciones de Orden Estructural que el Plan General impone a esta Actuación de Dotación:

- Clasificación del Suelo: Suelo Urbano (Sistema General) no consolidado
- Calificación Global: Equipamiento Comunitario
- Iniciativa: Privada
- Superficie Total del Ámbito: 35.027 m²s
- Superficie Total Parcela Neta (deducidas cesiones): 33.254 m²s
- Cesiones Obligatorias:
    - Cesión a Sistema General Viario CO-U: 398 m²s (urbanizados)
    - Cesión a Sistema Local Viario CO-U: 295 m²s (urbanizados)
    - Cesión a Sistema General de Equipamiento Público Universitario EQ-U: 1.080 m²s (sin urbanizar)
- Edificabilidad Urbanística Máxima Sobre Rasante: 33.254 m²c
- Edificabilidad Urbanística Máxima Bajo Rasante: 19.952 m²c
- Uso Característico: Equipamiento Universitario

- Usos Compatibles: Equipamiento Educativo, Deportivo, Cultural-Asociativo, Asistencial y Religioso.

- Criterio de Ordenación: Mantenimiento y valoración del edificio catalogado como Conservación estructural y ordenación del resto de edificaciones en función del mismo. Las dos edificaciones situadas en los extremos del cierre frontal de la parcela pasan a ser catalogadas de Rehabilitación-Renovación con mantenimiento obligatorio de fachada. La franja de 5 m de Sistema General Público de Equipamiento Universitario de Cesión, deberá integrarse en la parcela de la misma calificación, parcela catastral 453 del polígono 58.

- Cargas de Urbanización: Urbanización de las ampliaciones de los viarios tanto de Sistema General Viario CO-U (398 m²s), como de Sistema Local Viario CO-U (295 m²), antes indicadas de cesión obligatoria. Con la solicitud de Licencia de Obras de cada parcela, se urbanizará la parte correspondiente a su perímetro. La superficie de cesión de 1.080 m²s para Sistema General de Equipamiento Público Universitario, no se urbanizará. Además se deberá ceder parte del incremento de edificabilidad ponderada de acuerdo con lo establecido en la Ley 2/2006 del Suelo y Urbanismo del País Vasco y el Decreto 123/2012 de Estándares Urbanísticos del País Vasco, respecto de la edificabilidad permitida por el planeamiento anterior.

- Directrices de protección medio ambiental, del patrimonio cultural y derivadas del régimen de protección. Lo indicado en criterios de ordenación con referencia a la valoración del edificio existente catalogado de Conservación Estructural y respecto de los edificios catalogados de Rehabilitación/Renovación con mantenimiento de fachada, ordenándose el resto de edificios en función de los mismos. El tratamiento del espacio libre interior de parcela y de su jardinería, deberá supeditarse a la valoración del edificio principal existente.

- Condicionantes superpuestos:

    - Vulnerabilidad de Acuíferos Alta
    - Servidumbres Aeronáuticas
    - Zona de Protección Acústica Especial

B) Determinaciones de la ordenación pormenorizada:

- Parcela Mínima: 2.300 m²s
- Frente Mínimo a Viario: 40 m
- Fondo Mínimo de Parcela: 45 m
- Superficie Neta del Ámbito (tras cesiones): 33.254 m²s
- Edificabilidad Física Máxima Sobre Rasante: 33.254 m²c

- Edificabilidad Física Máxima Bajo Rasante: 19.952 m²c
- Ocupación Máxima Sobre Rasante: 60%
- Ocupación Máxima Bajo Rasante: 60%
- Cerramiento de parcela: Opcionales. En su caso 0,8 m opaco y otros 1,50 m de cerrajería transparente (máximo total de 2,30 m)
- Retranqueo a linderos: Se autoriza el mantenimiento de lo existente. En el caso de ampliación o nuevas edificaciones, se deberán respetar 23 m desde fachada a Paseo de la Universidad y 4 m al resto de linderos.
- Condiciones de la Edificación. Se autoriza el mantenimiento de lo existente. En el caso de nuevas edificaciones:
    - Altura máxima a cornisa: 12,50 m, y sobre ella se autoriza una planta retranqueada 3 m en todo su perímetro, siendo la altura total de edificación de 15,50 m.
    - La longitud y anchura de los edificios serán libres, cumpliendo siempre los retranqueos a linderos y las separaciones mínimas a los edificios existentes y entre los de nueva construcción no catalogados.
    - La separación mínima al edificio de Conservación Estructural será de 20 m en su fachada sur; y de 15 m en el resto de fachadas (sin considerar elementos salientes como los núcleos de comunicación vertical del edificio existente).
    - La separación mínima a los edificios catalogados como Rehabilitación/Renovación con mantenimiento de fachada, es de 23m al Paseo de la Universidad.
    - La separación mínima entre el resto de los edificios no catalogados será la altura del más alto.
    - En lo no regulado se aplicará lo establecido en la ordenanza OR-7 en cuanto a condiciones de edificación.
    - Número de Alturas: En Edificaciones Catalogadas, las existentes. En Nuevas Edificaciones: Sótano o Semisótano; Baja; Primera; Segunda y Ático o Bajo cubierta.
- Condiciones de uso y compatibilidad: En lo no regulado en la ficha del PGOU, se aplicará lo establecido en las Normas Particulares del Uso de Equipamiento.
- Reserva de suelo para Sistemas Locales, derivadas del incremento de edificabilidad: No se exige ninguna reserva de suelo para zonas verdes,

espacios libres, otras dotaciones públicas o arbolado salvo las ya comentadas, es decir, las cesiones indicadas para ampliación de la red viaria y para ampliación de la parcela colindante de Sistema General Público de Equipamiento Universitario.

La reserva de aparcamientos en parcelas privadas será la establecida en la normativa del Plan General de Ordenación Urbana.

C) Determinaciones de la Gestión Urbanística:

- Tipo de Actuación: Actuación de Dotación
- Sistema de Actuación: Realización Directa
- Plazos para solicitar la Licencia: Los establecidos legalmente
- Coeficiente de Ponderación: El uso característico, Equipamiento Universitario, es 1,0000. Para los demás usos compatibles deberán establecerse cuando se solicite la Licencia de edificación.
- Edificabilidad Urbanística Ponderada:
    - Preexistente: 11.157,00 UP de Uso Equipamiento Universitario
    - Atribuida por el Plan: 33.254,00 UP de Uso Equipamiento Universitario
    - Incremento: 22.097,00 UP de Uso Equipamiento Universitario
    - % de cesión sobre el incremento: 15% sobre 22.097 UP = 3.314,55 UP de Uso Equipamiento Universitario. A ceder antes del otorgamiento de la primera Licencia de Edificación.
- Edificaciones/construcciones, instalaciones y usos:
    - Fuera de Ordenación: No existen.
    - Disconformes con el Planeamiento: No existen.
- Criterios para redactar el presente Estudio de Detalle:
    - Es necesario acompañarlo del correspondiente Estudio de Impacto Acústico.
    - Para eximirse de Evaluación Ambiental, deberá incluir las medidas protectoras y correctoras del Documento Ambiental Estratégico de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana relativa a la exclusión de las parcelas donde se ubican el Monasterio de la Visitación y el centro docente Egibide del ámbito del PERI-5 Complejo Universitario, Fase II.

IV.- DESCRIPCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

El presente Estudio de Detalle, responde fielmente a sus principales objetivos concretados en el Apartado anterior de esta Memoria, y fundamentalmente en el subapartado III-4 que recoge las determinaciones que para la ejecución de la Actuación de Dotación AD-3, impone el Plan General de Ordenación Urbana.

De acuerdo con esto:

A) Establece las principales determinaciones de carácter estructural como son:

- La calificación pormenorizada del suelo (Equipamiento Comunitario Privado; Equipamiento Comunitario Público y Viario).
- La edificabilidad urbanística máxima sobre y bajo rasante.
- Las cesiones de suelo, consecuencia de la delimitación de la parcela neta.
- Los usos característicos y compatibles.
- Las cargas de urbanización.
- Los condicionantes superpuestos.

B) Establece las determinaciones de ordenación pormenorizada como son:

- Condiciones de parcelación (superficie mínima, fachada y fondo mínimos)
- Condiciones de la Edificación
  - Ocupación máxima de parcela sobre y bajo rasante.
  - Nº máximo de plantas y altura máxima de la edificación.
  - Separación entre edificaciones y a linderos.
  - Criterios arquitectónicos, compositivos y estéticos.

C) Determinaciones de Gestión, como son:

- Sistema de Actuación-Directa.
- Edificabilidad urbanística, preexistente, nueva e incremento, y como consecuencia cesión obligatoria al Ayuntamiento de la Plusvalía generada por la acción urbanística.

V.- PARCELACIÓN PROPUESTA

A) Criterios Generales de Parcelación

Los criterios adoptados para realizar la parcelación propuesta han sido:

- Condiciones de parcelación (dimensiones de superficie, frente y fondos mínimos, etc.) establecidos en la ficha para la redacción de la Actuación de Dotación AD-3 Monasterio de la Visitación.

- Ubicación de la parcela de Cesión Obligatoria del 15% del incremento de edificabilidad en el lugar propuesto por el propio Ayuntamiento, atendiendo a una alegación presentada por la Universidad del País Vasco en la tramitación de la modificación del Plan General de Ordenación Urbana que crea la AD-3 Monasterio de la Visitación.

- De acuerdo con los criterios generales de composición y estéticos, con los que se actúa en el ámbito de la AD-3, desarrollados en el apartado VII de esta memoria, proteger la imagen del edificio del Monasterio (catalogado de conservación estructural), de manera que las futuras edificaciones que puedan construirse en las parcelas que puedan resultar perimetralmente (Este, Oeste y Sur del mismo), afecten lo menos posible la visión desde el espacio exterior del Monasterio. Para ello se distribuye la edificabilidad de las parcelas con ligera variación, incrementándola en las parcelas situadas al sur del monasterio, respecto de la situadas hacia las fachadas Este (calle Justo Ibáñez) y Oeste (calle Corazonistas), en el tramo más próximo al Paseo de la Universidad (fachada norte)

B) Cuadro de Parcelación Propuesta

NÚMERO DE PARCELA	DESTINO PREVISTO	SUPERFICIE (m²s)	EDIFICABILIDAD SOBRE RASANTE (m²c)	EDIFICABILIDAD BAJO RASANTE (m²c)	OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA (m²s)
1	MONASTERIO DE LA VISITACIÓN	25.221,77 (1) (3)	24.920,45	15.133,06	15.133,06
2	COLEGIO	5.019,00 (2)	5.019,00	3.011,40	3.011,40
3	PARCELA DE CESIÓN OBLIGATORIA	3.013,23	3.314,55	1.807,94	1.807,94
TOTAL		**33.254 m²s**	**33.254 m²c**	**19.952,40 m²c**	**19.952,40 m²s**

(1) Incluye el Monasterio de la Visitación y el edificio existente en la esquina Noroeste

(2) Parcela comprometida por el Monasterio para construir un Colegio.

(3) La parcela puede subdividirse, cumpliendo en cualquier caso las condiciones de parcelación indicadas en el apartado III.4.B). Para la asignación de la edificabilidad sobre rasante en las subparcelaciones, se respetará el criterio indicado en el apartado V.A)

En el Plano 4 adjunto se define la parcelación propuesta, las dimensiones de linderos, así como los retranqueos obligatorios, definiendo el área máxima de movimiento de la edificación en cada una de las parcelas.

Puede realizarse una parcelación diferente, siempre que se cumplan las indicaciones del apartado 3.4.B).

VI.- CESIÓN GRATUITA DE LA PARTICIPACIÓN DE LA COMUNIDAD EN LAS PLUSVALÍAS GENERADAS POR LA ACCIÓN URBANÍSTICA

En cumplimiento de la Ficha de Ámbito de la Actuación de Dotación A.D.-3. Monasterio de la Visitación, incluida en la Modificación Estructural del PGOU de Vitoria-Gasteiz Relativa a la Exclusión de las Parcelas donde se Ubican el Monasterio de la Visitación y el Centro Docente Egibide del Ámbito del PERI 5 Complejo Universitario Fase II, los propietarios de la parcela del Monasterio de la Visitación, antes del otorgamiento de la Licencia, para materializar la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, deberán ceder gratuitamente al Ayuntamiento **3.314,55 UP de Uso Equipamiento Universitario** (correspondiente con el 15% del incremento de edificabilidad de 22.097,00 UP de Equipamiento Universitario).

Tal como indica la Ley 2/2006 del Suelo y Urbanismo del País Vasco, esta cesión gratuita se realizará, bien en una parcela urbanizada con 3.314,55 UP de Uso Equipamiento Universitario, bien por el abono en metálico de su valor. Habiendo consultado con el servicio técnico municipal de urbanismo la posibilidad de monetizar el valor de esta cesión, y hacerla en metálico en lugar de en parcela edificable, nos indican la preferencia por que fuera en parcela, tal como se propone.

VII.- CRITERIOS GENERALES DE COMPOSICIÓN Y ESTÉTICOS

Las determinaciones del la Ordenación Pormenorizada de la Ficha de Ámbito de la Actuación de Dotación. A.D.-3, en sus condiciones de la edificación y de número de alturas máximas, ya expuestas en el punto III.4.B) del presente documento, garantizan el mantenimiento y valoración de la edificación catalogada como Conservación Estructural (Monasterio de la Visitación). Sin embargo a continuación se indican una serie de criterios generales de actuación para los proyectos que se acometan en un futuro en el ámbito, incidiendo en la misma línea de mantenimiento y valoración del edificio catalogado:

- En general y en la medida en que el uso y organización de los nuevos edificios proyectados lo permitan, en su diseño se tendrá en cuenta la puesta en valor del edificio del Monasterio.

- En la medida en que el uso y organización de los nuevos edificios proyectados lo permitan, la edificación se alineará hacia el viario público, dejando el mayor espacio posible con el edificio catalogado como Conservación Estructural, y situando entre el nuevo edificio proyectado y el Monasterio la mayor parte de la zona libre de la parcela.

- En la medida en que el uso y organización de los nuevos edificios proyectados lo permitan, se procurará el ajardinamiento de las zonas libres más próximas al Monasterio.

- En los espacios de retranqueo obligatorios al Monasterio de la Visitación no se plantarán árboles de gran porte, para facilitar la vista del edificio, al contrario, en los espacios más alejados del Monasterio de la Visitación, y por tanto más cercanos a los edificios de nueva construcción, se podrán plantar este tipo de árboles que atenúen el impacto visual de los edificios nuevos en el conjunto arquitectónico.

- Cuando en una parcela se propongan varios edificios independientes, pero que tengan usos vinculados, se permite que estos edificios se unan con marquesinas, al igual que estos edificios con el acceso desde la vía pública, siempre que estás sean las mínimas necesarias funcionalmente, estéticamente ligeras, sin cierres laterales y que permitan las visuales indicadas en el punto anterior.

  Estas marquesinas siempre tienen que respetar los retranqueos del Edificio de Conservación Estructural, sin embargo pueden ocupar la zona de retranqueo obligatorio para los dos edificios de Rehabilitación / Renovación con mantenimiento de fachada, siempre respetando la estética de las fachadas a conservar.

- En los edificios catalogados como Rehabilitación / Renovación con mantenimiento de fachada se permite construir una planta de sótano (actualmente tiene semisótano), siempre que no se afecte al volumen exterior del edificio ni a las fachada protegidas, y siempre que la edificabilidad en planta bajo rasante y ocupación máxima de sótano lo permitan.

- En la medida en que el uso y organización de los nuevos edificios proyectados lo permitan, la nueva edificación presentará un diseño contemporáneo, que en ningún momento pretenda copiar la estética del Monasterio, y que busque la integración con su entorno perimetral ajardinado y arbolado, respetando al máximo la edificación catalogada.

VIII.- ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO OBLIGATORIO

Se adjunta el Estudio de Impacto Acústico exigido realizado por la empresa AAC Centro de Acústica Aplicada.

IX.- JUSTIFICACIÓN DE LA EXENCIÓN DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL

El recientemente publicado Decreto 46/2020, de 24 de marzo, de regulación de los procedimientos de aprobación de los planes de ordenación del territorio y de los instrumentos de ordenación urbanística, en su Artículo 6.2.- indica que:

"Los estudios de detalle; las ordenanzas de edificación o de urbanización, así como los catálogos de protección del patrimonio arquitectónico y urbanístico en cuanto que no constituyen planes de acuerdo a la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco, no se hallarán sometidos al procedimiento de evaluación ambiental estratégica que resulta, además, innecesaria dada la escasa entidad y la nula capacidad innovadora de los mismos desde el punto de vista de la ordenación urbanística."

Por tanto el presente Estudio de Detalle no tiene que justificar la eximición de la Evaluación Ambiental tal como indica la Ficha de Ámbito de la A.D.-3.

Los Proyectos y Obras que se acometan en el ámbito del presente Estudio de Detalle, deberán cumplir todas las indicaciones del Documento Ambiental Estratégico de la Modificación del PGOU, que está publicado en le página Web del Ayuntamiento. Y especialmente en su punto "i) Medidas previstas para prevenir, reducir, y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático".

X.- CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA VIGENTE

Por lo expuesto anteriormente, tanto el Estudio de Detalle en su conjunto, como las Parcelas Propuestas, cumplen todas las condiciones establecidas en la Ficha de Ámbito AD.3.- Monasterio de la Visitación del PGOU, así como la establecidas por la Ley 2/2.006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

Por tanto, el presente Estudio de Detalle cumple todos los preceptos legales.

XI.- PLANOS

Se adjuntan los siguientes planos:

PLANO 1.- SITUACIÓN. 1/2000

PLANO 2.- ÁMBITO DE ACTUACIÓN Y ESTADO ACTUAL. 1/500

PLANO 3.- CESIONES Y PARCELA RESULTANTE. 1/500

PLANO 4.- NUEVA PARCELACIÓN Y RETRANQUEOS OBLIGATORIOS. 1/500

Vitoria-Gasteiz, Julio de 2.020

LOS ARQUITECTOS,

Fdo.: Luis López de Armentia

Fdo.: Román Martínez del Cerro