

**“SAN JUAN” AIU 22 plan partzialaren aldaketa
EZAUGARRI OROKORRAK, ZONIFIKAZIOA ETA ALDATUTAKO
ZUZKIDURAK**

**Modificación del plan parcial AIU22 “SAN
JUAN”**

**CARACTERÍSTICAS GENERALES, ZONIFICACIÓN Y
DOTACIONES MODIFICADAS**

Ordizia, Gipuzkoa

1 EZAUGARRI OROKORRAK	2
2 ALDATUTAKO ZONIFIKAZIO XEHATUA	4
3 ZUZKIDURAK	4
1 CARACTERÍSTICAS GENERALES	2
2 ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA MODIFICADA	4
3 DOTACIONES	4

1 EZAUGARRI OROKORRAK

Indarrean dagoen Plan Partzialaren ezaugarri orokorrak ez dira aldatuko, etxebizitzaren gehieneko kopurua izan ezik. Memorian aipatzen denez, egiteko dauden a.40 partzelak handitzea proposatzen da.

Ezaugarri orokorren zenbaketa, guztira, honela geratzen da:

1 CARACTERÍSTICAS GENERALES

No se alteran las características generales del Plan Parcial vigente salvo el número máximo de viviendas. Tal y como se menciona en la memoria, se propone un aumento de 40 viviendas en las parcelas a.40 pendientes de ejecución.

El cómputo total de las características generales, queda de la siguiente manera:

A.I.U "22-San Juan" A.I.U "22-San Juan"	PROPOSATUTAKO ALDAKETA PLAN PARCIAL MODIFICADO 108.413 m ²	INDARREAN DAGOEN PLANA PLAN PARCIAL VIGENTE 108.413 m ²
"22-SAN JUAN" A.I.U-AREN ZONIFIKAZIO GLOBALA ZONIFICACIÓN GLOBAL DEL A.I.U."22-SAN JUAN"		
A.20/22 zona (Bizitegi irekia) Zona A.20/22 (Residencial abierta)	101.353 m ²	101.353 m ²
E.10/22 zona (Errepideak) Zona E.10/22 (Carreteras)	1.319 m ²	1.319 m ²
E.20/22 zona (Hiribide nagusiak) Zona E.20/22 (Vías urbanas principales)	1.921 m ²	1.921 m ²
F.10.1/22 zona (Espazio librean sistema orokorrak) Zona F.10.1/22 (Sistemas generales de espacios libres)	3.370 m ²	3.370 m ²
ANTOLATUTAKO ERAIKIGARRITASUNA APROVECHAMIENTO ORDENADO		
A.I.U.22 Guztira Total A.I.U. 22	69.760 m ²	69.760 m ²
ERABILERA BALDINTZAK CONDICIONES DE USO		
Bizitegi erabilera Uso residencial		
- Etxebizitza erabilera eraikigarritasuna	67.760 m ²	67.760 m ²
- Aprovechamiento de uso vivienda		
- Gehieneko etxebizitza zenbakia	645 Etxeb./Viv	626 Etxeb./Viv
- Nº máximo de viviendas		
Erabilera komertziala Uso comercial		
- Erabilera komertzialeko eraikigarritasuna	2.000 m ²	2.000 m ²
- Aprovechamiento de uso comercial		
- Eraikigarritasuna guztira	69.760 m ²	69.760 m ²
- Aprovechamiento total		

Ondorengo taulan, Indarrean dagoen Planean eta Planaren Aldaketan, partzela bakoitzeko, proposatzen den etxebizitza-kopurua adierazten da.

(*) Orain arte egindako etxebizitza-kopuruaren datuak eguneratu dira. Grisez eta asterisko batekin irudikatu dira orain arte gauzatutako partzelak eta eraikitako etxebizitza-kopurua, Udalak emandako datuen arabera.

En la siguiente tabla se representa el número de viviendas por parcela propuestas en el Plan Vigente y en la Modificación de Plan propuesta.

(*) Se han actualizado los datos del número de viviendas ejecutadas hasta el momento. Se grafían con un subrayado gris y con un asterisco las parcelas ejecutadas hasta el momento y el número de viviendas que se han construido según datos aportados por el Ayuntamiento.

PARTZELA BAKOITZEKO ETXEBITZA ZENBAKIA NÚMERO DE VIVIENDAS POR PARCELA	PROPOSATUTAKO ALDAKETA PLAN PARCIAL MODIFICADO	INDARREAN DAGOEN PLANA PLAN PARCIAL VIGENTE
A.20.1 Patzela / Parcela a.20.1	20 (*)	24
A.20.2 Patzela / Parcela a.20.2	20 (*)	24
A.20.3 Patzela / Parcela a.20.3	21 (*)	24
A.20.4 Patzela / Parcela a.20.4	20 (*)	24
A.20.5 Patzela / Parcela a.20.5	24	24
A.20.6 Patzela / Parcela a.20.6	24 (*)	24
A.20.7 Patzela / Parcela a.20.7	20 (*)	24
A.30.1 Patzela / Parcela a.30.1	5 (*)	5
A.30.2 Patzela / Parcela a.30.2	5	5
A.30.3 Patzela / Parcela a.30.3	5	5
A.30.4 Patzela / Parcela a.30.4	5	5
A.30.5 Patzela / Parcela a.30.5	5 (*)	5
A.30.6 Patzela / Parcela a.30.6	5 (*)	5
A.30.7 Patzela / Parcela a.30.7	6 (*)	6
A.30.8 Patzela / Parcela a.30.8	5	5
A.30.9 Patzela / Parcela a.30.9	Kontsolidatua Consolidado	Kontsolidatua Consolidado
A.40.1.1 Patzela / Parcela a.40.1.1	30 (*)	30
A.40.1.2 Patzela / Parcela a.40.1.2	30 (*)	30
A.40.2.1 Patzela / Parcela a.40.2.1	30 (*)	30
A.40.2.2 Patzela / Parcela a.40.2.2	30 (*)	30
A.40.3 Patzela / Parcela a.40.3	25 (*)	25
A.40.4.1 Patzela / Parcela a.40.4.1	30 (*)	30
A.40.4.2 Patzela / Parcela a.40.4.2	30 (*)	30
A.40.5 Patzela / Parcela a.40.5	60 (*)	60
A.40.6.1 Patzela / Parcela a.40.6.1	60	50
A.40.6.2 Patzela / Parcela a.40.6.2	50	40
A.40.7 Patzela / Parcela a.40.7	80	
- A.40.7.1 Patzela / Parcela a.40.7.1		30
- A.40.7.2 Patzela / Parcela a.40.7.2		30
Guztira / total	645	624

2 ALDATUTAKO ZONIFIKAZIO XEHATUA

Ez da aldatzen eremuaren antolamendu xehatua, ez eta erabilera xehatuko eremuen azalera ere. Beraz, indarrean dagoen Plan Partzialaren eremuak eta azalerak mantentzen dira.

3 ZUZKIDURAK

Erabilera pribatuko garaje-plazen kopurua murriztea planteatu da. Indarrean dagoen Plan Partzialak 1052 garaje-plaza eraikitzea aurreikusten du. Hala ere, *“Hirigintza-estandarrak arautzen dituen otsailaren 18ko 45/2025 DEKRETUA”* aplikatuz, estandar hori 977 plazara murrizten da.

Indarrean dagoen Plan Partzialak aurreikusten dituen gainerako zuzkidurek ez dute aldaketarik jasaten.

Partzela bakoitzeko garajeen banaketa ondorengo da:

() Orain arte egindako garaje plaza-kopuruaren datuak eguneratu dira. Grisez eta asterisko batekin irudikatu dira orain arte gauzatutako partzelak eta eraikitako garaje-plaza-kopurua, Udalak emandako datuen arabera.*

2 ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA MODIFICADA

No se altera la ordenación pormenorizada del ámbito ni la superficie de ninguna de las zonas de uso pormenorizado. Por tanto, se mantienen las zonas y superficies del Plan Parcial Vigente.

3 DOTACIONES

Se plantea una reducción del número de plazas de garaje de uso privado. El Plan Parcial vigente, prevé la construcción de 1052 plazas de Garaje, sin embargo, en aplicación del *“DECRETO 45/2025, de 18 de febrero, de regulación de los estándares urbanísticos”* se reduce dicho estándar a 977 plazas.

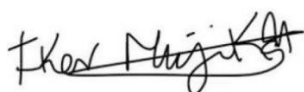
El resto de dotaciones previstas por el Plan Parcial Vigente no sufren alteraciones.

El reparto de garajes por parcela resultante es el siguiente:

() Se han actualizado los datos del número de plazas ejecutadas hasta el momento. Se grafían con un subrayado gris y con un asterisco las parcelas ejecutadas hasta el momento y el número de plazas que se han ejecutado según datos aportados por el Ayuntamiento.*

APARKALEKUAK ETA GARAJEAK APARCAMIENTOS Y GARAJES		
ERABILERA PRIBATUKO GARAJEAK GARAJES DE USO PRIVADO	PROPOSATUTAKO ALDAKETA PLAN PARCIAL MODIFICADO	INDARREAN DAGOEN PLANA PLAN PARCIAL VIGENTE
A.20.1 Patzela / Parcela a.20.1	45	45
A.20.2 Patzela / Parcela a.20.2	47	47
A.20.3 Patzela / Parcela a.20.3	54	52
A.20.4 Patzela / Parcela a.20.4	40	40
A.20.5 Patzela / Parcela a.20.5	50	87
A.20.6 Patzela / Parcela a.20.6	58	57
A.20.7 Patzela / Parcela a.20.7	47	47
A.30.1 Patzela / Parcela a.30.1	10	10
A.30.2 Patzela / Parcela a.30.2	10	10
A.30.3 Patzela / Parcela a.30.3	10	10
A.30.4 Patzela / Parcela a.30.4	10	10
A.30.5 Patzela / Parcela a.30.5	10	10
A.30.6 Patzela / Parcela a.30.6	10	10
A.30.7 Patzela / Parcela a.30.7	12	12
A.30.8 Patzela / Parcela a.30.8	10	10
A.30.9 Patzela / Parcela a.30.9	4	4
A.40.1.1 Patzela / Parcela a.40.1.1	30	30
A.40.1.2 Patzela / Parcela a.40.1.2	30	30
A.40.2.1 Patzela / Parcela a.40.2.1	30	30
A.40.2.2 Patzela / Parcela a.40.2.2	30	30
A.40.3 Patzela / Parcela a.40.3	34	35
A.40.4.1 Patzela / Parcela a.40.4.1	40	40
A.40.4.2 Patzela / Parcela a.40.4.2	30	30
A.40.5 Patzela / Parcela a.40.5	77	77
A.40.6.1 Patzela / Parcela a.40.6.1	60	105
A.40.6.2 Patzela / Parcela a.40.6.2	50	
A.40.7 Patzela / Parcela a.40.7	139	184
- A.40.7.1 Patzela / Parcela a.40.7.1		
- A.40.7.2 Patzela / Parcela a.40.7.2		
Guztira / total	977	1052

Arq.
Iker Mujika Goitia



Vitoria – Gasteiz, 2025-eko martxoa