

## 2.- NORMATIVA URBANÍSTICA

### 2.1. Planos de Ordenación Normativos

Dentro del material gráfico incluido en este documento se deben diferenciar tres tipos de planos:

-Los de carácter informativo (situación en la Ciudad, propiedad del suelo, etc.) (Planos Serie **G**.)

-Los de carácter normativo, que se van a describir en este apartado que determinarán y condicionarán los proyectos de arquitectura que se vayan a desarrollar posteriormente. (Planos Serie **U**.)

-Los referidos a las Redes de Servicios Urbanos que dan continuidad dentro del ámbito a las previsiones del Proyecto de Urbanización para el Sector 14. (Planos Serie **SU**.)

Los de carácter indicativo en los que, de acuerdo con los anteriores, se ejemplificará a nivel de esquemas tridimensionales o infografías el posible resultado edificativo final del ámbito, también relacionado con el resto de la edificación prevista para el Sector 14. Planos (Serie **I**.)

Los planos de carácter normativo, son los siguientes:

**-a) Plano U-01. Trazados Viarios, Alineaciones y Rasantes.**

Incluye los trazados viarios (señalando la delimitación indicativa de calzadas y aparcamientos), las alineaciones que definen distintas zonas de diferente uso pormenorizado, las rasantes verticales de los principales puntos del viario y espacio público, además de las principales cotas que definen las dimensiones de cada zona y las distancias entre ellas.

**-b) Plano U-02. Sistemas Generales y Calificación Global**

Define gráficamente las zonas del ámbito incluidas dentro de los Sistemas Generales de Transportes y Comunicaciones, Equipamientos Comunitarios y Espacios Libres. El resto del suelo tendrá la Calificación Global de Residencial.

Este plano incluye un cuadro, recogido también en el punto 1.7.1 de la Memoria, en el que se reflejan las superficies de cada Sistema General/Calificación Global en m<sup>2</sup>, así como el porcentaje que representan dentro del ámbito y la referencia a los mínimos que deben cumplir los Sistemas Generales de acuerdo con la Ficha del PEOU-16 del Documento de Modificación Puntual del Plan General.

**-c) Plano U-03. Calificación Pormenorizada**

Se representan las Calificaciones Pormenorizadas de las diferentes parcelas descritas geoméricamente en el Plano **U-01**. En este plano se representan todos los viarios de tráfico rodado y aparcamiento como Red Viaria (CO-U), identificados en el plano como Zona "A". Además, se incluyen las siguientes calificaciones:

- Equipamientos Comunitarios de Uso Genérico (EQ-G) Zona **B**
- Parques Urbanos ((ES-PU) Zona **C**
- Zonas Verdes Públicas (ES-ZV) Zona **D**
- Alojamientos Dotacionales (EQ-DOT) Zona **E**
- Residencial Colectiva de Altura Moderada (RE-1) Zona **F**
- Residencial Colectiva en Altura Zona (ER-2) **G**

**-d) Plano U-04 y Plano U-05. Condiciones Particulares de la Edificación y de los Usos. (I y II)**

DILIGENCIA que se extiende para hacer constar que esta hoja forma parte del PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ERREKALEOR "PEOU" 16" aprobada definitivamente por acuerdo de 30 de diciembre de 2010 del Ayuntamiento de Victoria-Gasteiz y publicado en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava el 24 de enero del 2011.

La Directora del Departamento Municipal de Urbanismo  
D<sup>a</sup>. Susana Vizcarra Sarascia

Estos Planos describen gráficamente algunas condiciones significativas que afectan a las edificaciones que podrán desarrollarse en cada zona de uso diferenciado.

Complementan y explican algunas de las reglas edificatorias básicas incluidas dentro de las Ordenanzas para la Edificación para cada zona (ver punto 2.2).

Estos planos establecen las líneas de fachada de coincidencia obligatoria con las alineaciones definidas en el U-04 o, alternativamente, los retranqueos máximos tolerados para la edificación en planta baja; las líneas de fachada máxima al interior de zonas de uso diferenciado; las áreas de movimiento de la edificación y las alturas máximas dentro de cada una; los vuelos máximos de las marquesinas opcionales, las condiciones de acceso a portales y garajes bajo rasante, las condiciones de localización de bajos comerciales, etc..

## 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% 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 fácil resolución si se diseñan con pequeños patios interiores, útiles como tendederos 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 E-O, 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

28  
DILIGENCIA que se extiende para hacer constar que esta hoja forma parte del PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ENREKALEOR "PEOU" aprobada definitivamente por acuerdo de 30 de diciembre de 2010 del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y publicado en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava el 24 de enero de 2011.

La Directora del Departamento Municipal de Urbanismo  
D<sup>a</sup>. Susana Vizcarra Sarasola

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 % de la superficie construida total en planta baja. Además al menos el 40% 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 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.

DILIGENCIA que se extiende para hacer constar que esta hoja forma parte del PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ENREKALEOR "1500 16" aprobada definitivamente por acuerdo de 30 de diciembre de 2010 del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y publicada en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava el 24 de enero de 2011.

La Directora del Departamento Municipal de Urbanismo  
D<sup>ña</sup>. Susana Vizcarra Sarasola

- 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 m2 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 m2 para Equipamiento Privado y 800 m2 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	TOTALS	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	8.378,00	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
Superficie 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 Colectivas de Régimen Libre (máxima)	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/terciaria 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/terciaria mínima)	836,00		836,00	m <sup>2</sup> c
Número de viviendas indicativo	167,00	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.

DILIGENCIA que se extiende para hacer constar que esta hoja forma parte del PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DE ERREKALEOR "REGO" 16" aprobada definitivamente por acuerdo de 30 de diciembre de 2010 del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y publicado en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava el 24 de enero de 2011.

La Directora del Departamento Municipal de Urbanismo  
D<sup>a</sup>. Susana Vizcarra Sarasola

- 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% 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.
- 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% de dicha superficie. Al menos la mitad de esta superficie (180 m2c) 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	77,00	uds
Número estimado de plazas de aparcamiento: (1,5 plazas por vivienda más una cada 25m <sup>2</sup> de superficie comercial terciaria o de equipamiento privado.)	130,00	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).

DILIGENCIA que se extiende para hacer constar que esta hoja forma parte del PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ERREKALEOR "TEOD 16" aprobada definitivamente por acuerdo de 30 de diciembre de 2010 del Ayuntamiento de Alava-Casteiz y publicado en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Alava el 24 de enero de 2011.

La Directora del Departamento Municipal de Urbanismo

Dª. Susana Vizcarra Sarasola

### 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 fijos.
- La fachada deberá coincidir con la alineación exterior a la calle al menos en un 80% 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% de la superficie edificada en planta baja y desarrollarse al menos a lo largo del 50% 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.

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> c
Superficie edificable residencial máxima (Vivienda Libre)	4.718,44	m <sup>2</sup> c
Superficie comercial/terciaria mínima (120 m2c 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 25m <sup>2</sup> de superficie comercial/terciaria o de equipamiento privado)	77,00	uds

DILIGENCIA que se extiende para hacer constar que esta hoja forma parte del PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ERREKALEOR "PEOU" aprobado definitivamente por acuerdo de 30 de diciembre de 2010 del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y publicado en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava el 24 de enero de 2011.

La Directora del Departamento Municipal de Urbanismo  
D<sup>a</sup>. Susana Vizcarra Saracola

#### 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 espacio libre, abierto o no, de uso comunitario.

DILIGENCIA que se extiende para hacer constar que esta hoja forma parte del PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ERREKALEOR "ANOU 16" aprobada definitivamente por acuerdo de 30 de diciembre de 2010 del Ayuntamiento de Vicritz-Gasteiz y publicado en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava el 24 de enero de 2011.

La Directora del Departamento Municipal de Urbanismo  
D<sup>a</sup>. Susana Vizcarra Sarasola

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	756,70	m <sup>2</sup>
Superficie de Área de Movimiento Parcela G2	721,11	m <sup>2</sup>
Superficie edificable máxima	4.608,24	m <sup>2</sup> c
Superficie edificable residencial máxima (Vivienda Libre)	4.408,24	m <sup>2</sup> c
Superficie comercial/terciaria mínima (100 m <sup>2</sup> c para equipamiento privado en Parcela G1)	200,00	m <sup>2</sup> c
Superficie máxima edificable bajo rasante (Aparcamientos y Trasteros)	2.766,00	m <sup>2</sup> c
Número de viviendas indicativo	43,00	uds
Número estimado de plazas de aparcamiento (1 por vivienda más una cada 25m <sup>2</sup> de superficie comercial/ terciaria o de equipamiento privado)	75	uds

2.2.5.- Alojamientos 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

DILIGENCIA que se extiende para hacer constar que esta hoja forma parte del PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ERREKALEOR "PEOU 16" aprobado definitivamente por acuerdo de 30 de diciembre de 2010 del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y publicado en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava el 24 de enero de 2011.

La Directora del Departamento Municipal de Urbanismo  
D<sup>a</sup>. Susana Vizcarra Sarasola

de personal de los futuros equipamientos que se localicen en dichas parcelas. En ese caso se exigiría 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 Área 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 Área 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 las calificación pormenorizada 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
- 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

DILIGENCIA que se extiende para hacer constar que esta hoja forma parte del PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ERREKALEON "PEOUI 16" aprobada definitivamente por acuerdo de 30 de diciembre de 2010 del Ayuntamiento de Victoria-Gasteiz y publicado en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava el 24 de enero de 2011.

La Directora del Departamento Municipal de Urbanismo  
D<sup>a</sup>. Susana Vizcarra Sarasola

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% 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

DILIGENCIA que se extiende para hacer constar que <sup>36</sup> el ~~presente~~ ~~proyecto~~ forma parte del PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ERREKALEOR "PECU-16" aprobada definitivamente por acuerdo de 30 de diciembre de 2011 del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y publicado en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava el 24 de enero de 2011.

La Directora del Departamento Municipal de Urbanismo  
D<sup>a</sup>. Susana Vizcarra Sarasola

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.
- 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)

DILIGENCIA que se extiende para hacer constar que esta hoja forma parte del PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ERREKALEOR "PEOU 16" aprobada definitivamente por acuerdo de 30 de diciembre de 2010 del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y publicado en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava el 24 de enero de 2011.

La Directora del Departamento Municipal de Urbanismo  
D<sup>a</sup>. Susana Vizcarra Sarasola