

**II - ADMINISTRACIÓN LOCAL
DEL TERRITORIO HISTÓRICO DE ÁLAVA****AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ****TERRITORIO Y ACCIÓN POR EL CLIMA****Planeamiento y Ejecución de la Ordenación Urbanística****Aprobación definitiva de la modificación estructural del PGOU de Vitoria-Gasteiz relativa a la exclusión de las parcelas del Monasterio de Visitación y de Egibide del ámbito del PERI 5 Complejo Universitario, fase II**

En sesión ordinaria celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el día 24 de julio de 2020 se acordó:

Asunto: Aprobación definitiva de la modificación estructural del PGOU de Vitoria-Gasteiz relativa a la exclusión de las parcelas del Monasterio de Visitación y de Egibide del ámbito del PERI 5 Complejo Universitario, fase II.

Propuesta de acuerdo

El Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz delimita un ámbito de suelo urbano, a desarrollar mediante un plan especial PERI-5 Complejo Universitario II fas". El ámbito, con planta en forma de L invertida, comprende tres grandes manzanas lindantes con el Paseo de la Universidad (que constituye su límite norte): la constituida por el Monasterio de la Visitación (Salesas) y el Instituto Federico Baraibar, y las dos situadas al este y sureste, constituidas por edificaciones universitarias y zonas verdes públicas, delimitadas por las calles Paseo de la Universidad (al norte), calle Álava (al sur), calle Domingo Martínez de Aragón y Justo Vélez de Elorriaga (al este), y calles Aguirre Miramón y Juan Ibáñez de Santo domingo (al oeste).

En enero de 2014, se aprobó una modificación puntual del Plan General afectando a todo el ámbito del PERI-5, que como propuesta más importante, suponía eliminar la prolongación del Paseo René Cassin, y por tanto, suprimir la afección que representaba sobre la parcela del Monasterio de la Visitación.

En mayo de 2014, se aprobó una modificación pormenorizada del PGOU con el objeto de cambiar el sistema de gestión del de expropiación al de concertación.

A fecha 18 de mayo de 2017, la representación eclesiástica del Monasterio de la Visitación (MM Salesas) solicitó al Ayuntamiento la modificación puntual estructural del PGOU de Vitoria-Gasteiz para la exclusión de la parcela de las salesas del ámbito del PERI 5.

Por resolución de 12 de junio de 2017 de la Concejala Delegada de Urbanismo, fue admitida a trámite una solicitud de modificación estructural del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz para la exclusión de la parcela del Monasterio de la Visitación del ámbito del PERI 5 Complejo Universitario, fase II, aprobándose simultáneamente el correspondiente Programa de Participación Ciudadana.

Tras la Consulta pública previa prevista en ese programa, que se celebró del 10 al 28 de julio de 2017, se resolvió excluir también del ámbito la parcela de Egibide y encomendar la redacción del documento a los servicios técnicos municipales.

Requeridos los pertinentes informes sectoriales, URA informó favorablemente la modificación propuesta el 27 de octubre de 2018 y la Confederación Hidrográfica del Ebro lo hizo el 21 de noviembre.

El 8 de abril de 2019, el director de Administración Ambiental, formuló Informe Ambiental Estratégico determinando la ausencia de efectos adversos significativos sobre el medio ambiente y, por tanto, la innecesariedad de someterlo a evaluación ambiental estratégica ordinaria, lo que se publicó en el BOPV del siguiente 8 de mayo.

Asimismo, el 16 de julio del 2019 se recibió informe favorable de la Dirección General de Aviación Civil, en relación con las servidumbres aeronáuticas.

Aprobada inicialmente por acuerdo plenario de 18 de octubre de 2019, lo que se publicó en el BOTHA de 30 de octubre, tras el periodo de exposición pública, participación ciudadana y resolución de alegaciones, la modificación se aprobó provisionalmente el 9 de marzo de 2020, tras recibir informes favorables de los servicios forales de Patrimonio Histórico Artístico Arquitectónico y de Museos y Arqueología y del Centro de Patrimonio Cultural Vasco, así como del Consejo Asesor del Planeamiento Municipal.

Remitido el expediente a la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, COTPV, ésta lo ha informado favorablemente en sesión de 8 de julio, por lo que procede someter a la consideración de la Corporación su aprobación definitiva.

Respecto a la regulación legal que resulta aplicable, los artículos 61 y 62 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco señalan el contenido sustantivo del plan general y la documentación con la que, con carácter mínimo, debe formalizarse ese contenido, estableciéndose en los artículos 90 y 91 de la misma Ley la regulación de la formulación, tramitación y aprobación del plan general.

El artículo 103 de la misma Ley 2/2006 dispone que toda reconsideración del contenido de los planes urbanísticos requerirá su modificación señalando el artículo 104 que la revisión y cualquier modificación de las determinaciones de los planes urbanísticos deberá realizarse a través de la misma clase de plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones.

El órgano competente para la aprobación definitiva de la modificación estructural del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz, de acuerdo con los artículos 123.1.i) de la Ley 7/1985 reguladora de las Bases del Régimen Local, adicionados por la Ley 57/2003 de Medidas para la modernización del Gobierno Local, es el Pleno.

De conformidad con la modificación del planeamiento propuesta, cuya conveniencia y oportunidad se justifican en los documentos urbanísticos que obran en el expediente, vista la regulación a la que se ha hecho referencia, esta Comisión de Territorio en virtud de las competencias atribuidas en el artículo 122.4.a) de la Ley 7/1985 reguladora de las Bases de Régimen Local, adicionado por la Ley 57/2003, de 16 de diciembre, de medidas para la modernización del Gobierno Local, eleva al Pleno de la Corporación el siguiente

Acuerdo

1. Aprobar definitivamente la modificación estructural del PGOU de Vitoria-Gasteiz relativa a la exclusión de las parcelas del Monasterio de Visitación y de EGIBIDE del ámbito del PERI 5 Complejo Universitario, Fase II.

2. Publicar el presente acuerdo en el BOTHA en los términos previstos en el artículo 89.5 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

3. El presente acuerdo pone fin a la vía administrativa y contra el mismo puede interponerse directamente recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia del País Vasco en el plazo de dos meses desde el día siguiente al de su publicación, conforme al artículo 46.1 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

El acceso a la documentación técnica del expediente está disponible en el siguiente enlace: www.vitoria-gasteiz.org/mpgou-peri5-monasteriovisitacion

Normativa modificada**TOMO II: DISPOSICIONES GENERALES Y RÉGIMEN DEL SUELO****TÍTULO IV: CLASIFICACIÓN Y RÉGIMEN DEL SUELO****CAPÍTULO 3: RÉGIMEN DEL SUELO URBANO**

Sección 1ª. Categorías, Tipos y Criterios de inclusión.

...

Artículo 4.03.03. Suelo urbano en régimen de ámbito

1. El suelo urbano en régimen de ámbito se regula concurrentemente por el correspondiente de la categoría y tipo de suelo y por el derivado del ámbito en que está incluido. Comprende el suelo urbano incluido en un ámbito de ordenación y gestión por el presente plan, y el que pudiera llegar a estarlo a iniciativa pública o privada por el procedimiento regulado en el Título II de estas normas. El ámbito surge por la remisión desde el Plan General a un instrumento posterior de desarrollo (plan especial, estudio de detalle, etc.) o de gestión idóneo para la resolución del problema detectado.

2. En esta última categoría se distinguen cuatro tipos de suelos: los que están incluidos en un polígono pendiente de desarrollo por el plan especial de reforma interior y de una gestión que asegure la asunción por los propietarios incluidos de las cesiones exigidas y la distribución equitativa de los beneficios y cargas de la urbanización; los que por estar incluidos en una unidad de ejecución están pendientes de distribución justa entre los propietarios afectados de los beneficios y cargas derivados del planeamiento y, en su caso, del desarrollo de un estudio de detalle; los que por estar incluidos en una actuación de dotación están pendientes de ejecutar el levantamiento de la carga dotacional por el incremento de la edificabilidad urbanística; los que por su proximidad o algún otro grado de dependencia están condicionados a la previa ejecución de una actuación aislada, delimitada por el presente plan, o por algún órgano de la administración en desarrollo y ejecución de los sistemas generales del mismo.

SUELO URBANO DELIMITADO EN UNIDADES DE EJECUCIÓN**CIUDAD**

- U. E. 1. Mercedes-Ali
- U. E. 2. Subpolígono San Prudencio
- U. E. 4. José Mardones
- U. E. 5. Abetxuko Noreste
- U. E. 6. Betoño Residencial Sur
- U. E -7. Museo Vasco de Arte Contemporáneo
- U. E. 8. Ampliación Fagor

ENTIDADES LOCALES MENORES

- U. E. ABR-1 Aberasturi 1
- U. E. ANT-1 Antezana 1
- U. E. ARG-1 Argandoña 1
- U. E. ARI-1 Ariñez 1
- U. E. ARI-2 Ariñez 2

U. E. ARM-1 Armentia 1
U. E. ARM-2 Armentia 2
U. E. ARM-3 Armentia 3
U. E. ARM-4 Armentia 4
U. E. ART-1 Artaza 1
U. E. AST-1 Asteguieta 1
U. E. CRS-1 Crispijana 1
U. E. ELO-1 Elorriaga 1
U. E. ELO-2 Elorriaga 2
U. E. EST-1 Estarrona 1
U. E. FOR-1 Foronda 1
U. E. GMY-1 Gamarra Mayor 1
U. E. GMZ-1 Gamiz 1
U. E. GAR-1 Gardelegui 1
U. E. GAR-2 Gardelegui 2
U. E. GUE-1 Guereña 1
U. E. GUE-2 Guereña 2
U. E. GUE-3 Guereña 3
U. E. LER-1 Lermanda
U. E. LUB-1 Lubiano 1
U. E. LUB-2 Lubiano 2
U. E. MAN-1 Mandojana 1
U. E. MRG-1 Margarita 1
U. E. MRG-2 Margarita 2
U. E. MAT-1 Matauco 1
U. E. MDG-1 Mendiguren 1
U. E. MDZ-1 Mendoza 1
U. E. ORE-1 Oreitia 1

SUELO URBANO DELIMITADO EN PLANES ESPECIALES

CIUDAD

P. E. R. I. 1. Casco Medieval
P. E. R. I. 2. Extensión Ali Oeste
P. E. R. I. 3. Plaza de Toros
P. E. R. I. 4. José Mardones
P. E. R. I. 5. Complejo Universitario II Fase
P. E. R. I. 6. Paseo Cervantes Norte

- P. E. R. I. 7. Portal Castilla Sur
- P. E. R. I. 8. S-3 Lakua (antiguo L-14)
- P. E. R. I. 9. Área de Centralidad Zaramaga
- P. E. S. G. 10. Calles Tanis Aguirrebengoa-Martín Fiz
- P. E. R. I. 11. Esmaltaciones San Ignacio-Pemco-Campsa
- P. E. R. I. 12. Abetxuko residencial suroeste
- P. E. R. I. 13. Abetxuko residencial sur
- P. E. R. I. 14. Abetxuko residencial oeste
- P. E. O. U. 15. Bustaldea
- P. E. O. U. 16. Errekaleor
- P. E. O. U. 24. Polígono 32-sur equipamientos
- P. E. O. U. 25. Plaza de Euskaltzaindia
- P. E. O. U. 26. Plaza Santa Bárbara

SUELO URBANO DELIMITADO EN ACTUACIONES DE DOTACIÓN
CIUDAD

- A. D-3. Monasterio de la Visitación
- A. D-4. Egibide

ENTIDADES LOCALES MENORES

- A. D-CRS-1. Crispijana 1

...

TOMO IV: ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN Y LOS USOS

TÍTULO VII: RÉGIMEN ESPECIAL DE PROTECCIÓN

ANEXO I: CATÁLOGO DE EDIFICIOS SOMETIDOS AL RÉGIMEN ESPECIAL DE PROTECCIÓN

...

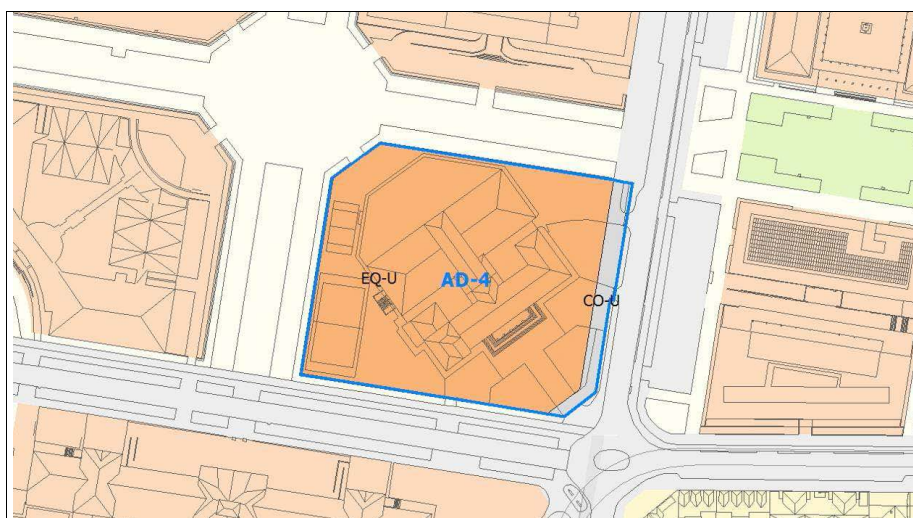
- 3. Rehabilitación/Renovación.
 - 3.1. Con conservación de fachada obligatoria:
 - (Vitoria-Gasteiz/Arriaga)
 - Apraiz, Los: números 1 y 2 (Antiguos Cuarteles).
 - Batán, Paseo del: número 1.
 - Beato Tomás de Zumárraga: números 14 y 16.
 - Becerro de Bengoa: números 2 y 4.
 - Bueno Monreal: número 18.
 - Castilla, Portal de: números 8, 15, 25, 52 y 54 (Etxezaharra).
 - Cercas Bajas: números 15, 19, 21 y 25.
 - Cervantes, Paseo de: números 3 y 5.

- Comandante Izarduy: números 13, 21, 23 y 25.
- Conde de Peñaflores, Plaza del: Ampliación de Escuela de Artes y Oficios.
- Cubo: números 2, 4, 6, 8, 10, 12 y 14.
- Diego Martínez de Alava: números 1, 2, 3, 4, 5, 6 y 7.
- Diputación Foral: números 17 y 19.
- Doce de Octubre: números 7, 9 y 11.
- Eduardo Dato: números 3, 5, 25, 26, 27, 28, 30, 32 y 34.
- Federico Baraibar: números 8 y 10.
- Florida: Colegio La Florida, 3, 5, 7, 8, 9, 13, 15, 21, 24, 26, 28, 30, 31, 33, 34, 36, 37, 38, 40, 42, 43, 44, 45, 49, 51 y 51-A.
- Francia: números 2, 4, 8, 12, 14, 15, 29, 31 y 33.
- Francisco Tomás y Valiente: número 1 (antiguos Cuarteles).
- Fray Francisco de Vitoria, Paseo de: números 1 (Colegio Corazonistas) y 9.
- Fueros: números 19, 21, 22, 24, 29, 31, 33, 35 y 39.
- General Álava: número 8.
- General Loma, Plaza del: números 4 y 8.
- Herminio Madinabeitia: números 5, 7, 9, 11 y 13.
- Herrán, Los: números 13, 15, 40 y 42.
- Hospital, Plaza del: números 2 y 4.
- Independencia: números 2, 2-BIS, 9, 11, 16, 18, 22, 24 y 26.
- José Lejarreta: número 47.
- José Mardones: números 2, 4, 6 y 22.
- Judizmendi, Avenida de: números 52, 54, 56 y 58.
- Juntas Generales: número 61.
- Libertad, La: números 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21 y 23.
- Manuel Iradier: números 80 y 82.
- Monseñor Estenaga: Colegio Samaniego.
- Nuestra Señora de las Desamparadas, Plaza de: número 1.
- Olaguibel: números 35, 37, 39, 41, 43, 45, 47, 51, 53 y 54.
- Ortiz de Zárate: números 2, 4, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 16, 18, 20 y 24.
- Paz, La: números 3, 13, 15, 17 y 29.
- Postas: números 20 (Casas de Arrieta), 25, 26, 27, 34 y 42.
- Prado, El: números 7 y 9.
- Provincia, Plaza de la: números 15 y 16.
- Prudencio M^o Berástegui: número 12.
- Ramiro de Maeztu: números 6, 8, 10, 12, 22 y 24.

- Ramón y Cajal: números 7, 9 y 11.
- Rey, Portal del: números 2, 6, 9, 11, 13, 14, 16, 18, 20, 22 y 23.
- Ricardo Buesa: números 1, 3 y 5.
- Rioja: números 10, 12, 14, 15, 16, 17, 18, 19 y 21.
- Samaniego: números 2 y 4.
- San Antonio: números 10, 13, 17, 19, 23 y 25.
- San Cristóbal, Plaza de: número 2 (antiguos Cuarteles).
- San Francisco: números 2, 4, 12, 14, 20 y 24.
- San Ignacio de Loyola: números 1, 3, 5, 7, 9 y 11.
- San Prudencio: números 2, 5, 6 (Teatro Guridi), 10, 12, 20, 22 y 24.
- Sancho El Sabio: números 4, 6, 8, 10, 12, 14 y 16.
- Santiago, Avenida de: números 10, 12, 14, 15, 16 y 17.
- Siervas de Jesús, Fundadora de las: números 9, 15, 17, 19, 23, 31 y 33.
- Torno, El: número 2-A.
- Vicente Goicochea: número 5.
- Zumaquera, Paseo de la: números 1, 3, 5, 7 y 9.
- Universidad, Paseo de la: números 11 y 19 (Convento de las RRMM Salesas).

En Vitoria-Gasteiz, a 29 de julio de 2020

El Alcalde-Presidente
GORKA URTARAN AGIRRE

**FICHA DE ÁMBITO
ACTUACIÓN DE DOTACIÓN. A.D.-4**
A.D.-4. Egibide

A.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:

Objetivos de la ordenación: Se pretende ordenar la parcela catastral 459 del polígono 58, tras excluirla de la actuación integrada del PERI 5 Complejo Universitario, Fase II. Se considera que tiene consolidado lo ya edificado (8.440 m²) y se le permite una pequeña ampliación de 60 m². A la parcela bruta actual de 8.706 m²s se le establecen 529 m²s de cesión calificados como Viario Públicos CO-U (Sistema Local), con lo que quedará una parcela neta de resultado calificada como Sistema General de Equipamiento Universitario Privado EQ-U de 8.177 m².

Clasificación del suelo:	Suelo Urbano. Sistema General
Calificación Global:	Equipamiento Comunitario
Iniciativa:	Privada
Superficie total del ámbito (*)	8.706,00 m ² s

Edificabilidad urbanística máx. Sobre Rasante	8.500,00 m ² c
Incremento respecto a ordenación anterior	60,00 m²c
Edificabilidad urbanística máx. Bajo Rasante	4.906,00 m ² c
Incremento respecto a ordenación anterior	1.345,00 m²c

Uso característico: Equipamiento Universitario

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

Cumplimiento estándares mínimos de dotaciones públicas de la red de Sistemas Generales de Espacios Libres y Zonas Verdes: 0 m²

Cumplimiento estándares mínimos de reserva para alojamientos dotacionales: 0 m²

Criterios de Ordenación: -

Cargas de Urbanización: Cesión de 529 m² en el perímetro de la parcela catastral 459 del polígono 58 para aumentar la sección de la zona peatonal de la calle Justo Vélez de Elorriaga y reposición del cierre de la parcela.
Se realizará con la solicitud de la primera licencia urbanística que consuma nueva edificabilidad.

Grado de vinculación: Según régimen general de vinculaciones del ámbito.

Directrices de protección medio ambiental, del patrimonio cultural y régimen de protección: Con el proyecto de ampliación del edificio existente se deberá de presentar Estudio de Impacto Acústico. Deberán cumplirse las medidas protectoras y correctoras del Documento Ambiental Estratégico de la Modificación Puntual del PGOU relativa a la exclusión de las parcelas donde se ubican el Monasterio de la Visitación y el cetro docente Egibide del ámbito del PERI-5 complejo Universitario, Fase II.

Condicionantes superpuesto: Vulnerabilidad de acuíferos Alta, Servidumbres Aeronáuticas y Zona de Protección Acústica Especial

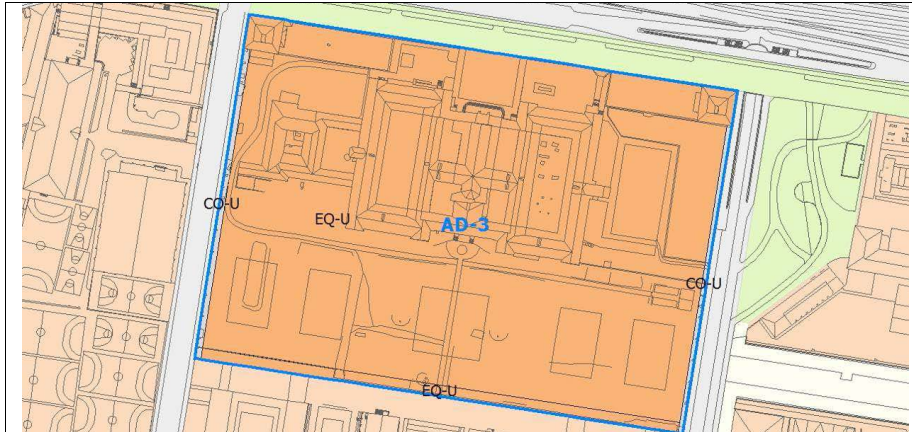
(*) Se ajustará in situ la medición real del ámbito, ante posibles imprecisiones de la cartografía empleada en el presente documento del PGOU

B.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

Categorización del suelo:	S. Urbano No consolidado	Superficie total del ámbito: (superficie neta EQ-U)	8.177,00 m ² s
Uso público/privado:	EQ-U (Privado) y CO-U (público)	Edificabilidad física máx. Sobre Rasante:	8.500,00 m ² c
Dominio público/privado:	Privado	Edificabilidad física máx. Bajo Rasante:	4.906,00 m ² c
Parcela mínima:	Parcela única	Ocupación máxima Sobre Rasante:	60%
Frente mínimo a viario público:	El resultante	Ocupación máxima Bajo Rasante:	60%
Fondo mínimo:	El resultante	Cerramientos de parcela: Opcionales. En su caso 0,8 m opaco y otros 1,5 m de cerrajería transparente	
Retranqueo a linderos:	Se autoriza el mantenimiento de lo existente. En caso de actuaciones de ampliación o sustitución a nueva planta será de 3 m y al menos en el 50% de la fachada de 6 m.		
Condiciones de la edificación:	Se autoriza el mantenimiento de lo existente. En caso de nuevas intervenciones, estas tendrán altura máxima a cornisa de 12,5 m, y sobre ella se autoriza una planta retranqueada en todo el perímetro 3 m, siendo la altura máxima de edificación de 15,5 m. La longitud y anchura de los edificios serán libres. En lo no regulado en esta ficha, las establecidas en la O.R.-7.		
Condiciones de uso y compatibilidad:	En lo no regulado en esta ficha, lo establecido en las Normas Particulares del uso de Equipamiento		
Nº de alturas	Las existentes. En nuevas intervenciones Planta Sótano o Planta Semisótano, Planta Baja, Planta Primera, Planta Segunda y Planta Bajo Cubierta.		
Nº de viviendas / Régimen	0 / -		
Incremento del número de viviendas	0		
Reserva de suelo para sistemas locales derivada del incremento de edificabilidad:			
	Zonas verdes y espacios libres (m ² s)		0,00 m ² s
	Otras dotaciones públicas (m ² s o m ² c)		0,00 m ² s
	Arbolado		0 árboles
	Aparcamiento en parcela privada	Las establecidas en el PGOU	

C.- DETERMINACIONES DE LA GESTIÓN URBANÍSTICA:

Tipo de actuación:	Actuación de Dotación	C.2.- Sistema de actuación:	Realización Directa
Plazos para solicitar licencia: Los establecidos legalmente			
Coeficientes de ponderación (*)	Equipamiento Universitario:	1,0000	
Edificabilidad urbanística ponderada (*)	Preexistente:	8.440,00 UP de uso Equipamiento Universitario	
	Atribuida por el plan:	8.500,00 UP de uso Equipamiento Universitario	
	Incremento:	60,00 UP de uso Equipamiento Universitario	
	% de cesión sobre el incremento:	15% del incremento (9,00 UP de uso Equipam. Universitario)	
Edificaciones/construcciones, instalaciones y usos	Fuera de Ordenación:	No	
	Disconforme con el planeamiento:	No	
Criterios para redactar un estudio de detalle posterior:-			
(*) Estos datos deberán ser actualizados cuando se solicite la licencia de urbanística de edificación correspondiente. La cesión gratuita de la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística sobre el incremento, deberá de realizarse con carácter previo al otorgamiento de la licencia.			

**FICHA DE ÁMBITO
ACTUACIÓN DE DOTACIÓN. A.D.-3**
A.D.-3. Monasterio de la Visitación

A.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:

Objetivos de la ordenación: Se pretenden regular las condiciones de edificación de la parcela catastral 454 del polígono 58, tras excluirla de la actuación integrada del PERI 5 Complejo Universitario Fase II, de forma acorde con el mantenimiento y valoración del edificio del monasterio, catalogado de Conservación Estructural. Se considera que tiene consolidado lo ya edificado (11.157 m²c) y se le permite una edificabilidad de 1 m²c/m²s (33.254 m²c) sobre una parcela neta resultante calificada como Sistema General de Equipamiento Privado Universitario EQ-U de 33.254 m²s. A la parcela bruta actual de 35.027 m²s se le establecen 398 m²s de cesión calificadas como Sistema General Viario CO-U, 295 m²s de cesión calificadas como Sistema Local Viario CO-U y 1.080 m²s de Sistema General de Equipamiento Público Universitario EQ-U.

Clasificación del suelo:	Suelo Urbano. Sistema General
Calificación Global:	Equipamiento Comunitario
Iniciativa:	Privada
Superficie total del ámbito (*)	35.027,00 m ² s

Edificabilidad urbanística máx. Sobre Rasante	33.254,00 m ² c
Incremento respecto a ordenación anterior	22.097,00 m ² c
Edificabilidad urbanística máx. Bajo Rasante	19.952,00 m ² c
Incremento respecto a ordenación anterior	10.061,00 m ² c

Uso característico: Equipamiento Universitario

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

Cumplimiento estándares mínimos de dotaciones públicas de la red de Sistemas Generales de Espacios Libres y Zonas Verdes: 0 m²

Cumplimiento estándares mínimos de reserva para alojamientos dotacionales: 0 m²

Criterios 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 por su interés ambiental, pasan a ser catalogados de rehabilitación o renovación con mantenimiento de fachada.

La franja de 5 m de Sistema General Público de Equipamiento Universitario de cesión tiene una edificabilidad física de 0 m²c/m²s y deberá de agruparse a la parcela de resultado de misma calificación coincidente con la actual parcela catastral 453 del polígono 58. Su cesión se realizará previa a la solicitud de la primera licencia urbanística que consuma nueva edificabilidad en la E.D.-3.

Cargas de Urbanización: Urbanización y cesión de 398 m²s de Sistema General Viario CO-U en el perímetro Oeste de la parcela 454 del polígono 58, 295 m²s de Sistema Local Viario CO-U en el perímetro Este de la parcela y la cesión sin urbanizar de 1.080 m²s de Sistema General de Equipamiento Público Universitario EQ-U al Sur de la parcela. Con la solicitud de la primera licencia urbanística que consuma nueva edificabilidad de cada parcela se ejecutará la parte correspondiente a su perímetro.

Grado de vinculación: Según régimen general de vinculaciones del ámbito.

Directrices de protección medio ambiental, del patrimonio cultural y régimen de protección: Mantenimiento y valoración del edificio catalogado como de Conservación Estructural y los edificios catalogados como de rehabilitación o renovación con mantenimiento de fachada, ordenándose el resto de edificios en función de los mismos. El tratamiento del espacio libre interior y la jardinería, deberá supeditarse a la valoración del edificio principal.

Condicionantes superpuesto: Vulnerabilidad de acuíferos Alta, Servidumbres Aeronáuticas y Zona de Protección Acústica Especial

(*) Se ajustará in situ la medición real del ámbito, ante posibles imprecisiones de la cartografía empleada en el presente documento del PGOU

B.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

Categorización del suelo:	S. Urbano No consolidado	Superficie total del ámbito: (superficie neta EQ-U)	33.254,00 m ² s
Uso público/privado: P. Neta	EQ-U (Privado)	Edificabilidad física máx. Sobre Rasante:	33.254,00 m ² c
Cesiones	CO-U y EQ-U (públicos)	Edificabilidad física máx. Bajo Rasante:	19.952,00 m ² c
Dominio público/privado: P neta	Privado	Ocupación máxima Sobre Rasante:	60%
Parcela mínima:	2.300,00 m ² s	Ocupación máxima Bajo Rasante:	60%
Frente mínimo a viario público:	40,00 m	Cerramientos de parcela: Opcionales. En su caso 0,8m opaco y otros 1,5 m de cerrajería transparente	
Fondo mínimo:	45,00 m		
Retranqueo a linderos:	Se autoriza el mantenimiento de lo existente. En caso de actuaciones de ampliación o sustitución de edificios no catalogados se deberá de respetar: 23 m a Paseo de la Universidad, 4 m a otros linderos.		
Condiciones de la edificación:	Se autoriza el mantenimiento de lo existente. En caso de nuevas intervenciones, estas tendrán altura máxima a cornisa de 12,5 m, y sobre ella se autoriza una planta retranqueada en todo el perímetro 3 m, siendo la altura máxima de edificación de 15,5 m. La longitud y anchura de los edificios serán libres. La separación mínima al edificio catalogado como de Conservación Estructural será de 20 m a su fachada sur y de 15 m al 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 o renovación con mantenimiento de fachada es la de 23m al Paseo de la Universidad. La separación entre el resto de edificios no catalogados será la altura del edificio más alto. En lo no regulado en esta ficha, las establecidas en la O.R.-7.		
Condiciones de uso y compatibilidad: En lo no regulado en esta ficha, lo establecido en las Normas Particulares del uso de Equipamiento			
Nº de alturas	En edificios catalogados las existentes. En nuevas intervenciones Planta Sótano o Planta Semisótano, Planta Baja, Planta Primera, Planta Segunda y Planta Bajo Cubierta.		
Nº de viviendas / Régimen	0 / -		
Incremento del número de viviendas	0		
Reserva de suelo para sistemas locales derivada del incremento de edificabilidad:			
	Zonas verdes y espacios libres (m ² s)		0,00 m ² s
	Otras dotaciones públicas (m ² s o m ² c)		0,00 m ² s
	Arbolado		0 árboles
	Aparcamiento en parcela privada	Las establecidas en el PGOU	

C.- DETERMINACIONES DE LA GESTIÓN URBANÍSTICA:

Tipo de actuación:	Actuación de Dotación	C.2.- Sistema de actuación:	Realización Directa
Plazos para solicitar licencia: Los establecidos legalmente.			
Coeficientes de ponderación (*)	Equipamiento Universitario:	1,0000	
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% del incremento (3.314,55 UP de uso Equipam. Universi)	
Edificaciones/construcciones, instalaciones y usos	Fuera de Ordenación:	No	
	Disconforme con el planeamiento:	No	
Criterios para redactar un estudio de detalle posterior: Es necesario realizar estudio de detalle acompañado 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 PGOU relativa a la exclusión de las parcelas donde se ubican el Monasterio de la Visitación y el cetro docente Egibide del ámbito del PERI-5 complejo Universitario, Fase II. Se concretará la parcela en la que se materialice la cesión gratuita de la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, situándola preferentemente al final del paseo René Bassin para dar un remate referencial a la zona universitaria. Su cesión se realizará previa a la solicitud de la primera licencia urbanística que consuma nueva edificabilidad en la E.D.-3.			
(*) Estos datos deberán ser actualizados cuando se solicite la licencia de urbanística de edificación correspondiente			

FICHA DE AMBITO
SUELO URBANO. P.E.R.I.-5

P.E.R.I.-5. COMPLEJO UNIVERSITARIO II FASE



CALIF. GLOBALES.....	SGTC 5,41%, SGEC 54,75%, Equipamiento Comunitario 39,84%
CALIF. REPRESENTATIVA.....	Equipamiento Universitario
CLASE DE SUELO.....	Suelo Urbano
SUPERFICIE TOTAL.....	118.371 m ² s
EDIFICABILIDAD BRUTA.....	0,7569 m ² c/m ² s
APROVECHAMIENTO TIPO.....	m ² ch/m ² s
INSTRUMENTO DESARROLLO.....	Plan Especial, Proyectos de Reparcelación y Urbanización
SISTEMA DE ACTUACIÓN.....	Concertación
INICIATIVA.....	Privada
PLAZO.....	Dos años

FICHA DE ÁMBITO.
SUELO URBANO P.E.R.I. 5

P.E.R.I. 5 – COMPLEJO UNIVERSITARIO II FASE

CLASE DE SUELO	CLASIFICACIÓN / CALIFICACIÓN DEL SUELO			ORDENANZA / APROVECHAMIENTO DEL SUELO				Nº MAX VIVIENDAS uds
	CALIFICACIÓN GLOBAL	SUPERFICIE m ²	CALIFICACIÓN PROMENORIZADA	CUANTIFICACIÓN m ²	(2) ORDENANZA DE APLICACIÓN / (REFERENCIA)	EDIFICABILIDAD m ² /m ²	EDIFICABILIDAD FÍSICA TOTAL m ² c	
Suelo Urbano	Sist.Gral. Transp.y Comunc.	6.401	Viarío	6.401				
	Sist.Gral.Equip.Comunit.	64.808	Equip. Universitario	64.808	Regulado por el Plan Especial		89.591	
Suelo Urbano	Equipamiento Comunitario	47.162	Zona Verde Espacio Libre Viarío	20.707 16.051 10.404				
TOTAL		118.371					89.591	

EDIFICABILIDAD FÍSICA TOTAL 89.591 m²c
EDIFICABILIDAD BRUTA: 0,7569 m²c/m²s
EDIFICABILIDAD NETA: - m²c/m²s (3)

APROVECHAMIENTO TIPO P.E.R.I.-5: - m²ch/m²s

COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN:
Uso y tipología característico: Equipamiento público: 1

(2) Aplicación vinculante, o de referencia tipológica cuando esté entre paréntesis.
(3) Excluyendo los Sistemas Generales.

FICHA DE AMBITO

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR 5.**Complejo Universitario II Fase**

DENOMINACIÓN

Complejo Universitario II Fase.

OBJETO

El plan especial tendrá por objeto resolver la ordenación del ámbito con el detalle requerido al suelo urbano según la legislación vigente.

DIRECTRICES DE ORDENACIÓN

En los planos de Alineaciones y Calificaciones Pormenorizadas se señalan las alineaciones de las parcelas de equipamiento, las cuales tendrán el carácter de máximas, pudiendo sufrir modificaciones de reajuste en el desarrollo del Plan Especial.

La anchura total, del viario más los espacios libres, de la calle Nieves Cano será de 25 m como mínimo, mientras que la de la calle Justo Vélez de Elorriaga será de 21 m como mínimo, contando el viario, más los espacios libres y zonas verdes públicas.

La regulación de los usos autorizados es:

- Uso global: Equipamiento Comunitario y Transporte y Comunicaciones.
- Usos pormenorizados: característicos: Equipamiento Universitario, Viario, Zonas Verdes y Espacios Libres.
compatibles: Equipamiento Educativo, Deportivo, Cultural-Asociativo.
complementarios: Viario y Aparcamiento y Espacios Libres.

Los parámetros urbanísticos quedan fijados en:

- Altura máxima de la edificación: 13,50 m medida a la cara inferior del último forjado.
- Edificabilidad máxima: La edificabilidad física del ámbito es 89.591 m²c y la edificabilidad urbanística 0 m²c.
- Porcentaje de ocupación: la ocupación total de los terrenos para la edificación no podrá sobrepasar el 60% de la superficie del ámbito, excluida la correspondiente a los terrenos actualmente vinculados al dominio y uso público.
- Retranqueos a las alineaciones; Se definirá en el plan especial.

Otras condiciones:

- A los edificios catalogados no les será de aplicación los parámetros de altura máxima y retranqueo a alineaciones.
- Los edificios educativos quedan consolidados incluso en el caso de que hayan rebasado la edificabilidad máxima autorizada.
- Respetando los aprovechamientos, el Plan Especial podrá modificar los límites de sus parcelas actuales.
- La franja de 5 m de Sistema General Público de Equipamiento Universitario de cesión de la Actuación de Dotación "AD-3 Monasterio de la Visitación" con una edificabilidad física de 0 m²c/m²s, deberá de agruparse a la parcela de resultado de misma calificación coincidente con la actual parcela catastral 453 del polígono 58.

APROVECHAMIENTO

La edificabilidad física máxima a ordenar es de 89.591 m²c. No hay edificabilidad urbanística.

GRADO DE VINCULACIÓN

Según el régimen general de vinculación del ámbito.

CESIONES OBLIGATORIAS

Los terrenos calificados pormenorizadamente por el Plan Especial como espacios de dominio y uso público, y que al menos serán los referenciados en la ficha como de Sistema General de Transporte y Comunicaciones y zona verde, espacio libre y viario públicos.

CARGAS DE URBANIZACIÓN

Se urbanizarán todos los espacios inedificables o en parcelas de equipamientos y que al menos corresponderán con los mencionados en el apartado de las Cesiones Obligatorias.

CRITERIOS PARA REDACTAR EL PLAN ESPECIAL:

- Para eximirse de la evaluación ambiental deberá contener en la parte normativa las medidas protectoras y correctoras del Documento Ambiental Estratégico de la Modificación Puntual del PGOU 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.
- Debe incluir un Estudio de Impacto Acústico.