

GAIA: sailkatutako jarduerarako lizentzia eskatzea.  
 ESKATZAILEA: Las Lentejas de Los Hijos, SL  
 JARDUERA MOTA: puba.  
 KOKAPENA: Pintore kalea, 6.  
 HARTZAILEA: Pintore kaleko 20.eko etxejabeen elkarte.  
 GAIA: sailkatutako jarduerarako lizentzia eskatzea.  
 ESKATZAILEA: Rio-Dato, SL  
 JARDUERA MOTA: puba.  
 KOKAPENA: Eduardo Dato kalea, 20.  
 HARTZAILEA: Julian Apraiz kaleko 9.eko etxejabeen elkarte.  
 GAIA: sailkatutako jarduerarako lizentzia eskatzea.  
 ESKATZAILEA: Explotaciones Hosteleras, SC  
 JARDUERA MOTA: puba.  
 KOKAPENA: Julian Apraiz kalea, 9.

Lehendakari eta administratzaileek, Jabego Horizontalaren Legeak ezartzen dizkien betebeharrak betetz, jakinarazpen hau jasotzen dutenean etxejabeen batzarrari jakinarazi beharko diote, legeztatu nahi den jarduerak batera edo bestera eragiten diela uste dutenek egoki iriztitako alegazioak aurkezterik izan dezaten, idatziz. Hamabost eguneko epea izango dute horretarako, jakinarazpen hau jaso edo ALHAOn argitaratzen den egunaren biharamunetik kontatzen hasita.

Vitoria-Gasteizen, 2011ko martxoaren 8an.– Ingurumen eta Iraunkortasun Saileko Administrazio Zerbitzuko burua, EUSEBIO-MARTÍN MACHO PÉREZ.

## VITORIA-GASTEIZ

### HIRIGINTZA

1762

**Gasteizko Errekaleorreko HAPB-16 Hiri Antolakuntzarako Plan Bereziari buruz 2011ko urtarrilaren 24ko ALHAOn -10 zk.- argitaratutako iragarkiaren hutsen zuzenketa.**

Gasteizko Errekaleorreko HAPB-16 Hiri Antolakuntzarako Plan Bereziari buruz 2011ko urtarrilaren 24ko ALHAOn -10 zk.- argitaratutako testuan, plan berezi horren behin betiko onespen erabakiarekin batera dauden ordenantzak ez ziren argitaratu, hori dela eta, bidezko da orain argitaratzea.

Vitoria-Gasteizen, 2011ko martxoaren 2an.– Alkate lehendakaria, PATXI LAZCOZ BAIGORRI.

### 2.- Hirigintza-araudia

2.2.- Eraikuntzari buruzko ordenantzak eta ezaugarri-fitxak etxadi eraikigarrietarako.

Eremurako planteatutako antolamendu berezia dela-eta, "altuera moderatuko bizitegi-zona kolektiboaren" (RE-1) kalifikazio xehatua duen zonako lurzati bakoitza berariaz arautuko da. "Altuerako bizitegi-zona kolektiboko" (RE-2) bi lurzatiek erregulazio bakarra dute. Ordenantza honetan berariaz arautu gabeko alderdi guztietan, indarrean dagoen Plan Nagusian bizitegi-eraikinetarako ezarritako arau orokorrek xedatutakoari jarraituko zaio.

2.2.1.- Altuera moderatuko bizitegi-zona (RE-1): F.1.1 eta F.1.2 lurzatiak

a) – Deskribapena, eraikuntzari eta erabilerari buruzko arauak.

Plazarako eraikuntza-piezarik garrantzitsuena da. Hegoaldera irekitako "U" formako mugimendu-eremua diseinatu da.

Kanpoko fatxadek bat etorri behar dute lerrokadurekin, U-04 planoan "nahitaz bat etorri beharreko tartetzat" hartutako lerrokadura-tarte bakoitzaren luzeraren ehuneko 80ko proportzioan gutxienez.

Plazara ematen duten barne-fatxadak atzeraeman ahal izango dira (2,50 m-tan gehienez). Beraz, H-I gorputzen sakonera eraikia 16,00 m-tik (sestrapeko aparkaleku pribatu bat egiteko gomendatzen den gutxienezko zabalera) 18 m-ra bitartekoa izan daiteke. Dimentsio horiei esker, barne-patio txikiekin, esekitokiekin eta aireztapen osaga-

ASUNTO: Solicitud de licencia de actividad clasificada  
 SOLICITANTE: Las Lentejas de Los Hijos, SL  
 CLASE DE ACTIVIDAD: Pub  
 SITUACIÓN: Pintorería nº 6  
 DESTINATARIO: Comunidad de Propietarios de Eduardo Dato nº 20  
 ASUNTO: Solicitud de licencia de actividad clasificada  
 SOLICITANTE: Rio-Dato, SL  
 CLASE DE ACTIVIDAD: Pub  
 SITUACIÓN: Eduardo Dato nº 20  
 DESTINATARIO: Comunidad de Propietarios de Julián de Apraiz nº 9  
 ASUNTO: Solicitud de licencia de actividad clasificada  
 SOLICITANTE: Explotaciones Hosteleras, SC  
 CLASE DE ACTIVIDAD: Pub  
 SITUACIÓN: Julián de Apraiz, nº 9

En virtud de las obligaciones que la vigente Ley de Propiedad Horizontal establece para los presidentes y administradores, deberán, al recibo de esta notificación, ponerla en conocimiento de la Junta de Propietarios, a fin de que cuantos se consideren afectados de algún modo por la actividad que se trata de legalizar puedan formular por escrito las alegaciones que estimen pertinentes dentro del plazo de quince días, contados a partir del día siguiente al recibo de la presente notificación o de su publicación en el BOTHA.

Vitoria-Gasteiz, a 8 de marzo de 2011.– Jefe del servicio administrativo del departamento de Medio Ambiente y Sostenibilidad, EUSEBIO-MARTÍN MACHO PÉREZ.

## VITORIA-GASTEIZ

### URBANISMO

1762

**Corrección de errores del anuncio publicado en el BOTHA nº 10 de fecha 24 de enero de 2011, en relación con el Plan Especial de Ordenación Urbana de Errekaleor, PEOU-16 de Vitoria-Gasteiz.**

En el texto publicado en el BOTHA nº 10, de fecha 24 de enero de 2011, en relación con el Plan Especial de Ordenación Urbana de Errekaleor, PEOU-16 de Vitoria-Gasteiz, se omitió la publicación de las ordenanzas anejas al acuerdo de aprobación definitiva de dicho Plan Especial, por lo que se procede a su publicación:

Vitoria-Gasteiz, a 2 de marzo de 2011.– El alcalde presidente, PATXI LAZCOZ BAIGORRI.

### 2.- Normativa Urbanística

2.2.- Ordenanzas de edificación y fichas de características para las distintas manzanas edificables.

Dado lo peculiar de la ordenación planteada para el ámbito, se regularán específicamente cada una de las parcelas de la zona cuya calificación pormenorizada es de "residencial colectiva altura moderada" (RE-1). Las dos parcelas de "residencial colectiva en altura" (RE-2) tienen una regulación única. Para todos los aspectos no regulados específicamente en esta ordenanza se estará a lo dispuesto por las normas generales de edificación residencial del Plan General vigente.

2.2.1.- Zona residencial de altura moderada (RE-1): Parcelas F.1.1 y F.1.2

a) – Descripción, reglas edificatorias y de uso.

Se trata de la pieza edificatoria más relevante para la configuración de la plaza. Se diseña un área de movimiento en forma de "U" abierta hacia el Sur.

Las fachadas exteriores deben coincidir con las alineaciones al menos en el 80 por ciento de la longitud de cada tramo de alineación específicamente señalado como tal "tramo de coincidencia obligatoria" en el plano U-04.

Las fachadas interiores hacia la plaza se pueden retranquear un máximo de 2,50m. Por tanto el fondo edificado de los cuerpos N-S pueden oscilar entre 16,00 m. (anchura mínima recomendable para alojar un aparcamiento privado bajo rasante sin condicionar el espacio público) y 18m. Estas dimensiones permiten viviendas pasantes de

rriekin diseinatuz gero erraz gauzatzeko moduko alderik aldeko etxebizitzak egin daitezke.

Aurreko baldintzen barnean hartu gabeko gainerako lurzati-lerro-kaduretan, fatxadaren behin betiko posizioa librea izango da.

Gehieneko altuera honako hau izango da: behe-solairua gehi bost altuera. Inklinatutako estalkipeko aprobetxamendua edota lerro-kadurekin nahitaez bat etorri beharreko fatxadetik 3 m-tan atzeraemandako atiko bat baimenduko da.

U-04 planoan adierazitako U horren iparraldean (22 m-ko banda), gehieneko altuera honako hau izan daiteke: behe-solairua gehi 7 solairu gehi inklinatutako estalkipeko aprobetxamendua edota lerrokadurekin nahitaez bat etorri beharreko fatxadetik gutxienez 3 m-tan atzeraemandako atikoa.

E-M gorputza gutxienez 37 m-ko eta gehienez 40 m-ko sakonera eraikigarriekin planteatzen da. Dimentsio horiei esker, EM noranzkoan orientatutako 2 bloke paralelo egin ahal izango dira. Bloke horiek bereizteko, hegoaldean kokatutako blokearen erlaitz-altueraren hiru laurdenera bitarteko zabalerako espazio libre bat antolatuko da (betiere iparraldeko blokearen lehen bizitegi-mailaren lurzoru-kotarekiko). Gutxienez 800 metro koadroko azalera erabilgarriko merkataritza-azalera ertain baterako (supermerkatu edo antzeko baterako) dimentsioak izango dituen merkataritza-zokalo baten gainean kokatzea iradokitzen da. Estalkia, osorik edo zati batean, altuerako bi blokeetako etxebizitzaren erabilzailentzako gune komunitario gisa erabil liteke, eta H/HE orientaziotik irtengo litzateke plazara. Gorputz eraiki horrek etxebizitzetarako sarbidea emango duten atariak, sestraperko aparkalekuetarako sarbidea emango duten arrapalak (etxebizitzetarako independenteak izan daitezkeenak) eta merkataritza-azalera ertaina izango ditu.

- Nolanahi ere, plazaren barnealdera ematen duten gorputz eraikiak (U horren bi "hankak" -I-H- eta iparraldeko gorputzaren hegoaldea) erlaitz-altuera eta solairu kopurua berdina izango da (behe-solairua eta bost altuera gehienez).

- Lurzati osoaren behe-solairuek 3,85 m-ko altuera librea izango dute gutxienez.

- Plazaren eta kanpoko espazio publikoaren artean (I-H ardatz handiak eta E-M ardatzak -Plan Berezia iparraldetik mugatzen duenak- osatzen duten angeluan gutxienez), gutxienez 3 m-ko sekzioa izango duen komunikazio osagarria eskatu beharko da. Gainera, alderik aldeko atariak eskatuko dira plazaren eta kanpoko espazio publikoaren arteko I-H gorputz eraikietan. E-M gorputzaren behe-solairuan kokatutako merkataritza-azalera ertainak plazarako zein kalerako sarbideak izan beharko ditu oinezkoentzat.

- F.1.1 eta F.1.2 lurzatiaren mugimendu-eremuan, sestraperko aparkalekuetarako sarbidea emango duten arrapalak baimenduko dira. Edonola ere, arrapala horiek "U" hori osatzen duten kanpoko angeluetako batean edo bietan kokatzea gomendatzen da.

- Merkataritza-erabilera -hirugarren sektoreko bulego-erabilera pribaturako eta ekipamendu pribaturako tolerantziarekin- behe-solairuan eraikitako guztizko azalaren ehuneko 37,5 okupatu beharko du gutxienez. Gainera, etxadiaren kanpoko lerrokaduretako tarte bereizi bakoitzeko fatxaden garapen linealaren ehuneko 40k gutxienez (kaleetara edo kanpoko espazio publikoetara zein plazaren barnealdera), hirugarren sektoreko merkataritza-erabilera edo ekipamendu pribatuko erabilera izango du. Arau hori ez da aplikagarria izango "U"aren kanpoko bi angeluek osatzen dituzten tarte laburretan.

1. solairuan, hirugarren sektoreko bulego-erabilera baimendu ahal izango da, betiere zuzenean behe-solairuko lokal batekin konektatuta badago edota espazio publikotik sarbide independentea badu.

- Plazan arkupeak baimenduko dira (ez dira, ordea, eskatuko), betiere plazako iparraldea osatzen duten F1 lurzatiako barne-fatxaden multzorako proiektatzen badira. Arkupeek 2,50 m-ko zabalera izango dute gutxienez, eta markesina irtenean osatu ahal izango dira. Markesina horiek jarraituak izan daitezke arkupe osoan; 3,20 m-ko gutxienezko altuera librea eta 2,50 m-ko gehieneko hegala izango dute.

- Fatxadaren atzeraemangune partzialaren edo osoaren kasuan, atzeraemandako espazioa, jabariaren eta kontserbazioaren ondorioetarako, kalerik eta espaziorik gabeko espazioari gaineratzen zaiola ulertuko da (EH-U). Hala ere, gehieneko azalera eraikigarriak eta eraikigarritasun

fácil resolución si se diseñan con pequeños patios interiores, útiles como tendedores y ventilaciones auxiliares.

En el resto de las alineaciones de parcela no incluidas en las condiciones anteriores la posición definitiva de la fachada será libre.

La altura máxima será de planta baja más cinco alturas. Se autoriza un aprovechamiento bajo cubierta inclinada o un ático retranqueado un mínimo de 3 m. respecto a las fachadas de coincidencia obligada con las alineaciones.

En la parte norte de la U señalada en el Plano U-04 (banda de 22m.) la altura máxima se puede elevar a baja más 7 plantas más aprovechamiento bajo cubierta inclinada o ático retranqueado un mínimo de 3m respecto a la fachada de coincidencia obligada con la alineación.

El cuerpo E-W se plantea con un fondo edificable máximo de 40m. y mínimo de 37m, dimensiones que permiten la existencia de 2 bloques paralelos orientados en sentido EO, separados por un espacio libre de ancho no inferior a tres cuartas partes de la altura de cornisa del bloque situado al Sur (siempre con referencia a la cota de suelo del primer nivel residencial del bloque Norte). Se sugiere que reposen sobre un zócalo comercial único de dimensiones suficientes para alojar una superficie comercial media -tipo supermercado o similar- de superficie útil no inferior a 800mc, cuya cubierta, total o parcialmente, podría destinarse a zona comunitaria para los usuarios de las viviendas de los dos bloques en altura, asomando a la plaza por su orientación S/SE. Este cuerpo edificado contará con los correspondientes portales de acceso a las viviendas y rampas de acceso a los aparcamientos bajo rasante, que podrán ser independientes para las viviendas y la superficie comercial media.

- En todo caso la altura de cornisa y número de plantas de los cuerpos edificados que miran hacia el interior de la plaza (las dos "patas" N-S de la U y la parte meridional del cuerpo Norte), será idéntica, no superior a planta baja y cinco alturas.

- La planta baja de toda la parcela tendrá una altura libre mínima de 3,85m.

- Se deberá exigir una comunicación complementaria en planta baja de 3m. de sección mínima, entre la plaza y el espacio público exterior, al menos en el ángulo formado por el gran eje N-S y el eje E-O que delimita por el Norte el Plan Especial. Además se exigirán portales pasantes en los cuerpos edificados N-S entre la plaza y el espacio público exterior. La superficie comercial mediana alojada en la planta baja del cuerpo E-O deberá contar con accesos peatonales tanto a la plaza como a la calle.

- Se permitirán dentro del área de movimiento de las parcelas F.1.1 y F.1.2 la existencia de rampas de acceso a los aparcamientos bajo rasante; se recomienda situar dichas rampas en uno o los dos ángulos exteriores que forma la "U".

- El uso comercial -con tolerancia para terciario de oficinas privado y para equipamiento privado- deberá ocupar al menos el 37,5 por ciento de la superficie construida total en planta baja. Además al menos el 40por ciento del desarrollo lineal de las fachadas de cada uno de los tramos diferenciados de las alineaciones exteriores de la manzana, tanto hacia las calles o espacios públicos exteriores como hacia el interior de la plaza se asignarán al uso comercial terciario o equipamiento privado. Esta regla no será de aplicación en los tramos cortos que forman los dos ángulos exteriores de la "U". Se podrá permitir el uso de terciario de oficinas en la planta 1ª siempre que esté conectado directamente con un local de planta baja o que cuente con acceso independiente desde el espacio público.

- Se permiten (pero no se exigen) soportales a la plaza siempre que se proyecten para el conjunto de las fachadas interiores de la parcela F1, que conforman la parte norte de dicha plaza. Estos tendrán una anchura mínima de 2.50m. y se podrán complementar con marquesinas voladas, que pueden ser continuas a lo largo de todo el soportal, con altura libre mínima de 3,20 m. y vuelo máximo de 2,50m.

- En caso de retranqueo parcial o completo de la fachada se entenderá que el espacio retranqueado se incorpora, a efectos de dominio y conservación, al espacio libre de calles y aceras (ES-U), aunque las cifras de la superficie edificable máxima y el coeficiente de edificabilidad neta

garbiaren koefizienteak berdin jarraituko dute, lurzatiaren jatorrizko lerrokaduren barruko azalerari dagokionez. Behe-solairuko (arkupeetako) atzeraemanguneen edo behe-solairuko komunikazio-galerien kasuan, erabilera publikoko eta jabari pribatuko espazioak direla ulertuko da.

- Etxebizitza libreetarako eta erregimen bereziko udal-etxebizitza tasatuetarako lurzatiak independenteak izango dira erregistroaren arabera. Kalifikazio xehatuaren planoan (U-03), F.1.1 eta F.1.2 izenekin grafiatuta daude (erregimen bereziko udal-etxebizitza tasatuak eta etxebizitza libreak, hurrenez hurren). Hala ere, bi lurzatiaren arteko alde zuzeneko akordio bidez, aparkaleku komun bat eta bi lurzatiak eraginpean hartuko dituen merkataritza-azalera ertain bat (supermerkatua edo antzekoa) egin ahal izango dira. Kasu horretan, sabaia goi-solairuetako etxebizitzetarako azalera libre bat izango da.

- Dimentsio-malgutasuna dela-eta (F2 lurzatiak ere malgutasun bera du), behe-solairua okupatzeko, edota sestraperako aparkalekuetarako ibilgailuentzako sarbideei soluzioa emateko moduak eta eraikinaren mugak zehatz-mehatz definituko dituen eraikuntza-aurreproiektu bateratu bat beharko da gutxienez. Aurreproiektu hori plazako eta inguruan oinezkoentzat dauden gainerako espazio publikoetako urbanizazio-proiektuaren aurrekoa izango da nahitaez. Lurzati hainbat sustapen-unitatetan zatituz gero, ezinbestekoa izango da multzo osorako oinarriko proiektu bat, gai komunak (sarbideak, aparkalekuak eta abar) ebazteko eta eraikinen bolumetria egokitzeko.

- Behe-solairuan (edo 1. solairuan, gorago zehaztutako baldintzetan) hirugarren sektoreko erabilerak edo bulego-erabilerak ezartzeko 2.250 m<sup>2</sup>-ko gutxieneko azalera hartzen da kontuan. Azalera horren barruan, gutxienez 796 m<sup>2</sup> gorde beharko dira ekipamendu pribatuetarako, eta 800 m<sup>2</sup> supermerkatu edo elikagai-azalera ertain baterako. Azalaren gainerakoa saltoki txikietarako, zerbitzu pertsonaletarako eta bulegoetarako erabili ahal izango da.

b)- Ezaugarri kuantitatiboak.

EZAUGARRI KUANTITATIBOAK-F1 LURZATIA (F.1.1 eta F.1.2)				
DESKRIBAPENA	GUZTIRA	F.1.1	F.1.2	UNITATEAK
Lurzatiaren hasierako azalera	5.964,46	2.516,06	3.448,40	m <sup>2</sup>
Gehiengo azalera eraikigarria	19.928,08	8.379,00	11.550,08	m <sup>2</sup> e
Eraikigarritasun garbiaren koefizientea	3,34	3,32	3,35	m <sup>2</sup> e/ m <sup>2</sup>
Gehiengo bizitegi-eraikigarritasunaren koefizientea	17.826,08	7.378,00	10.448,08	m <sup>2</sup> e
Erregimen bereziko udal-etxebizitza tasatuetarako bizitegi-azalera eraikigarria	7.378,00	7.378,00		m <sup>2</sup> e
Erregimen libreko etxebizitza kolektiboetarako bizitegi-azalera eraikigarria (gehienekoa)	10.448,08		10.448,08	m <sup>2</sup> e
Sestraperako gehiengo azalera eraikigarria (aparkalekuak eta trastelekuak)	13.419,00	5.636,00	7.783,00	m <sup>2</sup> e
Hirugarren sektoreko/merkataritzako erabilerarako gutxieneko azalera	2.102,00	1.000,00	1.102,00	m <sup>2</sup> e
Ekipamendu pribatuetarako azalera (hirugarren sektoreko/merkataritzako erabilerarako gutxieneko azalaren barruan)	836,00		836,00	m <sup>2</sup> e
Etxebizitza kopurua, gutxi gorabehera	167,00	75,00	92,00	unitateak
Aparkaleku-plazaren gutxi gorabehera kopurua: 1,5 plaza etxebizitza bakoitzeko (251 plaza), 80 plaza 1.000 m <sup>2</sup> e gordinoko supermerkatu baten aparkaleku espezifikorako, eta plaza 1 hirugarren sektoreko gainerako azalaren 25 m <sup>2</sup> -ko (1.250/25=50)	375	193	182	unitateak

## 2.2.2.- Altuera moderatuko bizitegi-zona (RE-1): F2 lurzati

a) – Deskribapena eta eraikuntza-arauak.

- Plaza hegoaldetik ixten duen "L" formako pieza eraikia da. Fatxada eraikiek bat etorri beharko dute U-04 planoan adierazitako nahitaezko lerrokadura-tarte bakoitzarekin, ehuneko 80ko proportzioan. Plazaren barruko I-H tartean, 2,50 m-ko gehiengo atzeraemangunea baimenduko da fatxada edo behe-solairu osoarekiko.

- F1 lurzatiaren kasuan bezala, 16,00 m-ko gutxieneko sakonera eraikia eskatzen da I-H gorputzean. Gehiengo altuera behe-solairua gehi 5 solairu izango da, eta inklinatuta dagoen estalkipeko aprobetxamendua (5. solairuko etxebizitzekin konektatua) edota behin betiko edozein fatxadarekiko 3 m-tan atzeraemandako atiko bat baimenduko da.

- Plazaren eta kalearen arteko alderik aldeko atariak eskatuko dira bi gorputz eraikietan (I-H eta E-M gorputzetan).

se conserven idénticas y referidas a la superficie comprendida dentro de las alineaciones originales de la parcela. En caso de retranqueos en planta baja (soportales) o de galerías de comunicación en planta baja, se entenderá que se trata de espacios de uso público y de dominio privado.

- Las parcelas destinadas a vivienda libre y vivienda tasada municipal de régimen especial deberán ser parcelas registralmente independientes. Y así se grafían en el plano de calificación pormenorizada (U-03) con las denominaciones F.1.1 y F.1.2 que corresponden respectivamente a viviendas tasadas municipales de régimen especial y a viviendas libres.. Sin embargo se podría realizar, previo acuerdo entre los titulares de ambas parcelas un aparcamiento común y una superficie comercial de tamaño medio (supermercado o similar) que afecte igualmente a las dos parcelas, y cuyo techo supondrá una superficie libre para el uso de las viviendas situadas en las plantas superiores.

- La flexibilidad dimensional, de la que también goza la parcela F2, obligará a contar con al menos un anteproyecto de edificación unitario que defina con precisión los límites del edificio y sus formas de ocupar la planta baja, solucionar los accesos rodados a los aparcamientos bajo rasante, etc.. Este anteproyecto será necesariamente anterior al proyecto de urbanización de la plaza y del resto de los espacios peatonales públicos de su entorno. En caso de subdivisión de la parcela en varias unidades de promoción, un proyecto básico del conjunto será, así mismo, imprescindible como instrumento para resolver los temas comunes (accesos, aparcamientos, etc..) además del encaje volumétrico de los diferentes edificios.

- Se contempla un mínimo de 2.250 m<sup>2</sup> destinados a usos terciarios y de oficinas en planta baja (o eventualmente en planta 1ª en las condiciones especificadas arriba). Dentro de esta superficie se deberá reservar un mínimo de 796 m<sup>2</sup> para equipamiento privado y 800 m<sup>2</sup> para sala de supermercado o superficie media alimentaria. El resto se podrá destinar a pequeños comercios, servicios personales y oficinas.

b)- Características cuantitativas.

CARACTERÍSTICAS CUANTITATIVAS PARCELA F-1 (F.1.1 y F.1.2)				
DESCRIPCIÓN	TOTALES	F.1.1	F.1.2	UNIDAD
Superficie inicial de parcela	5.964,46	2.516,06	3.448,40	m <sup>2</sup>
Superficie edificable máxima	19.928,08	8.379,00	11.550,08	m <sup>2</sup> c
Coefficiente de edificabilidad neta	3,34	3,32	3,35	m <sup>2</sup> c/ m <sup>2</sup> s
Coefficiente edificable residencial máxima	17.826,08	7.378,00	10.448,08	m <sup>2</sup> c
Superficie edificable residencial destinada a viviendas tasadas municipales de régimen especial	7.378,00	7.378,00		m <sup>2</sup> c
Superficie edificable residencial destinada a viviendas tasadas municipales de régimen especial	10.448,08		10.448,08	m <sup>2</sup> c
Superficie máxima edificable bajo rasante (Aparcamientos y Trasteros)	13.419,00	5.636,00	7.783,00	m <sup>2</sup> c
Superficie comercial/terciarria mínima	2.102,00	1.000,00	1.102,00	m <sup>2</sup> c
Superficie para Equipamientos Privados (incluida dentro de la superficie comercial/terciarria mínima)	836		836	m <sup>2</sup> c
Número de viviendas indicativo	167	75	92	uds
Número estimado de plazas de aparcamiento: 1,5 plazas por vivienda (251 plazas) y 80 plazas para aparcamiento específico de un supermercado de 1.000 m <sup>2</sup> c brutos y 1 además 1 plaza por cada 25 m <sup>2</sup> de superficie terciaria restante(1.250/25= 50)	375	193	182	uds

## 2.2.2.-Zona residencial de altura moderada (RE-1): parcela F2

a) – Descripción y reglas edificatorias.

- Se trata de la pieza edificada en forma de "L" que cierra la plaza por el Sur. Las fachadas edificadas deberán coincidir en un 80 por ciento con cada tramo de alineación obligatoria señalado en el plano U- 04. En el tramo N-S del interior de la plaza se permite un retranqueo máximo de 2,50m. del conjunto del conjunto de la fachada o de la planta baja.

- Al igual que la parcela F1 se exige un fondo edificado mínimo de 16,00m. en el cuerpo N-S. La altura máxima será de planta baja mas 5 plantas, tolerándose un aprovechamiento bajo cubierta inclinada conectado con las viviendas de la 5ª planta o áticos retranqueados un mínimo de 3m. respecto a cualquiera de las fachadas definitivas.

- Se exigen portales pasantes plaza/calle en ambos cuerpos edificados N-S y E-W.

- Merkataritza-erabilera eta hirugarren sektoreko erabilera pribatuak 360 m<sup>2</sup>e-ko gutxieneko azalera okupatuko du behe-solairuan (azalera osoaren ehuneko 20 gutxienez). Gutxienez azalera horren erdia (180 m<sup>2</sup>e) ekipamendu pribatuetarako erabiliko da.

- Atzeraemangunearen kasuan, lurzuaren erregimena A etxadiko I-H gorputzean bezala arautuko da. Halaber, espazio publikoa urbanizatzeko proiektuaren aurreko oinarritzako eraikuntza-proiektu baten beharri edo etxadiaren lurzatiak eragokionez, A etxadian aplikatutako arau berak aplikatuko dira.

- Etxebizitza libreetarako eta erregimen bereziko udal-etxebizitza tasatuetarako lurzatiak independenteak izango dira erregistroaren arabera.

- E-M gorputz eraikian, 4 m-ko gehieneko fatxada-atzeraemangunea baimenduko da luzera osoan (12 m-ko gutxieneko sakonera eraikia). Atzeraemandako zona ez zaio espazio publikoari erantsiko, eraikinaren espazio libre pribatuari baizik (ikus U-05 planoan).

b)- Ezaugarri kuantitatiboak.

EZAUGARRI KUANTITATIBOAK F-2 LURZATIA		
DESKRIBAPENA	KOPURUA	UNITATEAK
Lurzatiaren azalera	1.882,46	m <sup>2</sup>
Gehieneko azalera eraikigarria	7.738,00	m <sup>2</sup>
Erregimen orokorreko etxebizitza babestuetarako bizitegi-azalera eraikigarria	7.378,00	m <sup>2</sup> e
Behe-solairuko ekipamendu pribatuetarako azalera	360	m <sup>2</sup> e
Sestrapeko gehieneko azalera eraikigarria (aparkalekuak eta trastelekuak)	4795	m <sup>2</sup> e
Etxebizitza kopurua, gutxi gorabehera	77	unitateak
Aparkaleku-plazen gutxi gorabeherako kopurua (1,5 plaza etxebizitza bakoitzeko, eta beste plaza bat hirugarren sektoreko edo merkataritzako azaleraren, edota ekipamendu pribatuko azaleraren 25 m <sup>2</sup> -ko).	130	unitateak

- E-M gorputz eraikian, 4 m-ko gehieneko fatxada-atzeraemangunea baimenduko da luzera osoan (12 m-ko gutxieneko sakonera eraikia). Atzeraemandako zona ez zaio espazio publikoari erantsiko, eraikinaren espazio libre pribatuari baizik (ikus U-05 planoan).

2.2.3.- Altuera moderatuko bizitegi-zona (RE-1), F3 lurzattia

a) Deskribapena eta eraikuntza-arauak.

- Plan Bereziaren eremuaren barruan 14. sektoreko I-H bideardatz handiaren mendebaldeko fatxadak osatzen duen bloke lineala da. F1 eta F2 lurzatiak ez bezala, F3 lurzatiak kanpoko muga finkoak dituen alde aurretik finkatutako lurzati bat du.

- Fatxadak bat etorri beharko du kalera ematen duen kanpoko lerroakurarekin, adierazitako tartearen ehuneko 80ko proportzioan gutxienez (U-04 planoan). Plano horretan, E lerroakurarekiko (hots, ekipamendu-lurzatiarekiko) eta H lerroakurarekiko (hots, oinezko-entzako bidexkarekiko) gutxienez 3 m-tan atzeraeman beharko den eraikinaren mugimendu-eremua zehaztuta dago.

- Etxadi horretan, sakonera eraikia 16 m-koa edo txikiagoa izango da. Izan ere, sestrapeko aparkalekuaren soluzioa lurzati pribatiboaren barnealdean finka daiteke (19 m-ko sakonera). Gehieneko altuera behe-solairua gehi 5 solairu izango da, eta inklinatutako estalkipeko erabilera baimenduko da, betiere Plan Nagusian araututako baldintzetan.

- Atariak eta ibilgailuentzako sarbideak lurzatiaren mendebaldean ezarriko dira nahitaez. Hirugarren sektoreko eta merkataritzako bulego-erabilera eta ekipamendu pribatuko erabilera behe-solairuan eraikitako azaleraren ehuneko 25 okupatu beharko du gutxienez, eta mendebaldeko fatxada-tartearen ehuneko 50eko proportzioan garatu beharko du gutxienez. Bizitegi-erabilera bestelako erabilera ez da baimenduko lehen solairuan eta goikoetan.

- Nahitaezkoa izango da iparraldera emango duen mehelin estu bat, zuzkidura-alojamenduen lurzatiari dagokion bizitegi-eraikinarekin. Mehelin-fatxada hori adierazitako eraikinak estaliko du. Erlaitzaren altuerari, solairu kopuruari eta sakonera eraikiari lotutako baldintzak bietatik eraikitzen den lehenak ezarriko ditu.

b) Ezaugarri kuantitatiboak.

- El uso comercial y terciario privado ocupará una superficie mínima en planta baja de 360m<sup>2</sup>c que representará al menos un 20 por ciento de dicha superficie. Al menos la mitad de esta superficie (180 m<sup>2</sup>c) se destinará a equipamientos privados.

- El régimen del suelo en caso de retranqueo se regulará de manera idéntica que en la manzana A en el cuerpo N-S. También se aplicarán las mismas reglas que en aquella respecto a la necesidad de un proyecto básico de edificación previo al proyecto de urbanización del espacio público o a la posible parcelación de la manzana.

- Las parcelas destinadas a vivienda libre y vivienda tasada municipal de régimen especial deberán ser parcelas registralmente independientes.

- Se permitirá en el cuerpo construido E-W un retranqueo máximo de fachada de 4m. en toda su longitud (fondo edificado mínimo de 12m.). La zona retranqueada no se incorporará al espacio público sino al espacio libre privado del edificio (ver Plano U-05).

b)- Características cuantitativas.

CARACTERÍSTICAS CUANTITATIVAS PARCELA F-2		
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDADES
Superficie de parcela	1.882,46	m <sup>2</sup>
Superficie edificable máxima	7.738,00	m <sup>2</sup>
Superficie edificable residencial destinada a viviendas protegidas de régimen general	7.378,00	m <sup>2</sup> c
Superficie para equipamientos privados en planta baja	360,00	m <sup>2</sup> c
Superficie edificable máxima bajo rasante (aparcamientos y trasteros)	4.795,00	m <sup>2</sup> c
Número de viviendas indicativo	77	uds
Número estimado de plazas de aparcamiento (1,5 plazas por vivienda más una cada 25 m <sup>2</sup> de superficie comercial terciaria o de equipamiento privado).	130	uds

- Se permitirá en el cuerpo construido E-W un retranqueo máximo de fachada de 4m. en toda su longitud (fondo edificado mínimo de 12m.). La zona retranqueada no se incorporará al espacio público sino al espacio libre privado del edificio (ver Plano U-05).

2.2.3.-Zona residencial de altura moderada (RE-1) parcela F3

a) Descripción y reglas edificatorias.

- Se trata de un bloque lineal que conforma la fachada Oeste del gran eje viario N-S del sector 14 dentro del ámbito del Plan Especial. A diferencia de las parcelas F1 y F2, la parcela F3 cuenta con una parcela prefijada cuyos límites exteriores son hijos.

- La fachada deberá coincidir con la alineación exterior a la calle al menos en un 80 por ciento del tramo señalado (Plano U-04). En ese plano se define el área de movimiento de la edificación que deberá retranquearse al menos 3m. respecto a la alineación E (límite con la parcela de equipamiento), así como respecto a la alineación S (límite con el sendero peatonal).

- En esta manzana el fondo edificado podrá alcanzar los 16m o ser menor, puesto que la solución de aparcamiento bajo rasante se puede resolver en todo caso al interior de la parcela privativa (19m. fondo). La altura máxima será de planta baja más 5 plantas y posibilidad de uso bajo cubierta inclinada en las condiciones reguladas por las normas del Plan General.

- Los portales y accesos rodados se establecerán obligatoriamente por el frente Oeste de la parcela. El uso comercial terciario de oficinas y equipamiento privado deberá ocupar al menos el 25 por ciento de la superficie edificada en planta baja y desarrollarse al menos a lo largo del 50 por ciento del tramo de fachada Oeste. No se permiten usos diferentes al residencial en planta primera y superiores.

- Será obligado un frente estrecho Norte medianero con el edificio residencial que corresponda con la parcela de alojamientos dotacionales. Esta fachada medianera será cubierta por dicho edificio. Las condiciones de altura de cornisa, número de plantas y fondo edificado serán determinadas por el que primero se construya de los dos.

b) Características cuantitativas.

EZAUGARRI KUANTITATIBOAK F-3 LURZATIA		
DESKRIBAPENA	KOPURUA	UNITATEAK
Lurzatiaren azalera	1.121,16	m <sup>2</sup>
Gehieneko azalera eraikigarria	4.918,44	m <sup>2</sup>
Gehieneko bizitegi-azalera eraikigarria (etxebizitza libre)	4.718,44	m <sup>2</sup> e
Hirugarren sektoreko eta merkataritzako gutxieneko azalera (gutxienez 120 m <sup>2</sup> e ekipamendu pribaturako)	200,00	m <sup>2</sup> e
Sestrapeko gehieneko azalera eraikigarria (aparkalekuak eta trastelekuak)	2.850,00	m <sup>2</sup> e
Etxebizitza kopurua, gutxi gorabehera	45	unitateak
Aparkaleku-plazen gutxi gorabeherako kopurua (1,5 plaza etxebizitza bakoitzeko, eta beste plaza bat hirugarren sektoreko edo merkataritzako azaleraren, edota ekipamendu pribatuko azaleraren 25 m <sup>2</sup> -ko).	77	unitateak

2.2.4.- Altuerako bizitegi-zona (RE-2): G1 eta G2 lurzatiak  
a) Deskribapena eta eraikuntza-arauak.

- "Altuerako bizitegi-zona" gisa zonifikatutako bi lurzatiak Plan Bereziaren bizitegi-konposizioaren IM eta HE muturretan kokatuko dira, eta Errekaleorko parke linealera eta I-H hiribide nagusira irtengo dira, hurrenez hurren. Azken hori, gainera, B1 eta B2 lurzatiak ekipamendu-erakinaren goialdeko kota txikiagoaren, Las Neveras gainaren eta ekialdeko landa-zonaren gainetik egongo da.

- 877,76 m<sup>2</sup>-ko azalera duten bi lurzati trapezoidal dira. Forma berdina dute, baina orientazioa desberdina da, ingurune baldintzetara hobeto egokitzeko.

- U-04 planoan, bi dorreen mugimendu-eremuak daude zehaztuta. G1 lurzatian, dorrea F1 lurzatiaren mendebaldeko fatxadatik urrundu nahi da, eta G2 lurzatian, berriz, ondoko lurzati (B2) okupatzen duen ekipamendu-erakinetik. Mugimendu-eremu horietan baimendutako gehieneko altuera behe-solairua gehi hamabi solairu izango da.

- Nolanahi ere, G1 eta G2 lurzatiaren perimetroa aldaezina da. Mugimendu-eremuetan eraikinak okupatu gabeko espazioa eta zuzenean "gutxieneko espazio libretzat" hartzen dena (U-04 plano) dagokien bizitegi-dorreei atxikitako eta inguruko espazio libre publikoekiko behar bezala mugatutako espazio libre komunitariotzat hartuko dira.

- U-05 planoan adierazitako eremuetan, dorreen behe-solairuetako merkataritza-lokalak baimenduko dira. Lurzati bakoitzean, merkataritza-erabilera edo hirugarren sektoreko erabilera pribaturako 250 m<sup>2</sup>-ko gutxieneko azalera ziurtatu beharko da. Lokalek lurzati bakoitzeko espazio publikoetara edo kaleetara ematen duten kanpoko lerrokadurekin bat datozen alde eraikietatik izango dute lehentasuneko sarbidea. G1 lurzatian, 250 m<sup>2</sup>e horietako gutxienez 100 m<sup>2</sup>e ekipamendu pribaturako izango dira.

- Gehieneko altuera behe-solairua gehi 12 altuera izango da. Behe-solairuaren eta solairu-gorputzaren artean 2,50 m-ko gutxieneko altuera libre izango duen solairuarte libre bat baimendu ahal izango da. Nolanahi ere, ez da altuera eraiki gisa zenbatuko erabilera ezinbesteko komunikazio bertikaletara, eraikinaren zerbitzu-elementuetara edo erabilera komunitarioko espazio libre ireki zein itxira mugatzen bada.

b)- Ezaugarri kuantitatiboak.

EZAUGARRI KUANTITATIBOAK G1 - G2 LURZATIA		
DESKRIBAPENA	KOPURUA	UNITATEAK
Lurzatiaren azalera	877,76	m <sup>2</sup>
G1 lurzati mugimendu-	756,7	m <sup>2</sup>
G2 lurzati mugimendu-	721,11	m <sup>2</sup>
Gehieneko azalera eraikigarria	4608,24	m <sup>2</sup>
Gehieneko bizitegi-azalera	4408,24	m <sup>2</sup> e
Hirugarren sektoreko eta merkataritzako gutxieneko azalera (100 m <sup>2</sup> e G1 lurzati mugimendu pribaturako)	200	m <sup>2</sup> e
Sestrapeko gehieneko azalera eraikigarria (aparkalekuak eta trastelekuak)	2.766,00	m <sup>2</sup> e
Etxebizitza kopurua, gutxi gorabehera	43	unitateak
Aparkaleku-plazen gutxi gorabeherako kopurua (plaza 1 etxebizitza bakoitzeko, eta beste plaza bat hirugarren sektoreko edo merkataritzako azaleraren, edota ekipamendu pribatuko azaleraren 25 m <sup>2</sup> -ko).	75	unitateak

CARACTERÍSTICAS CUANTITATIVAS PARCELA F-3		
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDADES
Superficie de parcela	1.121,16	m <sup>2</sup>
Superficie edificable máxima	4.918,44	m <sup>2</sup>
Superficie edificable residencial máxima (vivienda libre)	4.718,44	m <sup>2</sup> c
Superficie comercial/terciaria mínima (120 m <sup>2</sup> c mínimos para equipamiento privado)	200,00	m <sup>2</sup> c
Superficie edificable máxima bajo rasante (aparcamientos y trasteros)	2.850,00	m <sup>2</sup> c
Número de viviendas indicativo	45,00	uds
Número estimado de plazas de aparcamiento (1,5 plazas por vivienda más una cada 25 m <sup>2</sup> de superficie comercial terciaria o de equipamiento privado).	77	uds

2.2.4.- Zona residencial en altura (RE-2): parcelas G1 y G2  
a)- Descripción y reglas edificatorias.

- Las dos parcelas zonificadas como "zona residencial de altura" se sitúan en los extremos NO y SE de la composición residencial del Plan Especial, asomándose, respectivamente al parque lineal del Errekaleor y a la avenida N-S principal, dominando además esta última sobre la cota de coronación, relativamente reducida de los edificios de equipamiento de las parcelas B1 y B2, el Alto de las Neveras y la zona rural oriental.

- Se trata de dos parcelas trapezoidales de 877,76m<sup>2</sup> de superficie, de forma idéntica aunque con distinta orientación para acomodarse mejor a las condiciones de contorno.

- En el Plano U-04 se definen las áreas de movimiento de ambas torres. En la parcela G1, se trata de alejar la torre de la fachada occidental de la parcela F1; en la G2 del edificio de equipamiento que ocupa la parcela contigua (B2). En estas áreas de movimiento se permite una altura máxima de planta baja más doce alturas.

- En todo caso el perímetro de las parcelas G1 y G2 se considera invariable. El espacio de las áreas de movimiento finalmente no ocupado por la edificación o el que directamente se considera "espacio libre mínimo" (plano U-04) tendrán la consideración de espacios libres comunitarios, adscritos a las respectivas torres residenciales y debidamente delimitados respecto a los espacios libres públicos del entorno.

- Se permite que en las plantas bajas de las torres aparezcan locales comerciales en las áreas señaladas a tal efecto en el plano U 05. Se deberá asegurar en cada parcela una superficie mínima de 250m<sup>2</sup>c del uso comercial o terciario privado. Los locales tendrán acceso prioritario por frentes edificados que coincidan con las alineaciones exteriores a calles o espacios públicos de cada parcela. En la parcela G1, al menos 100 m<sup>2</sup>c de esos 250 m<sup>2</sup>c se destinarán a equipamiento privado.

- La altura máxima se establece en planta baja más 12 alturas. Se podrá admitir una entreplanta libre entre la planta baja y el cuerpo de pisos con una altura libre mínima de 2,50m que no contabilizaría como altura construida si su uso se restringe a las imprescindibles comunicaciones verticales, a elementos de servicio del edificio o a un espacio libre, abierto o no, de uso comunitario.

b)- Características cuantitativas.

CARACTERÍSTICAS CUANTITATIVAS PARCELA G1 - G2		
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDADES
Superficie de parcela	877,76	m <sup>2</sup>
Superficie de área de movimiento parcela G1	756,7	m <sup>2</sup>
Superficie de área de movimiento parcela G2	721,11	m <sup>2</sup>
Superficie edificable máxima	4608,24	m <sup>2</sup>
Superficie edificable residencial máxima (vivienda libre)	4408,24	m <sup>2</sup> c
Superficie comercial/terciaria mínima (100 m <sup>2</sup> c para equipamiento privado en parcela G1)	200	m <sup>2</sup>
Superficie edificable máxima bajo rasante (aparcamientos y trasteros)	2766	m <sup>2</sup> c
Número de viviendas indicativo	43	uds
Número estimado de plazas de aparcamiento (1 por vivienda más una cada 25 m <sup>2</sup> de superficie comercial/terciaria o de equipamiento privado).	75	uds

2.2.5.- Zuzkidura-alojamendua: (EQ- DOT), E lurzati  
Lurzati horretarako eraikuntza-arauak F3 lurzatiakoaren berdinak dira (ikus 2.2.3 puntua eta U-04 eta U-05planoak).

Ez da merkataritza-erabilerarik izango. Bizitegi-azalera eraiki-garria 403 m<sup>2</sup>e-koa izango da gutxienez, eta lurzatiaren azalerari 2,50 m<sup>2</sup>e/m<sup>2</sup>-ko eraikigarritasuna aplikatzearen emaitzakoa gehienez (hau da, 402,44x2,50= 1.006 m<sup>2</sup>); eta, hori guztia, Plan Nagusiko 16. HAPBko hiri-lurzoruko eremuari dagokion fitxari jarraiki. Nolanahi ere, F3 lurzatiarekiko independentea izango da, erregistroaren arabera.

2.2.6.- Erabilera generikoko ekipamendu komunitarioak (EQ-G), B1 eta B2 lurzatiak

a) Deskribapena eta eraikuntza-arauak.

- 7.829,22 m<sup>2</sup>-ko eta 1.698,92 m<sup>2</sup>-ko bi lurzati dira, askotariko ekipamenduko eta ekipamendu generikoko erabilera dutenak. Behin betiko atxikipena zonako edo hiriko premietan oinarrituta egingo da. Plan Bereziaren ekialdeko sektorean kokatuta daude, etxebizitzak mendebaldeko sektorean, plazaren eta I-H ardatz handiaren inguruan biltzeko. Gainera, errazagoa da adapan dauden lurak altuera mugatuko ekipamendu-erakineterako erabiltzea.

- B1 lurzatiako sarbidea iparraldean, 14. sektorearen barruan aurreikusitako espazio libre publikoetako batetik antolatu ahal izango da. B2 lurzatiako sarbidea, berriz, I-H ardatzetik antolatu ahal izango da zuzenean, aurreikusitako bide-trazadura laburrean zehar (ikus U-01/U-02 planoak). Halaber, bi lurzatiarako sarbidea 9 m-ko sekzioa duen oinezkoentzako ardatzean zehar egin liteke, eta etorkizunean lurzati horietan kokatuko diren ekipamenduetako zerbitzu-ibilgailuak edo langileen ibilgailuak baino ez lukete sarbidea izango. Kasu horretan, Urbanizazio Proiektuan I-H ardatzaren zintarritik abiatuta 50 m-ko gehieneko garapena izango duen eraikuntza-soluzio bat barnean hartzea eskatuko da, eta eraikuntzari eta trazadurari lotutako baldintzek oinezkoen segurtasuna eta lehentasuna ziurtatuko dute.

- U-04 planoan, lurzatiaren erakundearekiko atzeraemanguneak daude adierazita. Atzeraemangune horiek lurzatiaren mugimendueremuak definitzen dituzte. Aurreikusitako gehieneko altuera behesolairua gehi 2 solairu izango da. Nolanahi ere, Plan Nagusiaren Hirigintza Arauetan ekipamendu-lurzatiarako ezarritako baldintzei jarraituko zaie.

b 1)- B1 etxadia. Ezaugarriak.

- Lurzatiaren azalera: 7.829,22 m<sup>2</sup>

- Mugimendu-eremuen azalera: 5.517,47 m<sup>2</sup>

- Eraikigarritasunaren koefizientea: indarrean dagoen Plan Nagusiaren arabera.

b 2)- B2 etxadia. Ezaugarriak.

- Lurzatiaren azalera: 1.698,92 m<sup>2</sup>

- Mugimendu-eremuen azalera: 921,40 m<sup>2</sup>

- Eraikigarritasunaren koefizientea: indarrean dagoen Plan Nagusiaren arabera.

2.2.7.- Erabilera generikoko ekipamendu komunitarioak (EQ-G): B3 lurzatiak

404,67m<sup>2</sup>-ko azalera duen lurzati txiki hori 14. sektorean kokatutako ekipamendu-lurzatiaren txertatuko da ondorio guztietarako. Eraikuntza-arauak 14. sektoreko Plan Partzialean aurreikusitakoak izango dira.

2.2.8.- Hiri-parkeak (ES-PU): C1 eta C2 lurzatiak

Errekaleor errekaoko parke lineal handian txertatutako lurzati txiki bat da (192,19 m<sup>2</sup>-koa), sistema orokorreko izaerakoa.

Ondorio guztietarako –diseinua, urbanizazio-proiektua, sail landatutako eta abar–, parke horretan egiten diren jardunetan txertatu beharko dira, 14. sektorearen barruan.

2.2.9.- Hiri-parkeak (ES-PU): C2 lurzatiak

- C2 lurzatiaren, D1, D2, D3 eta D4 lurzatiaren eta H kalifikazio xehatuaren barruko espazioen (erabilera publikoko espazio libreen) kasuan, urbanizazio-proiektu bateratu bat egin beharko da. Proiektu horrek honako baldintza hauek bete beharko ditu:

- Sestren, zerbitzu-azpiegituren eta materialen ondorioetarako, I-H ardatza 14. sektoreko bide-sistemaren urbanizazio-proiektuaren barruan txertatu beharko da, eta gauza bera esan daiteke Plan Bereziaren eremuaren barruko VL-2 bidearen tarteari eta VL-3 bidearen iparraldeko espaloien zatiari dagokionez.

2.2.5.- Alojamiento dotacionales: (EQ- DOT) Parcela E

Las reglas edificativas para esta parcela son idénticas a las de la parcela F3 (ver puntos 2.2.3 y planos U-04 y U-05).

No existirá el uso comercial. La superficie edificable residencial será como mínimo de 403m<sup>2</sup>c y como máximo la cantidad que resulte de aplicar la edificabilidad de 2,50 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s a la superficie de parcela (es decir: 402,44x2,50 = 1.006 m<sup>2</sup>) todo ello de acuerdo con la ficha de ámbito de suelo urbano PEOU 16 del Plan General. En todo caso será una parcela registralmente independiente de la F3.

2.2.6.- Equipamientos comunitarios de uso genérico (EQ-G) Parcelas B1 y B2

a) Descripción y reglas de la edificación.

- Se trata de dos parcelas de 7.829,22 m<sup>2</sup> y 1.698,92m<sup>2</sup> respectivamente, destinadas a uso de equipamiento múltiple o genérico. Su adscripción definitiva se realizará en base a las necesidades de la zona o de la ciudad. Se sitúan en el sector oriental del Plan Especial para concentrar en el occidental, en torno a la plaza y al gran eje N S, la vivienda; además de por la mayor facilidad de utilizar terrenos en pendiente para edificios de equipamiento, exentos, y de altura limitada.

- El acceso a la parcela B1 se podrá producir por alguno de los espacios libres públicos previstos al Norte, dentro del sector 14. El de la parcela B2 se puede resolver directamente desde el eje N-S a través del breve trazado viario previsto (ver Planos U-01/U-02). También se podría resolver el acceso a ambas parcelas a través del eje peatonal de 9m. de sección, permitiendo el acceso exclusivo de vehículos de servicio o de personal de los futuros equipamientos que se localicen en dichas parcelas. En ese caso se exigirá al proyecto de Urbanización una solución constructiva con un desarrollo máximo de 50m. a partir del bordillo del eje N-S en el que las condiciones constructivas y del trazado asegurarán la seguridad y prioridad peatonal.

- En el Plano U-04 se indican los retranqueos de la edificación respecto a las diferentes alineaciones de las parcelas, retranqueos que definen sus respectivas áreas de movimiento. Se prevén alturas máximas no superiores a baja más 2 plantas. En todo caso se estará a las condiciones establecidas en las Normas Urbanísticas del Plan General para las parcelas de equipamiento.

b 1)- Manzana B1. Características.

- Superficie de parcela 7.829,22 m<sup>2</sup>

- Superficie de áreas de movimiento 5.517,47 m<sup>2</sup>

- Coeficiente de edificabilidad –según Normas Plan General vigente

b 2)- Manzana B2 características.

- Superficie de parcela 1.698,92

- Superficie de áreas de movimiento 921,40m<sup>2</sup>

- Coeficiente de edificabilidad –según Normas Plan General vigente

2.2.7.- Equipamientos comunitarios de uso genérico (EQ-G): parcela B3

Esa pequeña parcela de 404,67m<sup>2</sup> de superficie se integrará a todos los efectos con la parcela de equipamiento que la engloba localizada en el Sector 14. Las reglas edificatorias serán las previstas en el Plan Parcial del sector 14.

2.2.8.- Parques urbanos (ES-PU): parcelas C1 y C2

Se trata de una pequeña parcela (192,19 m<sup>2</sup>) que se inserta en el gran parque lineal del arroyo Errekaleor, con carácter de sistema general.

A todos los efectos –diseño, proyecto de urbanización, plantaciones, etc.– se deberán integrar en las actuaciones que se lleven a cabo en dicho parque dentro del sector 14.

2.2.9.- Parques urbanos (ES-PU): parcela C2

- Se entiende que la parcela C2 así como las parcelas D1, D2, D3 y D4 y los espacios comprendidos dentro de la calificación pomenorizada H (espacios libres de uso público) deberán ser objeto de un proyecto de urbanización unitario que cumpla las siguientes condiciones:

- En el caso del eje N-S integrarse a efectos de rasantes, infraestructuras de servicios y materiales, dentro del proyecto de urbanización del sistema de vías del sector 14. Lo mismo se puede decir del tramo del vial VL-2 comprendido dentro del ámbito del Plan Especial y de la parte de la acera Norte del vial VL-3

- Plan Bereziaren eremuko espazio libre publikoen urbanizazio-proiektua F1 eta F2 bizitegi-lurzatiak eraikuntza-aurreproiektuan zehaztu ondoren egin beharko da. Era horretan, fatxada-lerroen behin betiko mugak, aparkalekuetarako sarbideak eta abar zein diren jakin ahal izango da.

- C2 lurzatiaren mugaketa gutxi gorabeherakoa da. Nahitaezko baldintza bakarra Errekaleor auzoko gaur egungo hegoaldeko zumardian dauden platanoen lerroakadurak jaso, gorde eta osatu beharra da. Horretarako, dauden zuhaitzak egoera onean egongo direla ziurtatu beharko dute espazio publiko osoa urbanizatzeko etorkizuneko proiektuko sestrok.

- Zuhaitzen bi ilarak osatzea eta hirugarren zerrenda bat (zehaztutako hiri-parkearen zerrendan koka litekeena) diseinatzea iradokitzen dugu (16 m-koa.)

- Urbanizazio-proiektu bateratuak behin betiko gainazal-tratamendua zehaztu ahal izango du, oinezkoentzako zona zolatuen eraikuntza barne (C2 zonan zehar), plazan eta espazio libre perimetrean erabileren eta zirkulazioen konfigurazio arrazionala ziurtatzeko.

#### 2.2.10.- Berdegune publikoak (ES-ZV): D1, D2, D3 eta D4 lurzatiak

- Lurzati horien kasuan, arestian 2.2.9 puntuan adierazitakoari jarraituko zaio.

- Urbanizazio-proiektu bateratuan, arreta berezia eskaini beharko zaio gaur egungo Errekaleor auzoan, Plan Bereziak zehaztutako lurzati eraikigarriek okupatu gabeko espazioetan dauden zuhaitz baliotsuen kontserbazioari eta integrazioari.

- Kalifikazio xehatuko U-03 planoan D1, D2, D3 eta D4 lurzati-tarako adierazitako mugak gutxi gorabeherakoak izango dira. Zuhaitzak dituzten zein ez dituzten gunen lorategidun, belardi, zona zolatu eta abarrekiko behin betiko atxikipena idatzi beharreko urbanizazio-proiektu bateratuak egingo du.

- Eskatzen den gauza bakarria D1 zonak lehentasunez zuhaitzak edo lorategiak izatea, eta D2 eta D4 zonetan gutxienez lerroakaduraren zuhaitz ilara bikoitza izatea da. Zuhaitz horiek plazaren barneko perimetroa osatuko dute eraikinaren behin betiko fatxadetatik hurbil.

- D3 zona lorategiduna eta zuhaitzuna izango da funtsean, eta plazako iparraldean dagoen merkataritza- eta hiri-zonaren eta hegoaldean dagoen egonaldi-zona lasaiagoaren arteko desberdintasuna azpimarratuko da.

- C, D eta F lurzatiaren azaleraren ehuneko 25 gutxienez lorategiduna izango da (belardiak, palaxuak eta zapaldu ezin diren gainazalak), eta gutxienez 100 m<sup>2</sup>-ko zuhaitz bateko estandarra ziurtatuko da.

#### 2.2.11.- Bide-sarea (CO-U): A zona

- Urbanizazio-proiektuak, 2.2.9 puntuan ezarritako baldintzetan, eremuko espazio libre publiko guztietarako behin betiko soluzio bateratu bat zehaztuko du.

- U-05 planoan, sestraperko aparkaleku pribatu-tarako sarbidea baimenduta egongo den lurzatiaren kanpoko lerroakadurak-tarteak daude adierazita.

- Urbanizazio-proiektua idatzi aurretik -2.2.9 puntuan ezarri bezala- lurzatiaren eraikuntza-aurreproiektuak eskuragarri badaude, garaje-tarako sarbideak non dauden jakingo da alde aurretik. Horri esker, espaloien, zintarren, zintari-beheratzeen eta abarren diseinua zehatz-mehatz planteatu ahal izango da.

- Eremuko hego-mendebaldean kokatutako zokoguneko bidetari dagokionez, U-01 planoan bateriako aparkalekuko plazan ilara bikoi-tzerako iradokitako diseinuari eustea gomendatzen dugu, kokapen hori baita espazio publikoaren barruan plaza osagarrien kopuru esanguratsu bat eskain dezakeen tresna hori ahalbidetzen duen eremuan eskuragarri dagoen bakarra.

#### 2.2.12.- Erabilera publikoko espazio libreak (ES-U); H zona

Zona horretan, eremuan lehentasunez oinezkoentzat diren espazio guztiak (zolatuetan zein zolatatu gabek) daude bilduta, A zonako bide-sareko kaleen barnean hartutako espaloiak izan ezik. Kasu horretan, aurreko 2.2.9, 2.2.10 eta 2.2.11 puntuetan adierazitakoari jarraituko zaio.

- D2 eta D4 berdegune-tako zuhaitz ilara bikoitza (ikus 2.2.10 puntua) plazako iparraldeko beste ilara bikoitz batekin osatzea gomendatzen dugu.

- El proyecto de urbanización del conjunto de espacios libres públicos en el ámbito del Plan Especial se deberá realizar una vez que se hayan definido a nivel de anteproyecto de edificación las parcelas residenciales F1 y F2 lo que permitirá conocer los límites definitivos de las diferentes líneas de fachada, accesos a aparcamientos, etc.

- La delimitación de la parcela C2 es aproximada. La única condición obligatoria es que debe recoger, preservar y completar las alineaciones de plátanos de la actual alameda Sur del barrio de Errekaleor. Para lo cual las rasantes del futuro proyecto de urbanización del conjunto del espacio público deberán asegurar la correcta conservación de los ejemplares arbóreos existentes en buen estado.

- Se sugiere completar las dos filas de árboles existentes y diseñar una tercera fila que puede alojarse en la franja de parque urbano definida (16m.)

- El proyecto de urbanización unitario podrá definir el tratamiento superficial definitivo incluyendo la construcción de zonas pavimentadas de uso peatonal a través de la zona C2 que asegure la configuración racional de los usos y las circulaciones en la plaza y en el conjunto de los espacios libres perimetrales.

#### 2.2.10.- Zonas verdes públicas (ES\_ZV): Parcelas D1, D2, D3 y D4

- Para estas parcelas rige todo lo dicho anteriormente en el punto 2.2.9.

- El proyecto de urbanización unitario prestará especial atención a la conservación e integración de los ejemplares arbóreos valiosos del actual barrio de Errekaleor emplazados en espacios no ocupados por las parcelas edificables definidas por el Plan Especial.

- Los límites señalados en el plano U-03 de calificación pormenorizada para las parcelas D1, D2, D3 y D4, se considerarán indicativos. La definitiva adscripción a espacios ajardinados, praderas, zonas pavimentadas con o sin arbolado, etc.. la realizará el proyecto de urbanización unitario que deberá redactarse.

- Se exige únicamente que la zona D1 tenga un carácter arbolado o ajardinado prioritario y que las zonas D2 y D4 cuenten con al menos una doble fila de árboles de alineación que configuren el perímetro interior de la plaza, cerca de las fachadas definitivas de la edificación.

- La zona D3 tendrá un carácter básicamente ajardinado y arbolado subrayando la diferencia entre la zona más comercial y urbana de la plaza, al Norte, y la más estancial y tranquila, al Sur.

- En el conjunto de la extensión de las parcelas C, D y F, al menos el 25 por ciento de su extensión tendrá carácter ajardinado (praderas, setos, superficies no pisables) y se asegurará un estándar de arbolado no inferior a un ejemplar cada 100m<sup>2</sup>.

#### 2.2.11.- Red viaria (CO\_U): zona A

- El proyecto de urbanización en las condiciones establecidas en el punto 2.2.9, definirá la solución definitiva conjunta para la totalidad de los espacios libres públicos del ámbito.

- En el plano U-05 se indican los tramos de alineación exterior de las diferentes parcelas en las que se permitirá el acceso a aparcamientos privados bajo rasante de las distintas parcelas edificables.

- Si los anteproyectos de edificación de estas están disponibles antes de redactar el proyecto de urbanización -como se establece en el punto 2.2.9- se conocerá de antemano los puntos de acceso a garajes lo que permitirá plantear con exactitud el diseño de aceras, bordillos, rebajes de bordillo etc.

- En relación con el vial en fondo de saco situado al Suroeste del ámbito se recomienda que se conserve el diseño sugerido en el plano U-01 capaz para doble fila de plazas de aparcamiento en batería, ya que es el único emplazamiento disponible en el ámbito que permite ese dispositivo capaz de ofrecer un número de plazas complementarias significativas dentro del espacio público.

#### 2.2.12.- Espacios libres de uso público (ES-U); zona H

Esta zona recoge todos los espacios de uso prioritariamente peatonal (pavimentados o no) del ámbito, excepción hecha de las aceras incluidas dentro de las calles de la red viaria (zona A). Rige todo lo que se ha señalado en los puntos anteriores 2.2.9, 2.2.10 y 2.2.11.

- Se recomienda que se complete la doble fila de arbolado de las zonas verdes D2 y D4 (ver punto 2.2.10) con una formación también de doble fila en la cara Norte de la plaza.

- Eremuaren barruko A bidean dauden espaloi-tarteek lerrokadura-zuhaitzak izango dituzte 14. sektoreko urbanizazio-proiektuan ezarritako baldintzetan, eta, gutxienez, 8 m linealeko; txorkoek 1 m<sup>2</sup> ko azalera izango dute gutxienez.

- Platano-zuhaitzia Las Neveras gainerantz luzatzen duen oinezkoen bidexka-tarteak itzala ematen duten zuhaitzen ilara bat izango du gutxienez 8 m linealeko (lehen 50 metroetan izan ezik, beharbada), I H bidetik aurrera kontaktzen hasita. Nolanahi ere, erabilera mugatuko sarbidea baimenduko da ibilgailuentzat, B1 eta B2 ekipamendu-lurzatiei zerbitzua (alternatiboa) emateko (ikus 2.2.6 puntua).

### VITORIA-GASTEIZ

OSASUNA ETA KONTSUMOA

*Animaliak Babesteko Zentroa*

1732

#### **Dosier zigortzailea abiarazteko erabakia jakinaraztea, txakurra bide publikoan aske eramategatik.**

Herri Administrazioen Araubide Juridikoaren eta Administrazio Prozedura Erkidearen azaroaren 26ko 30/1992 Legearen 59.5. artikuluan xedatutakoari jarraiki, ALHAOn argitaratuko diren iragarkien bitartez gauzatuko dira jakinarazpenak, saiatu arren bestela burutzea ezinezkoa izan denean.

Halaber, lege bereko 61. artikulua ildotik, eskumena duen organoak egintza iragarki bidez jakinarazteak edo argitarazteak esku-bideei edo bidezko interesei kalte egiten diela uste duenez, egintzaren edukia baino ez du argitaratuko iragarkian, interesdunak Udalaren Osasun eta Kontsumo Sailean ager daitezzen –Gasteizko San Bizente aldapan–, goizeko 08:30etik 14:00etara, astelehenetik ostiralera, jakinarazpen hau argitaratzen den egunaren biharamunetik hasita bost egun baliouduneko epean, egintzaren eduki osoa jakin dezaten eta jakinaren gainean daudela jasoarazi ahal izateko. Adierazitako epe hori igarotzen delarik, jakinarazpenaren ondorio berak izango ditu iragarkiak.

Interesduna: Arantza Antepara Canta

Hautsitako araua: Udal Ordenantzaren 50. artikulua.

Administrazio egintzaren data: 2011ko otsailaren 1a.

Vitoria-Gasteizen, 2011ko martxoaren 4an.– Osasun eta Kontsumo Saileko zuzendaria, JUAN JOSÉ ESTIBÁLEZ GONZÁLEZ.

### VITORIA-GASTEIZ

OSASUNA ETA KONTSUMOA

*Animaliak Babesteko Zentroa*

1733

#### **Arriskutsu izan datekeen txakurra bide publikoan muturrekorik gabe eramategatik dossier zigortzailea abiarazteko erabakia jakinaraztea.**

Herri Administrazioen Araubide Juridikoaren eta Administrazio Prozedura Erkidearen azaroaren 26ko 30/1992 Legearen 59.5. artikuluan xedatutakoari jarraiki, ALHAOn argitaratuko diren iragarkien bitartez gauzatuko dira jakinarazpenak, saiatu arren bestela burutzea ezinezkoa izan denean.

Halaber, lege bereko 61. artikulua ildotik, eskumena duen organoak egintza iragarki bidez jakinarazteak edo argitarazteak esku-bideei edo bidezko interesei kalte egiten diela uste duenez, egintzaren edukia baino ez du argitaratuko iragarkian, interesdunak Udalaren Osasun eta Kontsumo Sailean ager daitezzen –Gasteizko San Bizente aldapan–, goizeko 08:30etik 14:00etara, astelehenetik ostiralera, jakinarazpen hau argitaratzen den egunaren biharamunetik hasita bost egun baliouduneko epean, egintzaren eduki osoa jakin dezaten eta jakinaren

- Los tramos de acera comprendidos dentro del ámbito en los viales VIAL-A contarán con arbolado de alineación en las condiciones establecidas en el proyecto de urbanización del sector 14 y, como mínimo, cada 8m. lineales, con alcorques de superficie no inferior a 1m<sup>2</sup>.

- El tramo de sendero peatonal que prolonga hacia el Alto de las Neveras la alameda de plátanos, contará como mínimo con una fila de arbolado de sombra cada 8m. lineales (con la posible excepción de los primeros 50m. a contar del vial N-S en las que se tolera el acceso rodado de uso limitado para dar servicio (alternativo) a las parcelas de equipamiento B1 y B2. (Ver punto 2.2.6).

### VITORIA-GASTEIZ

SALUD Y CONSUMO

*Centro de Protección Animal*

1732

#### **Notificación del acuerdo de incoación por llevar el perro suelto en la vía pública.**

Según el artículo 59.5 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, las notificaciones se harán por medio de anuncios en el BOTHA cuando, intentada la notificación, no fuese posible practicarla.

Asimismo, y de conformidad con el artículo 61 del mismo texto legal, el órgano competente aprecia que la notificación por medio de anuncios puede lesionar derechos o intereses legítimos, y en contenido del acta para que, posteriormente, los interesados puedan comparecer en el Departamento de Salud y Consumo, situado en la Cuesta de San Vicente s/n de Vitoria-Gasteiz, en horario de 8:30horas a 14horas de lunes a viernes, en el plazo de cinco días hábiles a partir del día siguiente a esta publicación, para el conocimiento del contenido íntegro del mencionado acto y constancia de tal conocimiento. Pasado el plazo señalado este anuncio surtirá los efectos propios de la notificación.

Interesado: Arantza Antepara Canta

Precepto infringido: Artículo 50 de la Ordenanza Municipal

Fecha del acto administrativo: 1 de febrero de 2011.

En Vitoria-Gasteiz, a 4 de marzo de 2011.– El director del Departamento Municipal de Salud y Consumo, JUAN JOSÉ ESTIBÁLEZ GONZÁLEZ.

### VITORIA-GASTEIZ

SALUD Y CONSUMO

*Centro de Protección Animal*

1733

#### **Notificación del acuerdo de incoación del expediente sancionador por llevar el perro potencialmente peligroso sin bozal en la vía pública.**

Según el artículo 59.5 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, las notificaciones se harán por medio de anuncios en el BOTHA cuando, intentada la notificación, no fuese posible practicarla.

Asimismo, y de conformidad con el artículo 61 del mismo texto legal, el órgano competente aprecia que la notificación por medio de anuncios puede lesionar derechos o intereses legítimos, y en contenido del acta para que, posteriormente, los interesados puedan comparecer en el Departamento de Salud y Consumo, situado en la cuesta de San Vicente s/n de Vitoria-Gasteiz, en horario de 8:30horas a 14horas de lunes a viernes, en el plazo de cinco días hábiles a partir del día siguiente a esta publicación, para el conocimiento del contenido íntegro