

# **“SAN JUAN” AIU 22 plan partzialaren aldaketa**

## **LABURPENA**

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

#### **RESUMEN EJECUTIVO**

**Ordizia, Gipuzkoa**

<b>1 XEDEA</b>	<b>2</b>	
<b>2 ALDATZEKO PROPOSAMENA ETA JUSTIFIKAZIOA</b>	<b>2</b>	
2.1 ETXEBIZITZEN GEHIENEZKO KOPURUAREN ALDAKETA		2
2.2 AURREIKUSITAKO APARKALEKU KOPURUAREN ALDAKETA		4
2.3 A.40.7 PARTZELAREN HIRIGINTZA PARAMETROEN ALDAKETA		7
2.4 A.40.7/1 ETA A.40.7/2 PARTZELAK BATZEA		7
2.5 A.40.6/2 PARTZELAREN HIRIGINTZA-PARAMETROEN ALDAKETA		7
2.6 A.40.6/1 PARTZELAREN HIRIGINTZA-PARAMETROEN ALDAKETA		8

<b>1 OBJETO</b>	<b>2</b>	
<b>2 PROPUESTA DE MODIFICACIÓN</b>	<b>2</b>	
2.1 MODIFICACIÓN DEL NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS		2
2.2 MODIFICACIÓN DEL NÚMERO DE PLAZAS DE APARCAMIENTO PREVISTAS		4
2.3 MODIFICACIÓN DE LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA PARCELA A.40.7		7
2.4 AGRUPACIÓN DE LAS PARCELAS A.40.7/1 Y A.40.7/2		7
2.5 MODIFICACIÓN DE LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA PARCELA A.40.6/2		7
2.6 MODIFICACIÓN DE LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA PARCELA A.40.6/1		8

# 1 XEDEA

Lanaren xedea, "San Juan" 22 HEA plan partzialaren hurrengo atalak aldatzea da.

- Hasieran aurreikusitako **etxebizitza- eta aparkaleku-kopurua aldatzea, eta hirigintza-parametro batzuk malgutzea, a.40.6/1 – a.40.6/2 eta a.40.7** partzeletan aurreikusitako etorkizuneko sustapenak gauzatzeko bideragarritasuna errazteko.
- **a.20.5 partzelan** aurreikusitako **aparkaleku kopurua eta koten aldatzea**.

## 2 ALDATZEKO PROPOSAMENA ETA JUSTIFIKAZIOA

### 2.1 Etxebizitzen gehieneko kopuruaren aldaketa

Plan Partzialaren aldaketa honen helburuetako bat, **a.40.6 eta a.40.7 partzeletan hasieran aurreikusitako etxebizitzen kopurua handitzea baimentzea da.**

Gaur egun, indarrean dagoen Plan Partzialak aurreikusitako etxebizitzak hurrengoak dira:

- a.40 partzelak:
  - **a.40.6/1:** 50 etxeb.
  - **a.40.6/2:** 40 etxeb.
  - **a.40.7/1:** 30 etxeb.
  - **a.40.7/2:** 30 etxeb.

Aldaketa honen bidez etxebizitza kopurua handitu nahi da, eta lurzatiko banaketa hau proposatzen da:

- a.40 partzelak:
  - **a.40.6/1:** 60 etxeb.
  - **a.40.6/2:** 50 etxeb.
  - **a.40.7:** 80 etxeb.

Hau da, egiteke dauden a.40 partzeletan **40 etxebizitza gehitzea proposatzen da.**

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 gauzaturako partzelak eta eraikitako etxebizitza-kopurua, Udalak emandako datuen arabera.

# 1 OBJETO

El objeto del encargo, es la modificación de los siguientes apartados del plan parcial AIU 22 "San Juan".

- La modificación del número de **viviendas y aparcamientos** previsto inicialmente, además de la **flexibilización de algunos de los parámetros urbanísticos** con el objetivo de facilitar la viabilidad de la ejecución de las futuras promociones previstas en las **parcelas a.40.6/1 – a.40.6/2 y a.40.7.**
- El **cambio del número de aparcamientos previsto** y el cambio de cotas de la **parcela a.20.5.**

## 2 PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

### 2.1 Modificación del número máximo de viviendas

Uno de los objetivos de la presente modificación de plan parcial, es **permitir el aumento del número de viviendas previsto inicialmente en las parcelas a.40.6. y a.40.7.**

Actualmente, las viviendas previstas por el Plan Parcial vigente, son las siguientes:

- Parcelas a.40:
  - **a.40.6/1:** 50 viv.
  - **a.40.6/2:** 40 viv.
  - **a.40.7/1:** 30 viv.
  - **a.40.7/2:** 30 viv.

La presente modificación pretende el aumento del número de viviendas y propone el siguiente reparto por parcela:

- Parcelas a.40:
  - **a.40.6/1:** 60 viv.
  - **a.40.6/2:** 50 viv.
  - **a.40.7:** 80 viv.

Es decir, se propone un **aumento de 40 viviendas** en las parcelas a.40 pendientes de ejecución.

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
<b>Guztira / total</b>	<b>645</b>	<b>624</b>

## 2.2 Aurreikusitako aparkaleku kopuruaren aldaketa

Informazio atalean aipatu bezala, **jatorrizko Plan Partzialak 1052 aparkaleku aurreikusi zituen.**

2013ko aldaketan, BOE-en partzeletan erabilera pribatuko aparkalekuak berrantolatzea planteatzen da, Plan Partzialean planteatutakoa betetzeko helburuarekin, lehenengo “a.40” unitateen eraikuntza-garapenean sortutako defizitaren ondorioz.

## 2.2 Modificación del número de plazas de aparcamiento previstas

Tal y como se ha mencionado en el apartado de información, el Plan Parcial original, **previó 1052 plazas de aparcamiento.**

En la modificación del año 2013, se plantea una reordenación de las plazas de garaje de uso privado en las parcelas de VPO, con el objetivo de dar cumplimiento a lo planteado en el Plan Parcial, a consecuencia del déficit generado en el desarrollo constructivo de las primeras unidades “a.40”.

Parcela a.40.1	Parcela a.40.2	Parcela a.40.3	Parcela a.40.4	Parcela a.40.5	Parcela a.40.6	Parcela a.40.7
60	60	35	70	77	105	188

*Aparkaleku-plazen defizita konpontzeko planteatu den banaketa*

*Reparto planteado para subsanar el déficit de plazas de aparcamiento*

Gaur egun, lege-errealitatea aldatu egin da hasierako Plan Partziala onartu zenean zegoenarekin alderatuta. Partzela pribatuko aparkaleku-estandarrak aldatu egin dira Hirigintza Estandarrak Arautzeko otsailaren 18ko 45/2025 Dekretu berriaren onarpenarekin.

Aparkaleku kopurua indarrean dagoen legeriara eguneratuz gero, partzela pribatuko aparkalekuen estandarra betetzeko **plan partzialaren aurreikuspena murriztu egingo litzateke, hasieran aurreikusitako 1052tik 977ra.**

Aparkalekuen banaketa hau proposatzen da eraikitzeke dauden partzeletan.

Actualmente, la realidad legal ha cambiado respecto a la existente en el momento de aprobación del Plan Parcial inicial. Los estándares de aparcamiento en parcela privada han variado desde la aprobación del nuevo DECRETO 45/2025, de 18 de febrero, de regulación de los estándares urbanísticos, aprobado recientemente.

Si actualizamos el número de aparcamientos a la legislación vigente, la previsión del plan parcial para el cumplimiento del estándar de aparcamientos en parcela privada, **se reduciría de los 1052 previstos inicialmente a 977.**

Se propone el siguiente reparto de plazas de aparcamiento por parcela en las parcelas pendientes de ejecución.

	Eraikitzeke dauden Plaza zb. Nº de plazas Pendientes
a.20.5	50
a.30.2	10
a.30.3	10
a.30.4	10
a.30.8	10
a.40.6.1	60
a.40.6.2	50
a.40.7	139

*Gauzatzeke dauden partzeletan aparkalekuen banaketa*

*Reparto de plazas de aparcamiento en las parcelas pendientes de ejecución*

Horiek zenbatzeko, estandarren dekretu berrian xedatutakoa hartuko da kontuan. Dekretu berriak aparkaleku izaera zabaltzen du, *“ohiko autoa edo automobila nahiz bestelako ibilgailuak (bizikleta, motozikleta, gurpil-aulkia) aparkatzeko espazio gisa”* eta *“aparkatzeko estandarra lau gurpil edo gehiagoko ibilgailu motordunekin eta bizikletekin lotzen du, mugikortasun jasangarriaren berezko helburuekin lotuta”*.

Beraz, aparkalekuak zenbatzea baimenduko da, hirigintza-estandarrak arautzen dituen 45/2025 Dekretuak 13. artikuluan, e2 puntuan, zehazten duen bezala.

*“Titulartasun pribatuko partzeletan antolatu beharreko aparkaleku-zuzkidura honetara zuzenduko da:*

- *% 50 lau gurpil edo gehiagoko motordun ibilgailuei.*
- *Gainerako % 50a bizikletentzat.”*

Jarraian, partzela bakoitzeko aparkalekuen taula globala aurkezten da.

Como se ha comentado, para el cómputo de las mismas se atenderá a lo dispuesto en el nuevo DECRETO 45/2025, de 18 de febrero, de regulación de los estándares urbanísticos. Dicho decreto, amplía la consideración de aparcamiento como “el espacio de estacionamiento tanto del tradicional coche o automóvil, como de otro tipo de vehículos (bicicleta, motocicleta, silla de ruedas)” y “vincula el estándar de aparcamiento a los vehículos a motor de cuatro o más ruedas y a las bicicletas, en relación con los objetivos propios de la movilidad sostenible”.

Se permitirá, por tanto, el cómputo de aparcamientos tal y como lo detalla el Decreto 45/2025 de regulación de estándares urbanísticos en su artículo 13, e2:

*“La dotación de aparcamientos a ordenar en parcelas de titularidad privadas se destinará:*

- *El 50% a vehículos a motor de cuatro o más ruedas.*
- *El otro 50% restante a bicicletas.”*

A continuación se presenta la tabla global de aparcamientos por parcela.

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		
<b>Guztira / total</b>	<b>977</b>	<b>1052</b>

### 2.3 a.40.7 Partzelaren hirigintza parametroen aldaketa

Aldeketa honek, alde batetik, **xehetasunez antolatu nahi du “Eredu proposamena” deritzona**, zeina hobeto egokitzen den bizigarritasun-baldintzak arautzen dituen dekretuak ezartzen dituen eskakizunetara.

**“Proposamen tipoaren” antolamendu berriak**, dokumentazio grafikoan zehazten den bezala, honakoak ahalbidetuko ditu:

- Solairu baten **profila handitzea a.40.7/1 blokean**.
- **Aparkaleku** erabilerarako den **solairu bakoitzerako sarbide bereizia**.

Bestalde, **etorkizuneko antolamendu malguago bat ahalbidetu nahi da**, justifikazioaren atalean aipatutako aldagaiei egokiago erantzungo dieten antolamenduak ahalbidetzeko.

Etorkizunean malgutasun handiagoz antolatu ahal izateko, Plan Partzialaren Aldaketa honetako dagokion atalean (*Xehetasun azterlanen arautzea*) **Xehetasun Azterlanen idazketarako baldintzak arautzen dira, bertan zehazten diren neurrian, okupazioa eta profila aldatzea ahalbidetuz**.

### 2.4 A.40.7/1 eta a.40.7/2 partzelak batzea

Gaur egun partzela independente gisa erregistratuta dauden (a.40.7/1 eta a.40.7/2) partzelak, bakar batean elkartzea proposatzen da (a.40.7). Era horretan, proposatzen diren eraikuntza unitateetan eraikigarritasunaren guztizkoa modu askeagoan banatu ahal izango da.

Horretarako, *“Egikaritzearen kudeaketa”* dokumentuan adierazten den bezala, beharrezkoa izango da Birpartzelazio Proiektua aldatzea.

### 2.5 a.40.6/2 partzelaren hirigintza-parametroen aldaketa

a.40.6/1 partzelako eraikinaren hego-mendebaldeko fatxadaren eguzkitzapena hobetu ahal izateko, azalera eraikigarria galtzea ekarriko lukeen ertzaren atzerapen bat aurreikusi da.

Horregatik, profilaren handitzea ahalbidetuko da eraikinaren erdiraino. **Alde horretan VI/II. profila ahalbidetuz**.

Barne arrapalak saihesteko helburuarekin, **sarbide independenteak baimenduko dira aparkaleku-solairu bakoitzera**.

### 2.3 Modificación de los parámetros urbanísticos de la parcela a.40.7

La presente Modificación pretende, por un lado, **ordenar pormenorizadamente la llamada “propuesta tipo”**, que se adapta mejor a las exigencias del nuevo Decreto de habitabilidad.

La **nueva ordenación de la “propuesta tipo”** permitirá, tal y como se detalla en la documentación gráfica:

- El **aumento de perfil en una planta** en el bloque a.40.7/1.
- El **acceso independiente a cada planta destinada a uso de aparcamiento**.

Por otra parte, se pretende **posibilitar una ordenación futura más flexible** que permita ordenaciones que respondan más adecuadamente a las variables mencionadas en el apartado de justificación.

Para posibilitar una ordenación futura con mayor flexibilidad, **se establecen** en el correspondiente apartado de la presente Modificación de Plan Parcial (*Regulación de los estudios de detalle*) **las condiciones para la redacción de los Estudios de Detalle**, que **podrán modificar los parámetros urbanísticos de ocupación y perfil** en el grado en el que se detallan en el mismo.

### 2.4 Agrupación de las parcelas a.40.7/1 y a.40.7/2

Se propone la agrupación de las parcelas actualmente registradas como parcelas independientes (a.40.7/1 y a.40.7/2) en una única parcela (a.40.7). Se permitirá, de esta manera, una distribución más libre del total de la edificabilidad de la misma a las distintas unidades edificatorias propuestas.

Para ello, tal como se indica en el Documento *“Gestión de la ejecución”*, será necesaria la modificación del Proyecto de Reparcelación.

### 2.5 Modificación de los parámetros urbanísticos de la parcela a.40.6/2

Para poder mejorar el soleamiento de la fachada suroeste de la parcela a.40.6/1, se prevé una esquina retranqueada que provocaría una pérdida de superficie edificable.

Por ello, se propone el aumento del perfil hasta la mitad de la longitud de la edificación. **Permitiendo en esa área un perfil de VI/II**.

Con el objetivo de evitar rampas interiores, **se permitirán accesos independientes a cada una de las plantas destinadas a aparcamiento**.



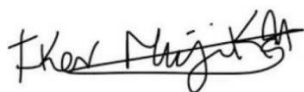
## **2.6 a.40.6/1 partzelaren hirigintza-parametroen aldaketa**

a.40.6/1 partzelaren kasuan, barne arrapalak saihesteko helburuarekin, **sarbide independenteak baimenduko dira aparkaleku-solairu bakoitzera.**

## **2.6 Modificación de los parámetros urbanísticos de la parcela a.40.6/1**

En el caso de la parcela a.40.6/1, con el objetivo de evitar rampas interiores, **se permitirán accesos independientes a cada una de las plantas destinadas a aparcamiento.**

Arq.  
Iker Mujika Goitia



Vitoria – Gasteiz, 2025-eko martxoa



