

“SAN JUAN” AIU 22 plan partzialaren aldaketa

MEMORIA

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

MEMORIA

Ordizia, Gipuzkoa

1	INFORMAZIOA	3
1.1	ENKARGUAREN EGILEA	3
1.2	TEKNIKARI ELKARGOKIDEA	3
1.3	LANAREN XEDEA	3
1.4	AURREKARIAK	3
1.4.1	2005 EKO PLAN PARTZIALA	3
1.4.2	2013 KO ALDAKETA	3
1.4.3	EGUNGO GAUZATZE-MAILA	4
2	ALDATZEKO PROPOSAMENA ETA JUSTIFIKAZIOA	6
2.1	GEHIENEZKO ETXEBIZITZA KOPURUA ALDATZEKO PROPOSAMENA	6
2.1.1	AURREIKUSITAKO ETXEBIZITZEN GEHIENEN KOPURUAREN ALDAKETAREN ARRAZOIKETA	7
2.2	AURREIKUSITAKO APARKALEKU KOPURUAREN ALDAKETA	13
2.2.1	APARKATZEKO PLAZEN KOPURUAREN ALDAKETAREN ARRAZOIKETA	15
2.3	A.40.7/1 ETA A.40.7/2 PARTZELAK BATZEA	16
2.4	A.40.7 PARTZELAREN HIRIGINTZA PARAMETROEN ALDAKETA	17
2.4.1	A.40.7 PARTZELAREN HIRIGINTZA-PARAMETROAK ALDATZEKO PROPOSAMENAREN ARRAZOIKETA	18
2.5	A.40.6/2 PARTZELAREN HIRIGINTZA-PARAMETROEN ALDAKETA	25
2.5.1	A.40.6/2 LURZATIKO HIRIGINTZAKO PARAMETROEN ALDAKETAREN ARRAZOIKETA	25
2.6	A.40.6/1 PARTZELAREN HIRIGINTZA-PARAMETROEN ALDAKETA	26
2.6.1	A.40.6/1 LURZATIKO HIRIGINTZAKO PARAMETROEN ALDAKETAREN ARRAZOIKETA	26
2.7	A.20.5 PARTZELAREN HIRIGINTZA-PARAMETROEN ALDAKETA	27
3	I. ERANSKINA – EGUZKITZEPENAREN IKERKETAK	27
3.1	EGUZKITZAPEN IKERKETAK	27
3.1.1	GAUR EGUNGO EGOERA	27
3.1.2	EREDUZKO PROPOSAMENA	29

1	INFORMACIÓN	3
1.1	AUTOR DEL ENCARGO	3
1.2	TÉCNICO COLEGIADO	3
1.3	OBJETO DEL ENCARGO	3
1.4	ANTECEDENTES	3
1.4.1	PLAN PARCIAL DEL 2005	3
1.4.2	MODIFICACIÓN DEL 2013	3
1.4.3	GRADO DE EJECUCIÓN ACTUAL	4
2	PROPUESTA DE MODIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN	6
2.1	MODIFICACIÓN DEL NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS PREVISTO	6
2.1.1	JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS PREVISTO	7
2.2	MODIFICACIÓN DEL NÚMERO DE PLAZAS DE APARCAMIENTO PREVISTAS	13
2.2.1	JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL NÚMERO DE PLAZAS DE APARCAMIENTO PREVISTO	15
2.3	AGRUPACIÓN DE LAS PARCELAS A.40.7/1 Y A.40.7/2	16
2.4	MODIFICACIÓN DE LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA PARCELA A.40.7	17
2.4.1	JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA PARCELA A.40.7	18
2.5	MODIFICACIÓN DE LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA PARCELA A.40.6/2	25
2.5.1	JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DE LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA PARCELA A.40.6/2	25
2.6	MODIFICACIÓN DE LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA PARCELA A.40.6/1	26
2.6.1	JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DE LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA PARCELA A.40.6/1	26
2.7	MODIFICACIÓN DE LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA PARCELA A.20.5	27
3	ANEXO I – ESTUDIO DE SOLEAMIENTO	27
3.1	ESTUDIOS DE SOLEAMIENTO	27
3.1.1	ESTADO ACTUAL	27
3.1.2	“PROPUESTA TIPO”	29

1 INFORMAZIOA

1.1 Enkarguaren egilea

Ordiziako Udala

1.2 Teknikari elkargokidea

Teknikari elkargokidea Iker Mujika Goitia da, 72843513Y NAN-zk. duena, 5682 elkargokide-zk. duena eta jakinarazpenetarako helbidea hau duena: Nueva Fuera kalea 1, 2. A, 01001, Vitoria-Gasteiz, Araba.

1.3 Lanaren 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.**

1.4 Aurrekariak

1.4.1 2005 eko Plan Partziala

2005-01-18an, Gipuzkoako Foru Aldundiak (2005-05-25eko GAO-n argitaratua) behin betiko onartu zuen 22. AIU "San Juan" eremuaren antolaketa xehatuaren dokumentua.

Plan partzial horrek hirigintzako parametro hauek ezarri zituen:

- 574 etxebizitza.
- Bizitegi-erabilerako eraikigarritasuna: 69.760 m² (s).
- 1.052 aparkaleku.

1.4.2 2013 ko Aldaketa

2013an, AIU "San Juan" Plan Partzialaren aldaketa onartu zen, a.20 (salmenta librea) eta a.40 (babes ofizialeko etxebizitza) eraikuntza-partzeletan desoreka hauek gertatu zirelako:

- **Etxebizitza unitateko sabai eraikigarriaren gehiegizko eragina**, esleitutako etxebizitza kopuruaren ondorioz. **Etxebizitza kopurua handitzea proposatzen du, Otaza Bekoa eremuan, sabai eraikigarria mantenduz (a.20).**
 - **Jatorrizko Plan Partzialak, sustapen libreko 116 etxebizitza antolatzen ditu**, eraikuntza irekiko 10 eraikinetan, 15.870 m² (s) -ko eraikigarritasunarekin.

1 INFORMACIÓN

1.1 Autor del encargo

Ayuntamiento de Ordizia

1.2 Técnico colegiado

El Técnico colegiado es Iker Mujika Goitia, con DNI 72843513Y, nº de colegiado 5682 y dirección a efectos de notificaciones C/Nueva Fuera nº1 - 2ºA, 01001, Vitoria-Gasteiz, Álava.

1.3 Objeto del encargo

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.**

1.4 Antecedentes

1.4.1 Plan Parcial del 2005

Con fecha 18-01-2005 la Diputación Foral de Gipuzkoa (Publicado en el BOG 25-05-2005), aprobó definitivamente el documento de Ordenación pormenorizada del AIU 22 "San Juan".

Dicho Plan Parcial establecía los siguientes parámetros urbanísticos:

- 574 viviendas.
- Una edificabilidad de uso residencial de 69.760 m² (t).
- 1.052 plazas de aparcamiento.

1.4.2 Modificación del 2013

En el año 2013 se aprueba la modificación del Plan Parcial de AIU22 "San Juan" por los siguientes desajustes en las parcelas edificatorias a.20 (venta libre) y a.40 (vivienda de protección oficial):

- **Excesiva repercusión de techo edificable** por unidad de vivienda, a consecuencia del número de viviendas asignado. **Propone un "esponjamiento" del número de viviendas manteniendo el techo edificable en el ámbito Otaza Bekoa (a.20).**
 - El Plan Parcial original ordena **116 viviendas** de promoción libre en 10 edificios de edificación abierta, con un aprovechamiento de 15.870 m² (t).

- **2013. urteko plan partzialaren aldaketak** 7 eraikin agintzen ditu 10 beharrean eta **168raino handitzen du etxebizitza kopurua**, sabai eraikigarria mantenduz.
- **a.20. partzeletako garajeen antolamendua aldatzea**; izan ere, Plan Partzialaren lehen idazketan, eraikinen artean zeuden kota ezberdintasunak ezinezko egiten zuen haien gauzatzea.
 - Sotoko oineko eraikina berregokitu egiten da, eraikin bakoitzaren sotoa era bereizian gauzatzeko aukera emanaz.
- **a.40.6 eta a.40.7 partzelen berregokitzeak** altuerai eta antolamenduari dagokienez.
 - **Garajeetara kale nagusitik sartzea ahalbidetzen du**, Zatziko Planaren jatorrizko bertsioan planteatzen den arrapala kenduz.
 - a.40.7 lurzatian, jatorrizko **5 blokeak 2tan biltzen dira**.
- **a.40. partzeletako** lehenengo unitateak gauzatzean eragindako **defizita, a.40.7 partzelan konpentsatzea**.
 - **Bi bloke berrien artean** dagoen espazioan (hasierako 5 blokeak elkartzearen emaitza), plaza publiko bat planteatzen da. Horren azpian **kokatuko dira a.40.1, a.40.2, a.40.3 eta a.40.5 partzeletako garaje defizitarioak**.
- **a.40. lurzatietakoz zenbait egokitzapen**. Hala nola, arrapalak jartzea, kanpokoak izateari uzten diotenak, lurzati pribatuan erabilera publikoko zortasunak jartzea, etab.
- Azpiegitura publikorako partzela bat sortzea.

1.4.3 Egungo gauzatze-maila

Gaur egun, egikaritze-maila handia du eremuak. Urbanizazioaren parte handi bat gauzatuta dago eta eraikin gehienak gauzatu dira.

Hala ere, oraindik partzela batzuk egiteke daude, zehazki:

- **a.20.5** partzela
- **a.40.6 eta a.40.7** partzelak
- **a.30.2, a.30.3, a.30.4 eta a.30.8** partzelak.
- **a.20.3** partzela egikaritzen ari da

- **La modificación del plan parcial del año 2013**, ordena 7 edificaciones en lugar de 10 y **aumenta el número de viviendas hasta las 168**, manteniendo el techo edificable.
- **Variaciones en la disposición de los garajes de las parcelas a.20**, ya que, en la primera redacción del Plan Parcial, los desniveles existentes entre los edificios hacían imposible su ejecución.
 - Se reajusta la edificación de planta sótano con el objetivo de **permitir sótanos independientes** que permitan la ejecución diferenciada de cada edificación.
- **Reajustes en las parcelas a.40.6 y a.40.7** en cuanto a sus alturas y ordenación.
 - Permite **el acceso a los garajes desde la calle principal**, eliminando la rampa planteada en la versión original del Plan Parcial.
 - En la parcela a.40.7, **se reagrupan los 5 bloques originales en 2**.
- **Compensación del déficit de plazas de garaje** privadas a raíz de la ejecución de las primeras unidades de las parcelas a.40, **en la parcela a.40.7**.
 - En el espacio ubicado **entre los dos nuevos bloques** (resultado de la agrupación de los 5 bloques iniciales), se plantea **una plaza pública**, bajo la cual **se ejecutarán los garajes deficitarios de las parcelas a.40.1, a.40.2, a.40.3 y a.40.5**.
- **Reajustes varios en las parcelas a.40**. Como la disposición de rampas, que dejan de ser exteriores, servidumbres de uso público en parcela privada...etc.
- Creación de una parcela de infraestructura pública.

1.4.3 Grado de ejecución actual

Actualmente, el ámbito cuenta con un grado de ejecución elevado. Gran parte de la urbanización está ejecutada y gran parte de la edificación está colmatada.

Sin embargo, aún quedan parcelas pendientes de ejecución, concretamente:

- La parcela **a.20.5**
- Las parcelas **a.40.6 y a.40.7**
- Las parcelas **a.30.2, a.30.3, a.30.4 y a.30.8**.
- La parcela **a.20.3** se encuentra en ejecución

Udalak emandako datuen arabera, aldaketa hau idatzi den egunean, **honako etxebizitza- eta aparkaleku-kopurua gauzatu da:**

- **Egindako** etxebizitzaren kopurua:
 - a.20 partzeletan: 125 etxebizitza
 - a.30. partzeletan: 21 etxebizitza
 - a.40. partzeletan: 265 etxebizitza

Guztira, **411 etxebizitza zenbatu dira.**

Según datos proporcionados por el Ayuntamiento, a fecha de la redacción de la presente modificación, se han ejecutado el siguiente número de **viviendas y plazas de aparcamiento:**

- Número de viviendas **ejecutadas:**
 - Parcelas a.20: 125 viviendas
 - Parcelas a.30: 21 viviendas
 - Parcelas a.40: 265 viviendas

En total, se han contabilizado **un total de 411 viviendas.**

	Eraikiak Construidas
a.20 etxeb. zenbakia Nº de viviendas a.20	125,00
a.30 etxeb. zenbakia Nº de viviendas a.30	21,00
a.40 etxeb. zenbakia Nº de viviendas a.40	265,00
Guztira/total	411,00

Gauzatutako etxebizitza-kopurua eta batez besteko tamaina (udalak emandako datuen arabera)

Nº de viviendas ejecutadas y tamaño medio (según datos aportados por el ayuntamiento)

- **Gauzatutako** aparkaleku-kopurua:
 - a.20. partzeletan: 291 plaza
 - a.30. partzeletan: 46 plaza
 - a.40 partzeletan: 301 plaza

Guztira, **egun 584 aparkaleku gauzatu dira.**

- Número de **plazas de aparcamiento ejecutadas:**

- Parcelas a.20: 291 plazas
- Parcelas a.30: 46 plazas
- Parcelas a.40: 301 plazas

En total, se han contabilizado **un total de 584 plazas de aparcamiento construidas actualmente.**

	Eraikiak Construidas
a.20 plaza. zenbakia Nº de plazas a.20	291,00
a.30 plaza. zenbakia Nº de plazas a.30	46,00
a.40 plaza. zenbakia Nº de plazas a.40	301,00
Guztira/total	638,00

Gauzatutako aparkaleku-kopurua (udalak emandako datuen arabera)

Nº de plazas de aparcamiento ejecutadas (según datos aportados por el ayuntamiento)

2 ALDATZEKO PROPOSAMENA ETA JUSTIFIKAZIOA

2.1 Gehienezko etxebizitza kopurua aldatzeko proposamena

Plan Partzialaren aldaketa honen helburuetako bat, **a.40.6 eta a.40.7 partzeletan hasieran aurreikusitako etxebizitzaren 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.**

2 PROPUESTA DE MODIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN

2.1 Modificación del número máximo de viviendas previsto

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.

2.1.1 aurreikusitako etxebizitzaren gehieneko kopuruaren aldaketaren arrazoiketa

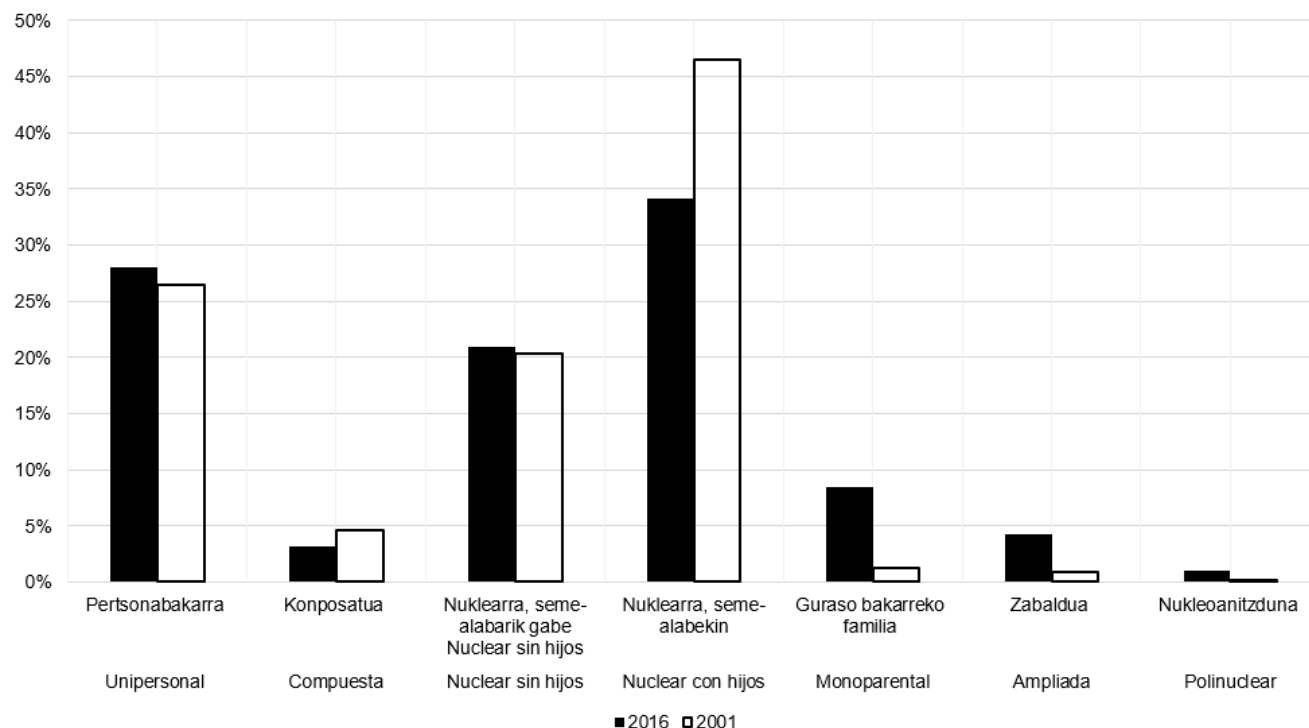
Lehenik eta behin, argitu behar da **etxebizitzaren gehieneko kopurua ez dela egiturazko hirigintza-parametroa** (Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 53. artikulua araberak), eta **proposatutako aldaketak ez duela inolaz ere aurreikusitako gehieneko hirigintza-eraikigarritasuna handitu nahi.**

Egungo egoera soziodemografikoa

Gehieneko etxebizitza-kopurua handitzea eta, azken batean, etxebizitza publikoen etorkizuneko sustapenen tamainak eta tipologia ahal den neurrian malgutzeko komeni den aztertzerako orduan, egungo egoera soziodemografikoari erreparatu behar zaio, batez ere, **etxebizitzaren konposizioaren eta tamainaren aldaketari.**

Bizikidetzak-unitateen aldaketa aztertuta, EUSTATEk emandako **2001. eta 2016. urteetako datuak alderatu dira.** Datu horien arabera, **nabarmen murrizten dira seme-alabak dituzten bizikidetzak-unitate nuklearrak: 2001ean %47 ziren, eta 2016an %34. Guraso bakarreko bizikidetzak-unitateak ere nabarmen hazi dira: 2001ean % 1 ziren, eta 2016an, berriz, % 8.**

2016. urtean, pertsona bakarreko bizikidetzak-unitateen, seme-alabarik gabeko bizikidetzak-unitate nuklearrak eta guraso bakarreko bizikidetzak-unitateen **batura % 57 zen.**



Familiak motaren arabera, 2001 – 2016. Guk egina, EUSTATEn datuen arabera.

Familias por tipo 2001 – 2016. Elaboración propia según datos de EUSTAT.

Udalerriko **2024ko erroldaren datu eguneratuei erreparatuz** (eremu tentsionatua izendatzeko justifikazio-memoriatik ateratako datuak), etxeen % 29,2 pertsona bakar batek osatzen du, eta % 28,2, berriz, bik;

2.1.1 Justificación de la modificación del número máximo de viviendas previsto

En primer lugar, conviene aclarar que el **número máximo de viviendas, no es un parámetro urbanístico estructural** (según el art.53 ley 2/2006 del suelo y urbanismo) y, que la modificación propuesta **en ningún caso pretende aumentar la edificabilidad urbanística máxima prevista.**

Situación sociodemográfica actual

A la hora de evaluar la conveniencia del aumento del número de viviendas máximo, y, en definitiva, de flexibilizar en lo posible los tamaños y tipologías de las futuras promociones de vivienda pública, se debe de prestar atención a la situación sociodemográfica actual, sobre todo, **a la variación de la composición y al tamaño de los hogares.**

Analizando la variación en las unidades convivenciales, se **comparan los datos del año 2001 y 2016** proporcionados por EUSTAT. Según estos datos, se **reducen notablemente las unidades convivenciales nucleares con hijos, de un 47% en 2001 a un 34% en 2016. Aumentan también significativamente las unidades convivenciales monoparentales** de un 1% en 2001 a un 8% en 2016.

En el año 2016, **la suma** de las unidades convivenciales unipersonales, nucleares sin hijos y monoparentales, **suponían un 57%.**

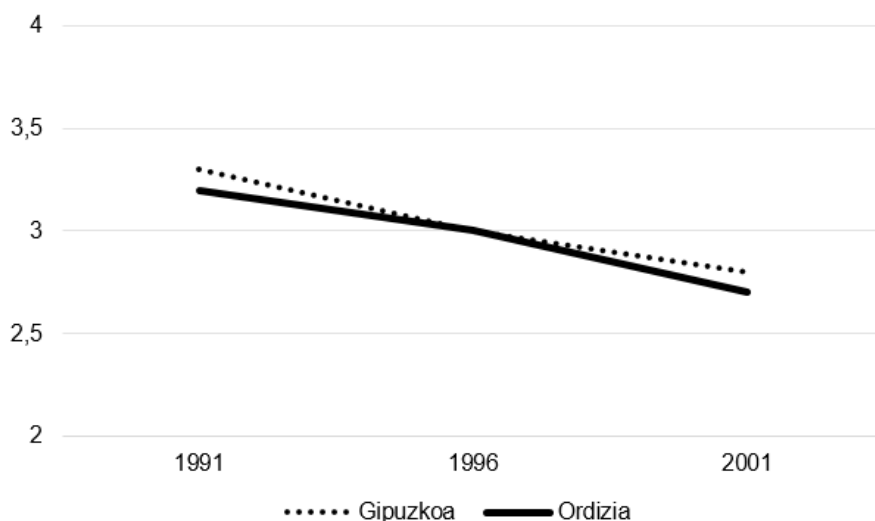
Atendiendo a los datos actualizados del **censo del Municipio en 2024** (datos extraídos de la memoria justificativa para el nombramiento de área tensionada), el 29,2% de los hogares están compuestos por una sola

hau da, **etxeen % 57,5 pertsona batek edo bik osatzen dute**. Etxeen %16,6 3 pertsonak osatzen dute eta %17,2 4k.

Familien batez besteko tamainaren aldaketari erreparatzen badiogu, **jaitsiera etengabea** izan da: 3,2koa izan zen 1991n, eta 2,7koa 2001ean.

persona y el 28,2% por dos, **es decir, el 57,5% de los hogares están compuestos por 1 o 2 personas**. El 16,6% de los hogares están formados por 3 personas, el 17,2% por 4.

Si atendemos a la **variación del tamaño medio familiar**, el **descenso** ha sido **constante**, de un 3,2 en 1991 hasta un 2,7 en 2001.



Familiaren batez besteko tamaina 1991-2001. Guk egina, EUSTATen datuen arabera

Tamaño medio familiar 1991 – 2001. EUSTAT. Elaboración propia según datos de EUSTAT.

Udalerriko erroldaren 2024ko datu eguneratuei erreparatzen badiugu (*eremu tentsionatua izendatzeko justifikazio-memoriatik ateratako datuak*), udalerriko familiaren batez besteko tamaina 2,55 da. Horren ondorioz, **nabarmen egin du gora etxeen kopuruak. 2009tik 2024ra, guztira 3.687 etxe izatetik 4.210 izatera pasatu zen**, %12,4ko igoera. Igoera horren arrazoi nagusiak bi izan dira: batetik, biztanleria handitzea, eta, bestetik, etxeen tamaina murriztu izana.

Lan horretan bertan, hurrengo 15 urteetan etxeek izango duten batez besteko tamainaren proiektzioa aztertzen da. Proiektzioaren arabera, familiaren batez besteko tamaina 2,55etik 2,47ra aldatuko da. Hau da, gaur egun 1000 biztanleko 392 etxebizitza behar badira, 2039an 1000 biztanleko 405era igoko da beharra.

Beraz, azken urteetan familien tamaina eta osaera **kuantitatiboki eta kualitatiboki** aldatu egin dela ikus daiteke.

Ondoren, udalerrian eraikitako **etxebizitza-parkearen bilakaera aztertzen da** labor-labor.

Hurrengo grafikoan **1-3 eta 4 logelako etxebizitzaren kopuruan ia aldaketarik ez dagoela** ikus daiteke (Gela hezeak izan ezik, etxebizitzako gela guztiak hartzen dira gelatzat; beraz, 1-4 logelako etxebizitzak logela bateko eta biko etxebizitzetzi dagozkie), 2010etik 2023ra.

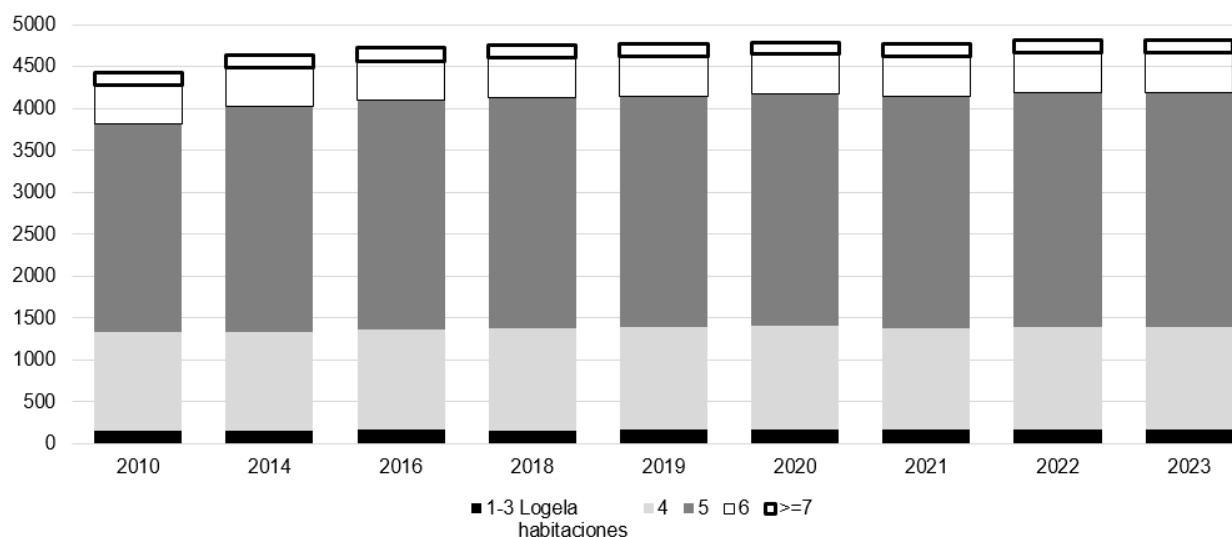
Si observamos los datos actualizados del **censo del Municipio en 2024** (*datos extraídos de la memoria justificativa para el nombramiento de área tensionada*) el tamaño medio familiar en el Municipio es de 2,55. Consecuencia de ello, se aprecia **un aumento significativo del número de hogares. Del año 2009 al 2024, se pasó de un total de 3.687 hogares a 4.210**, un aumento del 12,4%. Este aumento se debe principalmente a dos razones, por un lado, el aumento de la población y, por otro, la reducción del tamaño de los hogares.

En este mismo trabajo, se analiza la proyección del tamaño medio de los hogares en los siguientes 15 años. Según su proyección, el tamaño medio familiar pasará de 2,55 a 2,47. Es decir, si actualmente se necesitan 392 viviendas por cada 1000 habitantes, en 2039, la necesidad aumentará a 405 por 1000 habitantes.

Se aprecia, por tanto, una variación **cuantitativa y cualitativa** del tamaño y composición de los hogares en los últimos años.

A continuación, se analiza brevemente la **evolución del parque de viviendas construido en el Municipio**.

El siguiente gráfico ilustra la prácticamente **nula variación del número de viviendas de 1-3 y 4 habitaciones** (Se contabilizan como habitación todas las estancias de la vivienda excepto los cuartos húmedos, por lo que, las viviendas de 1-4 habitaciones se corresponden con viviendas de uno y dos dormitorios) desde el año 2010 hasta el 2023.



Etxebizitzak egitura-ezaugarrien eta aldiaren arabera 2010-2023. Guk egina, EUSTATen datuen arabera.

Viviendas según características estructurales y período 2010 – 2023. Elaboración propia según datos de EUSTAT.

Etengabe hazi den etxebizitza mota bakarra 5 logelako etxebizitza izan da (hiru logelako etxebizitzari dagokiona).

Beraz, **desoreka bat dago errealitate soziodemografikoaren** (familien tamaina eta osaera argi eta garbi eraldatuz) **eta hirigintza-errealitatearen** (programari eta tamainari dagokien ezaugarriak aldatu ez dituen parke eraiki baten) **artean**, eta, ondorioz, **etxebizitza-tipologia dibertsifikatzeko behar argia dago, tamainari eta programari dagokienez.**

El único tipo de vivienda que ha aumentado en número de manera constante ha sido la vivienda de 5 habitaciones (que se correspondería con la vivienda de tres dormitorios).

Hay, por tanto, un **desacompañamiento entre la realidad sociodemográfica** (con una transformación clara de los hogares en cuanto a su tamaño y composición) **y la urbanística** (con un parque edificado cuyas características en cuanto a programa y dimensiones están estancadas), y, en consecuencia, una clara **necesidad de diversificar la tipología de vivienda en cuanto a su tamaño y programa.**

Etxebizitza publikoen eskariaren azterketa, ETXEBIDEren datuen arabera

Etxebideren 2024ko hirugarren hiruhilekoko datuen arabera, Ordiziako udalerriko etxebizitza publikoen eskaria aztertzen da. Gaur egungo 423 eskaeren **%64 pertsona batek edo bik osatutako bizikidetzak-unitateetatik datoz**. Gainera, nabarmentzekoa da **36 urtetik beherako eskatzaileen kopurua, eskaeren %30,7 izan baitira**.

Atal honetan, gazteen (18-34 urte) emantzipazioari buruzko egoera aipatu behar da. Eremu tentsionatu izendatzeko justifikazio-memoriaren datuen arabera, udalerriko biztanleen % 19,8 talde horretakoak dira, **eta horietatik, % 13 bakarrik emantzipatu dira**. Datu bereziki baxua da Lurralde Historikoarekin (% 35) eta EAerekin (% 37) alderatuta.

Gainera, **jasotako eskaeraren %91,4 alokairuko etxebizitzara zuzenduta dago**.

Alokairu merkatuaren egoera Ordizian

Etxebizitza-sailak alokairuaren merkatuaren estatistikari buruz emandako datuen arabera, udalerrri barruan **alokairuan dauden etxebizitzak ehunekoa**, azken urteetan gora egin duen arren, gaur egun etxebizitza-parke osoaren % 10,9 baino ez da.

Gainera, **batez besteko errentak nabarmen egin du gora azken 5 urteetan**: 2018an 528,7€ ziren eta 2023an 609€. Hau da, azken 5 urteetan hileroko 81€-ko igoera.

Análisis de la demanda de vivienda pública según datos de ETXEBIDE

Se analiza la demanda de vivienda pública en el Municipio de Ordizia según datos de Etxebide del tercer trimestre del 2024. **Un 64% de las 423 solicitudes actuales vienen de unidades convivenciales formadas por 1 o 2 personas**. Además, **destaca el dato de solicitantes de personas menores de 36 años que suma un 30,7%** de las solicitudes.

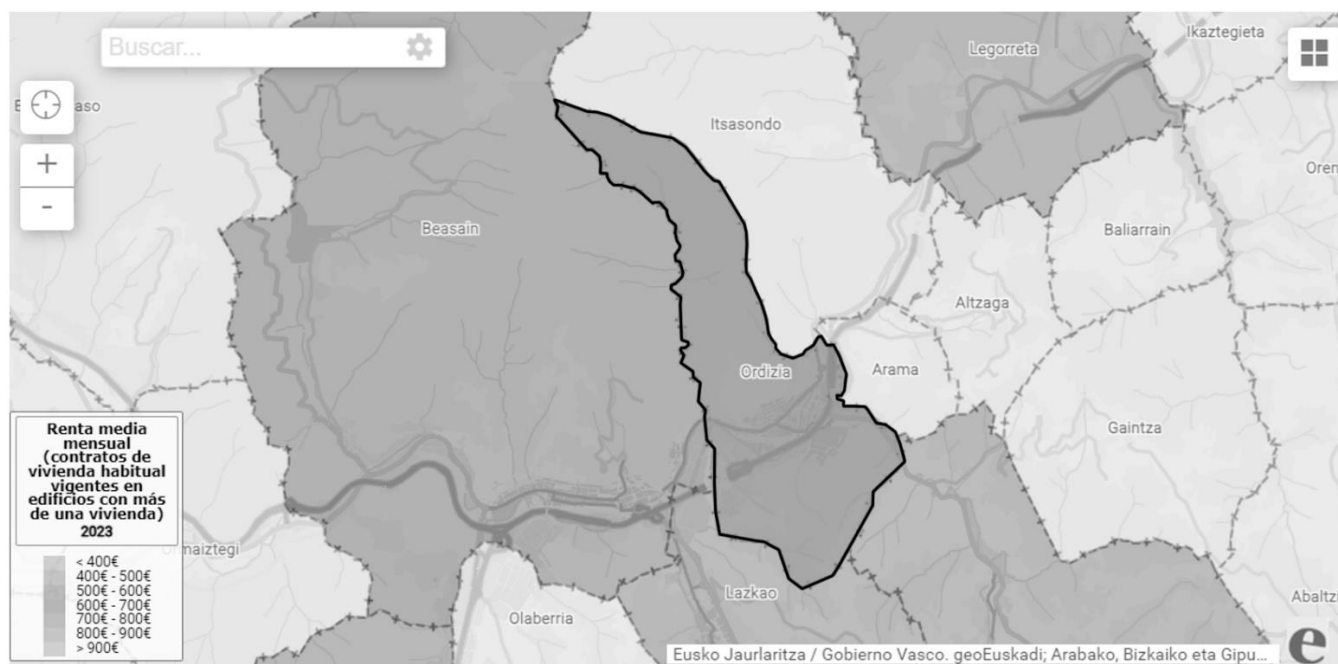
En este apartado, cabe mencionar la situación respecto a la emancipación de la población joven (18-34 años). Según datos de la memoria justificativa para la denominación de área tensionada, el 19,8% de la población del Municipio pertenece a dicho grupo, **del cual únicamente un 13% se ha emancipado**. Se trata de un dato especialmente bajo en comparación con el Territorio Histórico (35%) y con la CAPV (37%).

Además, **el 91,4% de la demanda recogida, está dirigida a la vivienda en régimen de alquiler**.

La situación del mercado de alquiler en Ordizia

Según los datos del departamento de vivienda sobre la estadística del **mercado del alquiler**, el porcentaje de viviendas en alquiler dentro del Municipio, pese a que ha ido en aumento en los últimos años, actualmente **sólo supone un 10,9% de parque de viviendas total**.

Además, **la renta media ha aumentado significativamente en los últimos 5 años**, pasando de 528,7€ en 2018 a 609€ en 2023. Es decir, un aumento de **81€ mensuales en los últimos 5 años**.



Año	Nº alquileres libres	% alquileres libres/parque viviendas	Renta media	Renta media/m² construido
2023	532	10,955 %	609,3 €	7,5 €/m²
2022	507	10,436 %	591,8 €	7,3 €/m²
2021	456	9,337 %	569,6 €	7,0 €/m²
2020	445	9,214 %	549,9 €	6,8 €/m²
2019	403	8,327 %	542,6 €	6,7 €/m²
2018	332	6,928 %	528,7 €	6,6 €/m²

Alokairuaren merkatuaren estatistika – Etxebizitza eta Hiri Agenda Saila

Estadística del mercado del alquiler – Departamento de Vivienda y Agenda Urbana

Etxebizitza eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legea aplikatuz, zeinaren bidez eremu tentsionatuak mugatzen baitira, **Ordizia tentsionatutako 15 udalerrien artean dago, alokairuaren prezioaren igoeraren 1. Irizpidearen arabera.**

Alokairuaren prezioa igotzeko irizpideak honako hau ezartzen du:

“Etxebizitza erosteko edo alokatzeko prezioak, etxebizitza tentsionatuaren merkatuko gune bezala aitortu aurreko bost urteetan, dagokion autonomia-erkidegoko kontsumoko prezioen indizearen hazkunde metatuaren ehunekoa baino hiru puntu gehiagoko hazkunde metatua izatea gutxienez”.

Ordizia tentsio-eremu gisa justifikatzeko berariazko lanetik, udalerrian dagoen **etxebizitza babestuen ehunekoaren datua ateratzen da, etxebizitza guztien % 7,3.**

Ondorioz, **bereziki garrantzitsutzat** jotzen da Ordiziako udalerrian alokairura bideratutako **babes publikoko etxebizitzaren egikaritzea.**

Arau-aurrekariak – 2013ko Plan Partzialaren aldaketa

Planaren aurreko aldaketak (2013ko aldaketa) **a.20 partzeletan egin ahal ziren etxebizitza kopurua handitzea** proposatu zuen, **aurreikusitakoak baino 52 etxebizitza gehiago ahalbidetuz** (plan partzialak proposatutako 116 etxebizitzetatik 168ra, hau da, aurreikusitako etxebizitzak baino ia **%45 gehiago**). **Etxebizitza libreetara zuzendutako a.20. partzelen merkataritza-garapena hobetzeko** asmoz baimendu zen gehikuntza hori.

Beraz, etxebizitzaren gehieneko kopuru osoak gora egin zuen jada 2013. urteko aldaketaren ondoren, 574tik 626ra pasa baitziren.

Etxebizitzaren batez besteko tamainaren aldaketa

Gaur egun, a.40.6.1/2 eta a.40.7 partzeletarako aurreikusitako etxebizitza-kopurua 150 etxebizitzakoa da.

Kontuan hartuta babes publikoko etxebizitzaren gehieneko azalera erabilgarria hau dela:

- 3 logela: 90 m² erabilgarri
- 2 logela: 70 m² erabilgarri
- Logela 1: 60 m² erabilgarri

Egungo etxebizitza kopurua kontuan hartuta, egoera honako hau izango litzateke:

	m ² erabil. m ² útiles	Faktorea Factor	m ² eraiki m ² Cons	%	Eraik. Edif.	Etxeb. Zb. nº viviendas	
3 logela 3 hab.	85	1,3	110,5	100,00%	16485,00	149,19	149,00
2 logela 2 hab.	65	1,3	84,5	0,00%	0,00	0,00	0,00
logela 1 1 hab.	50	1,3	65	0,00%	0,00	0,00	0,00
							149,00

Etxebizitza-tipologiaren hipotesia egungo egoerarekin

Hipótesis de la tipología de vivienda con el escenario actual

“AIU.22 San Juan” Plan Partzialaren aldaketa / Modificación del Plan Parcial “AIU.22 San Juan”

En aplicación de la ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, por las que se delimitan zonas tensionadas, **Ordizia se encuentra entre los 15 Municipios tensionados por el criterio 1** del incremento del precio del alquiler.

El criterio del incremento del precio del alquiler, establece lo siguiente:

“Que el precio de compra o alquiler de la vivienda haya experimentado en los cinco años anteriores a la declaración como a rea de mercado de vivienda tensionado, un porcentaje de crecimiento acumulado al menos tres puntos porcentuales superior al porcentaje de crecimiento acumulado del índice de precios de consumo de la comunidad autónoma correspondiente.”

Del trabajo específico para la justificación de Ordizia como área tensionada, se extrae el dato **del escaso porcentaje de vivienda protegida existente en el municipio, un 7,3% del total.**

En consecuencia, se considera **especialmente relevante** la ejecución de vivienda de protección pública destinada al alquiler **en el Municipio de Ordizia.**

Antecedentes normativos – modificación del Plan Parcial del 2013

La **modificación anterior de plan** (modificación del 2013) propuso el **aumento** del número de **viviendas** a ejecutar en las **parcelas a.20, aumentando en 52** las viviendas previstas (de las 116 planteadas por el plan parcial a 168, prácticamente **un 45% más** de las viviendas previstas). Se permitió dicho aumento con el **objetivo de mejorar el desarrollo comercial** de las parcelas a.20, destinadas a **vivienda libre**.

Por tanto, el número máximo total de viviendas ya aumentó tras la modificación del año 2013, que pasaron a ser **de 574 a 626.**

Variación del tamaño medio de la vivienda

Actualmente, el número de viviendas previsto para las parcelas a.40.6.1/2 y para la a.40.7 es de 150 viviendas.

Teniendo en cuenta que la superficie útil máxima de la vivienda de protección pública es la siguiente:

- 3 Habitaciones: 90 m² útiles
- 2 Habitaciones: 70 m² útiles
- 1 Habitación 60 m² útiles

El escenario con el número de viviendas actual sería el que sigue:

3 logelako etxebizitzaren batez besteko tamaina 85 m² erabilgarrikoa dela zenbatetsiz gero, eta azalera erabilgarriaren eta eraikiaren arteko bihurteta-faktorea 1,3 izanik, ondoriozta liteke, egungo etxebizitza-kopuruari eutsiz gero, 3 gelako etxebizitzaren ehuneko % 100 izango litzatekeela (edo % 90 eta % 100 artean), hipotesia egiteko erabiltzen den etxebizitzaren batez besteko faktorearen eta tamainaren arabera.

Aurreikusitako bilakaera demografikoa eta etxebizitza babestuen egungo eskaera kontuan hartuta, **ondoriozta daiteke egun indarrean dagoen plangintzak aurreikusitako etxebizitza-kopuruak ez diola behar bezala erantzuten egungo errealitateari.**

Plan Partzialaren aldaketa honek hasieran aurreikusitako etxebizitza-kopurua handitzea proposatzen du, errealitate soziodemografikoa eta gaur egungo alokairuko etxebizitza babestuen eskaera kontuan hartuta. Aldaketaren emaitza, hurrengo taulan erakusten den bezala, **gauzatzeke dauden a.40 tipologiako lursailetan etxebizitzaren batez besteko tamaina 86,76 m²-koa litzateke.**

Estimando un tamaño medio de la vivienda de 3 habitaciones de 85 m² útiles y un factor de conversión entre superficie útil y construida de 1,3, se podría concluir que, manteniendo el número actual de viviendas, el porcentaje de viviendas de 3 habitaciones sería del 100% (o entre el 90% y 100%) dependiendo del factor y del tamaño medio de vivienda que se utilice para realizar la hipótesis.

Teniendo en cuenta la evolución demográfica prevista y la demanda actual de vivienda protegida, **podría concluirse que el número de viviendas previsto por el planeamiento actualmente vigente, no responde adecuadamente realidad actual.**

La presente modificación de Plan parcial, propone un aumento del número de viviendas previsto inicialmente, teniendo en cuenta la realidad sociodemográfica y la demanda de vivienda protegida de alquiler actual. Resultado de la modificación, tal y como se muestra en la siguiente tabla, **el tamaño medio de la vivienda en las parcelas de tipología a.40 pendientes de ejecución, sería de 86,76 m².**

	Eraikiak Construidas	m ² (s) m ² (t)	Batez besteko tamaina Tamaño medio (m ²)	Egiteke Pendientes	m ² (s) m ² (t)	Batez besteko tamaina Tamaño medio (m ²)
Etxebizitza zb a.20 Nº de viviendas a.20	125,00	13260,00	106,08	24,00	2300,00	95,83
Etxebizitza zb a.30 Nº de viviendas a.30	21,00	3615,00	172,14	20,00	3060,00	153,00
Etxebizitza zb a.40 Nº de viviendas a.40	265,00	29040,00	109,58	190,00	16485,00	86,76
Guztira / total	411,00	45915,00	129,27	234,00	21845,00	111,87

Egiteke dagoen etxebizitzaren batez besteko tamaina

Tamaño medio de la vivienda pendiente de ejecutar

Hala ere, etxebizitza guztien batez besteko tamaina a.40 (egikarituak eta egiteko daudenak) kalkulatz gero, batez besteko tamaina **100,5 m²-koa izango litzateke.**

Sin embargo, si calculamos el tamaño medio del total de las viviendas a.40 (ejecutadas y pendientes de ejecución), el tamaño medio sería de **100,5 m².**

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-estandarrek 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

Aparkalekuen guztizko zenbaketaren taula *“Ezaugarri orokorrak, zonifikazioa eta aldatutako zuzkidurak”* dokumentuan zehazten da.

La tabla del cómputo global de las plazas de aparcamiento se detalla en El documento “Características generales, zonificación y dotaciones modificadas”

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.”*

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.”*

2.2.1 Aparkatzeko plazen kopuruaren aldaketaren arrazoiketa

Etxebizitza-sustapenen bideragarritasun ekonomikoa

Hasierako Plan Partzialean (eta 2013. urteko aldaketaren ondoren) aurreikusitako aparkaleku-plazen kopuruak eta dagoeneko eraikita dauden etxebizitza-sustapenetan aparkalekuen zuzkiduraren egikaritze-mailak, **gehiagizko banaketa eragin dute gauzatzeke dauden partzeletarako.**

Ilido horretan, a.40 partzeletako aparkaleku pribatuen defizitaren ondorioz 2013ko Plan Partzialaren Aldaketan proposatutako banaketa aipatu behar da, **a.40.7 partzelan aurreikusitako kopurua nabarmen handitu baitzuen.**

Horrela, gauzatzeke dauden partzeletan, etxebizitza bakoitzeko plaza kopuruaren batz bestekoa, 1,92 plaza/etxebizitza da. Partzela bakoitza bere aldetik aztertuz gero, datu hori **bereziki altua da a.20.5 eta a.40.7 partzeletan.**

a.20.5 partzelan 24 etxebizitza egitea aurreikusten da, eta indarrean dagoen Plan Partzialak 87 aparkaleku-plaza esleitzen dizkio guztira; ondorioz, etxebizitza bakoitzeko **3 aparkaleku-plaza baino gehiagoko ratioa lortzen da.**

a.40.7 partzelan, 60 etxebizitza aurreikusten ziren, eta Planak 188 plaza esleitzen zizkion; ondorioz, etxebizitza bakoitzeko **3 aparkaleku-plaza baino gehiagoko ratioa ematen zuen.**

Egoera horrek zaildu egiten du, neurri handi batean, sustapenen bideragarritasun ekonomikoa; horregatik, plazak murrizteko proposamena aipatutako partzeletan oinarritzen da batez ere (a.20.5 eta a.40.7).

Horrela, a.20.5 lurzatian aurreikusitako plazak 87tik 50era pasako dira, eta a.40.7 lurzatian aurreikusitakoak 188tik 139 ra.

2.2.1 Justificación de la modificación del número de plazas de aparcamiento previsto

Viabilidad económica de las promociones de vivienda

El número de plazas de aparcamiento previstas en el Plan Parcial inicial (y tras la modificación del año 2013) y el grado de ejecución de la dotación de aparcamientos en las promociones de vivienda ya construidas, ha dado como resultado **un reparto excesivo para las parcelas pendientes de ejecución.**

En este sentido, debe mencionarse el reparto propuesto por la Modificación de Plan Parcial del año 2013 a consecuencia del déficit de plazas de aparcamiento privadas en las parcelas a.40, **que aumentó significativamente el número previsto en la a.40.7.**

De ésta manera la **media global de plazas por vivienda en las parcelas pendientes, es de 1,92 pl./vivienda.** Si analizamos las parcelas de manera independiente, este dato es especialmente problemático en la parcela a.20.5 y a.40.7.

En la parcela a.20.5 se prevé la ejecución de 24 viviendas y el Plan Parcial Vigente le asigna un total de 87 plazas de aparcamiento, lo que da como resultado una ratio superior **a 3 plazas de aparcamiento por vivienda.**

En la parcela a.40.7 en la que se preveían 60 viviendas, el Plan le asignaba 188 plazas, lo que daba como resultado una ratio superior **a 3 plazas de aparcamiento por vivienda.**

Esta situación complica en gran medida la viabilidad económica de las promociones, por lo que la propuesta de reducción de plazas se centra principalmente en las parcelas mencionadas (a.20.5 y a.40.7).

De ésta manera, las plazas previstas en la parcela a.20.5 pasan de 87 a 50 y las previstas en la a.40.7, pasan de 188 a 139.

45/2025 DEKRETUA, otsailaren 18koa, Hirigintza-estandarrek arautzen dituenak

Indarrean dauden hirigintza-estandarrei buruzko 123/2012 Dekretuaren zehaztapen batzuk berriz aztertzeko, horiek arautzeko 45/2025 Dekretua onartu da orain dela gutxi.

Kasu honetan, bereziki garrantzitsua da “aparkaleku” kontzeptuaren zabaltzea. 45/2025 Dekretu berriak honela definitzen du:

“Aparkalekua ohiko autoa edo automobila nahiz bestelako ibilgailuak (bizikleta, motozikleta, gurpil-aulkia) aparkatzeko eremutzat hartzea, trafikoaren eta zirkulazioaren arloan indarrean dauden xedapenetan ezarritako ibilgailuaren kontzeptuarekin bat etorriz (6/2015 Legegintzako Errege Dekretua, urriaren 30ekoa, Trafikoari, Ibilgailu Motordunen Zirkulazioari eta Bide Segurtasunari buruzko Legearen testu bategina onartzen duena). Testuinguru horretan, dekretu honen xede den aparkaleku-estandarra lau gurpileko edo gehiagoko motordun ibilgailuekin eta bizikletekin soilik lotzen da, mugikortasun jasangarriaren berezko helburuei dagokienez.”

2.3 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.

DECRETO 45/2025, de 18 de febrero, de regulación de los estándares urbanísticos

Con el objetivo de reconsiderar algunas de las determinaciones del Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos vigentes, se ha aprobado recientemente Decreto 45/2025 de regulación de las mismas.

En el caso que nos ocupa, es especialmente relevante la ampliación del concepto de “aparcamiento”. El nuevo Decreto 45/2025 lo define de la siguiente manera:

“La consideración del aparcamiento como el espacio de estacionamiento tanto del tradicional coche o automóvil, como de otro tipo de vehículos (bicicleta, motocicleta, silla de ruedas), de conformidad con el concepto de vehículo establecido en las disposiciones vigentes en materia de tráfico y circulación (Real Decreto Legislativo 6/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Tráfico, Circulación de Vehículos a Motor y Seguridad Vial). En ese contexto, el estándar de aparcamiento objeto de este decreto se vincula, sólo a los vehículos de motor de cuatro o más ruedas y a las bicicletas, en relación con los objetivos propios de la movilidad sostenible.”

2.3 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.

2.4.a.40.7 Partzelaren hirigintza parametroen aldaketa

2013ko Plan Partzialaren Aldaketaren arabera, bi eraikuntza tipologia planteatzen ziren. Batetik, a.40.6an, 16,5 m-ko sakonera duten bloke mailakatuak, komunikazio-gune bakoitzeko bi eta hiru etxebizitzako banaketak ahalbidetuko lituzketenak; eta, bestetik, a.40.7 partzelan, non 13 m-ko sakonera duten eta komunikazio-gune bakoitzeko hiru etxebizitza dituzten bi bloke.

a.40.7 eta a.40.6 lurzatiak alokairuko etxebizitza babestuetarako bideratuko dira. Erabilera horretara zuzendutako etxebizitzaren tipologia, eraikuntzaren bideragarritasun ekonomikoa eta etorkizuneko mantentze-kostuen murrizketa direla eta, komunikazio-nukleoan erabilera bereziki arrazionala egiten du. Beraz, orientazio bakarreko etxebizitzak proposatzen dira bloke bakoitzaren bi aldeetan (izkinan dauden etxebizitzak izan ezik), eta komunikazio-gune bakoitzeko 5 etxebizitza inguruko ratioa lortzen da.

Gaur egun, gutxieneko bizigarritasun-baldintzak arautzen dituen Dekretuak ezartzen dituen **orientazioari eta eguzkitzapenari buruzko arau-eskakizun berriak eta estandarren 45/2025 Dekretu berriak**, egungo antolamenduari buruz hausnartzera behartzen dute, aparkalekuak zenbatzeko modua malgutzeak, eta, ondorioz, antolamendu libreagoa ahalbidetzeak, partzela berrantolatzeak aukera ekarriko baitu.

Hori dela eta, aldaketa 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 Modificación de los parámetros urbanísticos de la parcela a.40.7

Según la Modificación de Plan Parcial del 2013 se planteaban dos tipologías edificatorias. Por un lado, en la a.40.6, la de bloques escalonados con 16,5 m de fondo, que permitirían distribuciones de dos y tres viviendas por núcleo de comunicación y, por otro, la de la parcela a.40.7, en la que se plantean dos bloques con un fondo de 13 metros y con tres viviendas por núcleo de comunicación.

Las parcelas a.40.7 y a.40.6 serán destinadas a vivienda protegida. La tipología de las viviendas destinadas a este uso, por razones de viabilidad económica de la ejecución y reducción de futuros costes de mantenimiento, hacen un uso especialmente racional de los núcleos de comunicación. Por tanto, se proponen viviendas con una única orientación a ambos lados de cada uno de los bloques (salvo las viviendas situadas en esquina), alcanzado una ratio aproximado de 5 viviendas por cada núcleo de comunicación.

Actualmente, las **nuevas exigencias normativas respecto a la orientación y soleamiento** que determina el Decreto de habitabilidad y el **nuevo Decreto 45/2025 de estándares** obliga a reflexionar sobre la ordenación actual, ya que provocará la posibilidad de reordenación de la parcela, puesto que flexibiliza la manera de computar los aparcamientos y, en consecuencia, permitirá una ordenación más libre.

Por ello, 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.

2.4.1 a.40.7 partzelaren hirigintza-parametroak aldatzeko proposamenaren arrazoiketa

Antolamenduan kontuan hartu beharreko elementuak

Gaur egungo antolaketaren kokapenaren ezaugarriak direla eta, antolaketa egiterakoan kontuan hartu beharreko aldagai hauek hartzen dira kontuan:

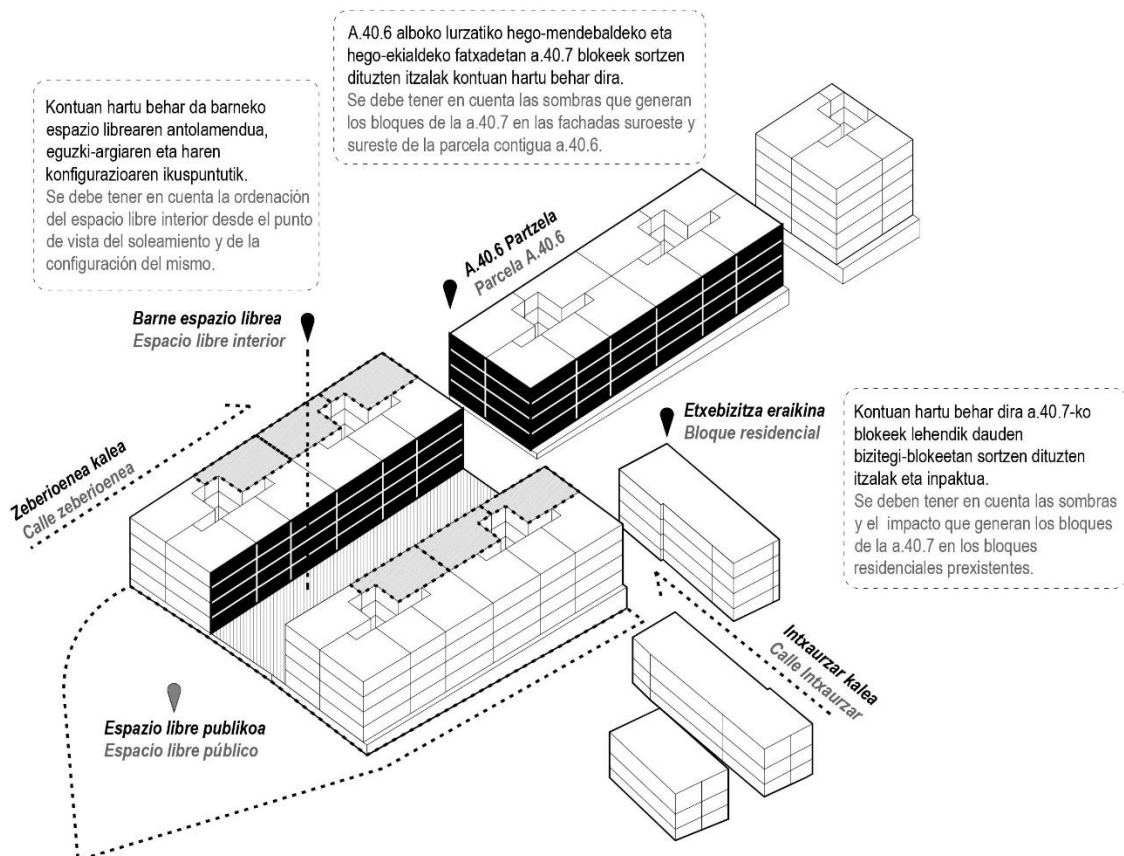
- Blokeen antolamendua eguzkitzapenari dagokionez (a.40.7 partzelako blokeen artean eta a.40.6 partzelako blokeei dagokionez).
- Partzelaren barne espazio librearen eguzkitzapena eta antolamendua.
- Partzelaren hego-mendebaldean espazio librearekiko lotura.
- Partzelaren ipar-ekialdean eta hego-ekialdean aurretik zeuden bizitegi-erakinekiko erlazioa.
- Zeberioenea eta Intxaurzar kaleekiko lotura.

2.4.1 Justificación de la propuesta de modificación de los parámetros urbanísticos de la parcela a.40.7

Elementos a tener en cuenta en la ordenación

Dadas las características del entorno donde se implanta la ordenación actual, se consideran las siguientes variables a tener en cuenta a la hora de realizar la ordenación:

- Disposición de los bloques en cuanto al soleamiento (entre los bloques de la parcela a.40.7 y respecto a los bloques de la a.40.6).
- Soleamiento y ordenación del espacio libre interior de la parcela.
- Relación con el espacio libre situado al suroeste de la parcela.
- Relación con las preexistencias residenciales situadas al Noreste – sureste de la parcela.
- Relación con las calles Zeberioenea e Intxaurzar.



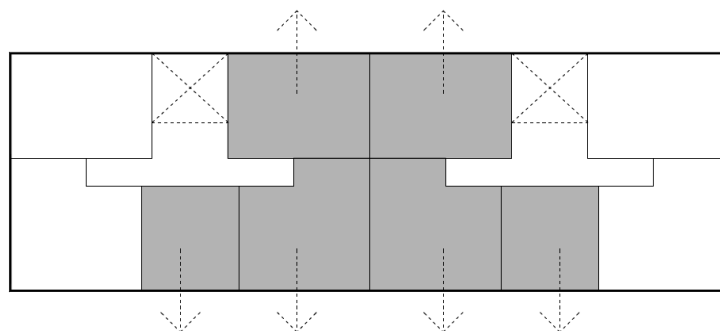
Kontuan hartu beharreko elementuen oinarritzko eskema

Esquema básico de los elementos a considerar

Proposatzen den etxebizitzaren tipologia

Antolamenduan aurreikusitako etxebizitza-tipologia, alokairuko etxebizitza publiko gisa izango duen erabileraren eraginpean dago.

Ahal den neurrian komunikazio-nukleoen kopurua arrazionalizatzeko beharrak (bideragarritasun ekonomikoa eta etorkizuneko mantentze-kostuak direla eta) blokeen konfigurazioan eragina du: 4-5 etxebizitza nukleo bakoitzeko dituzten blokeak sortuz. Egoera honen emaitza gisa, orientazio bakarra duten etxebizitzak ateratzen dira, izkinan daudenek izan ezik.



Ereduzko solairuen eskema

Esquema de plantas tipo

Egungo egoera eta gutxieneko bizigarritasun-Dekretuaren betetzea

Lehenik eta behin, indarrean dagoen proposamena eta Euskal Autonomia Erkidegoko bizigarritasunari buruzko 80/2022 Dekretua betetzen den aztertu behar da.

*“Etxebizitzen eta zuzkidura-bizitokien gutxieneko bizigarritasun-baldintzak” izeneko I.Eranskinean ,hau adierazten da: **“Etxebizitzak diseinatzean, kontuan izan beharko da haien bizikidetza- edo pribatutasun-eremuetako fatxaden azaleraren % 30ek, gutxienez, ipar-mendebaldera, iparraldera eta ipar-ekialdera ez den beste orientazio batera begira egon behar duela, eta, gutxienez, aipatutako gela horietako batean gutxieneko eguzkitzapena bermatu beharko da.”***

a.40.7 lurzatiaren kokapena aztertuz gero, antzeman da bere ipar-ekialde eta ipar-mendebaldeko aldean orientazioek ez dituztela betetzen bizigarritasuneko Dekretuak ezartzen dituen orientazio egokiak.

Tipología de vivienda propuesta

La tipología de viviendas prevista en la ordenación está determinada por su destino como vivienda protegida.

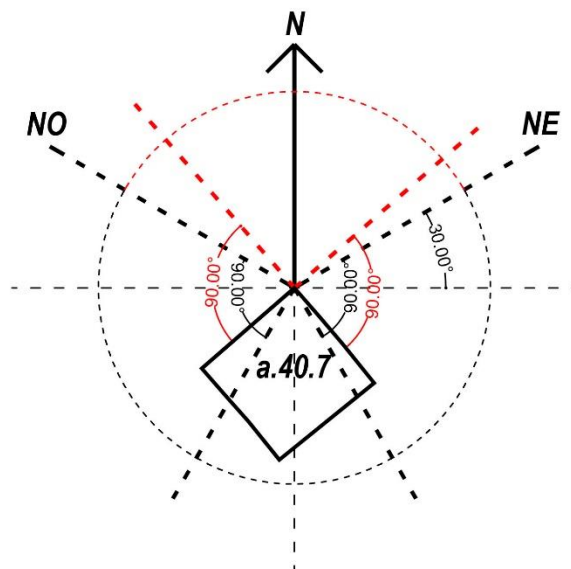
La necesidad de racionalizar en la medida de lo posible el número de núcleos de comunicación (por razones de viabilidad económica y futuros costes de mantenimiento) provoca configuraciones de bloques con 4-5 viviendas por núcleo. De ésta manera, las viviendas resultantes tienen una sola orientación, salvo las viviendas situadas en esquina.

Situación actual y cumplimiento del Decreto de habitabilidad

En primer lugar, se debe analizar la propuesta vigente y su cumplimiento del Decreto 80/2022 de habitabilidad del País Vasco.

En su Anexo I “*Condiciones mínimas de habitabilidad de viviendas y alojamientos dotacionales*” señala que, **“Las viviendas deberán diseñarse de forma que al menos un 30% de superficie de las fachadas de sus áreas de convivencia o privacidad den a orientación distinta a la orientación noroeste, norte y noreste, asegurando un soleamiento mínimo en al menos una de las citadas estancias.”**

Analizando la ubicación de la parcela a.40.7, se observa que las orientaciones de sus lados noreste y noroeste, no cumplen con las orientaciones óptimas que determina el Decreto de habitabilidad.

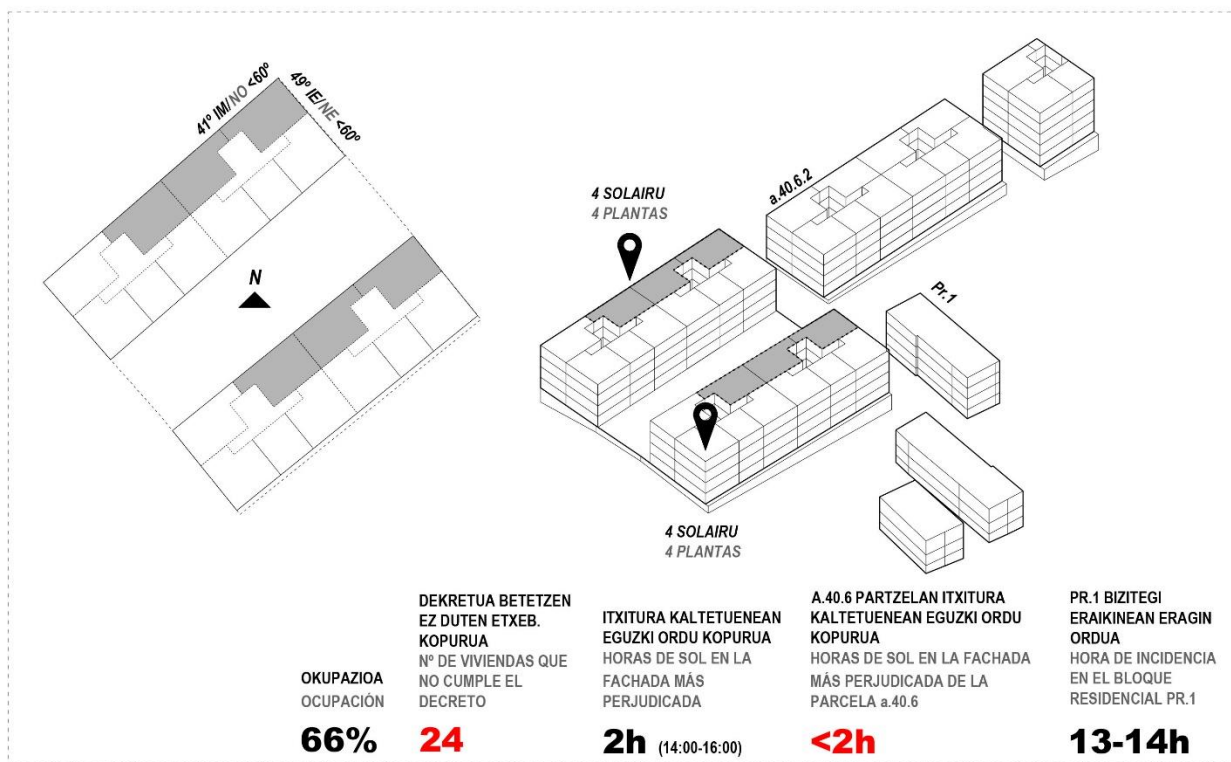


Orientazio egokien arkua - a.40.7 partzelaren egungo egoera

Arco de orientaciones óptimas - estado actual de la parcela a.40.7

Horren ondorioz, egungo antolamenduaren arabera, eta proposatutako tipologia kontuan hartuta, etxebizitza batzuek nekez bete ahal izango dituzte Dekretuak ezarritako gutxienekoak.

A consecuencia de ello, según la ordenación actual, y teniendo en cuenta la tipología propuesta, habrá viviendas que difícilmente podrán cumplir con los mínimos establecidos por el decreto.



Egungo antolamenduaren fitxa eskematikoa

Ficha esquemática de la ordenación actual

Eskeman ikus daitekeen bezala, bloke bakoitzean 3 etxebizitza egongo lirateke solairuko, orientazio optimoa beteko ez luketenak. Guztira, eraikuntzaren profila kontuan hartuta (4 solairu bloke bakoitzean), **24 etxebizitza izango lirateke.**

Planeamendu eskalan, bizigarritasun Dekretuak bi orduko eguzkitzapena eskatzen du hegoaldera, hego-ekialdera edo hego-mendebaldera begira dauden fatxaden alde

Tal y como puede verse en el esquema, en cada uno de los bloques habría 3 viviendas por planta que no cumplirían con una orientación óptima. En total, teniendo en cuenta el perfil de la edificación (4 plantas en cada uno de los bloques), **serían 24 viviendas.**

En la escala de planeamiento, el Decreto de habitabilidad exige dos horas de soleamiento en la zona más perjudicada de las fachadas orientadas al S, SO o SE. Para comprobar

kaltetuenean. Eskakizun hori betetzen den egiaztatzeko, egungo egoeraren eguzkitzapen-azterketa bat egin da, eta honako ondorio hauek atera dira:

- Blokeek **a.40.6/2 partzelaren** alboko fatxadan duten eragina kontuan hartuta, hegomendebaldeko **fatxadak ez du betetzen dekretuan ezarritako gutxieneko 2 orduko eguzkitzapena.**
- **Pr.1 bizitegi-eraikuntza** (lehendik dagoen bizitegi-eraikina) kontuan hartuta, **eraikuntza berriak eragindako itzala 14:00etatik aurrera hasten dela ikusten da.**
- Barruko espazio librearen erabat itzalean dagoela ikus daiteke 14:00ak arte.

el cumplimiento de dicha exigencia, se ha realizado un estudio de soleamiento del estado actual del que se extraen las siguientes conclusiones:

- Teniendo en cuenta el impacto de los bloques sobre la fachada contigua de la **parcela a.40.6/2**, se observa que la fachada suroeste **no cumple con el mínimo de 2h de soleamiento establecidas en el decreto.**
- Teniendo en cuenta la **edificación residencial Pr.1** (edificación residencial preexistente), se observa que **la sombra provocada por la nueva edificación comienza a partir de las 14:00 horas.**
- Se observa que el espacio libre interior está en sombra prácticamente en su totalidad hasta las 14:00 horas.

“Ereduzko proposamena”-ren ezaugarriak

Plan Partzialaren Aldaketa hau xehetasunean antolatuko duen proposamena da.

“Ereduzko proposamenaren” antolamendu berriak, dokumentazio grafikoan zehazten den bezala, honakoak ahalbidetuko ditu:

- **Profila solairu batean handitzea a.40.7/1 blokean.**

a.40.7/2 blokearen V/II profila mantentzen da, hala ere, a.40.7/1 blokearen solairu bat gehitzeak bere altuera murriztea ahalbidetuko du.

Egungo eraikinen profila aldatzen da, helburu hauekin:

- a.40.7 lurzatiko blokeen arteko itzala murriztea.
- a.40.6/2. alboko partzelaren eraikinaren itzala murriztea.
- Lehendik dauden bizitegi-eraikinetan (PR1 deritzon) itzala eta sortzen den inpaktua murriztea.
- Barne espazio librearen eguzkitzapen-baldintzak hobetzea.

Azalpen gisa, “ereduzko proposamen”-aren gehieneko profilaren barne kokatu ahal izango zen proposamen bat aurkeztu da. Proposamenak, partzelaren beraren, alboko partzelen eta aurretik dagoen bizitegi-eraikuntzaren eguzkitze-baldintzak hobetuko lituzke.

Hegoaldean dagoen blokean profil hau proposatzen da: 3 solairu + teilatupea. Bloke horretan bertan, lehendik dagoen bizitegi-eraikinarekiko altuera murriztu da, antolamenduaren ondorioz sortzen den aparkaleku-zokaloa kontuan hartuta, gehiegizko inpaktua saihesteko. Iparraldean dagoen blokean, bizitegitarako 6 solairu baimentzen dira.

Bi blokeetan hego-ekialdeko izkinan atzeraopen bat aurreikusten da, ondoko blokeen eguzkitzapena hobetzeko eta bizigarritasun Dekretua etxebizitza kopuru handiago bati betetzea ahalbidetzeko.

Características de la “propuesta tipo”

Se trata de la propuesta que ordenará pormenorizadamente la presente Modificación de Plan Parcial.

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.

Se mantiene el perfil de V/II del bloque a.40.7/2, sin embargo, el aumento de una planta del bloque a.40.7/1 permitiría la reducción de su altura.

Se modifica el perfil de las edificaciones actuales con los siguientes objetivos.

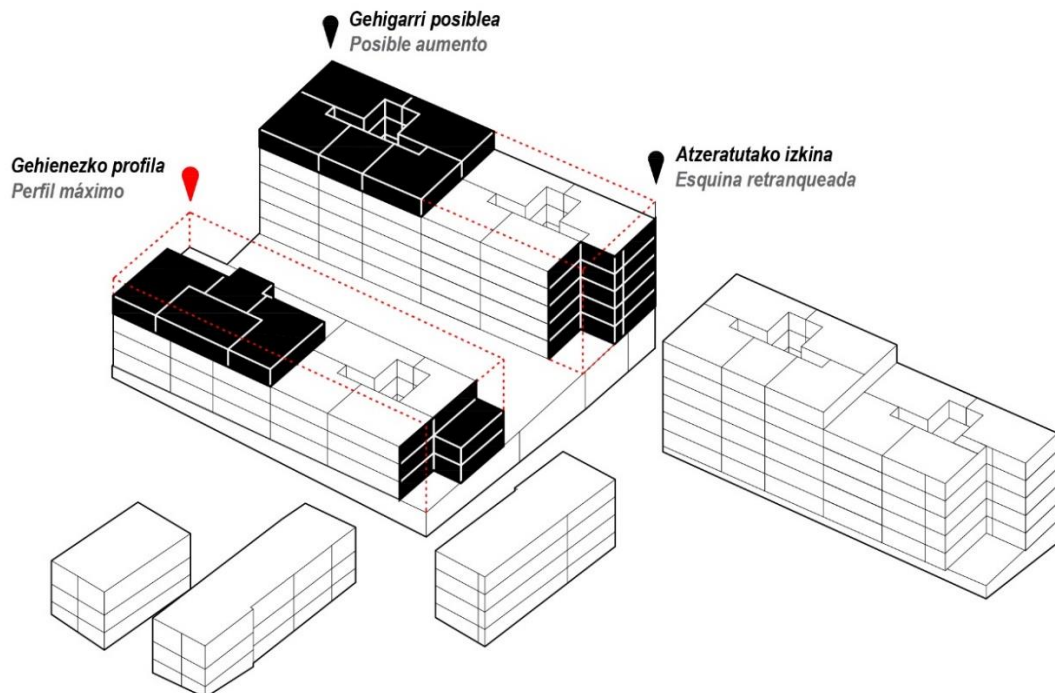
- Reducir el sombreado entre los bloques de la parcela a.40.7.
- Reducir el sombreado a la parcela contigua a.40.6/2.
- Reducir el sombreado y el impacto que se genera sobre la edificación residencial preexistente (denominada PR1).
- Mejorar las condiciones de soleamiento del espacio libre interior.

A modo explicativo, se presenta una propuesta que podría encuadrarse dentro de los perfiles máximos propuestos en la “propuesta tipo” y que mejoraría las condiciones de soleamiento de la propia parcela, de las parcelas contiguas y de la edificación residencial preexistente.

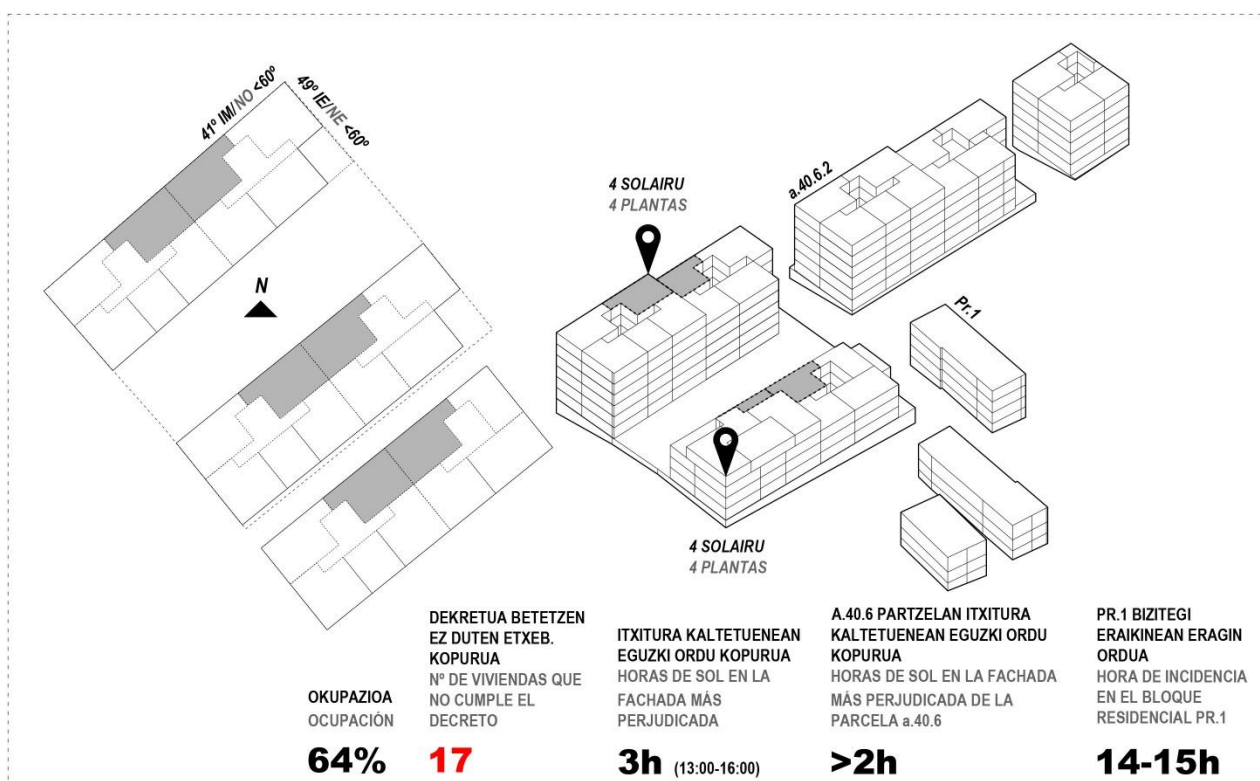
Se propone el perfil de 3 plantas + ático en el bloque situado al sur. En este mismo bloque, se reduce la altura frente a la edificación residencial preexistente, con el fin de evitar un excesivo impacto teniendo en cuenta el zócalo de aparcamientos que resulta de la ordenación.

En el bloque situado al norte, se permiten 6 plantas de uso residencial.

En ambos bloques se sugiere un chaflán en la esquina sureste, de manera que mejore el soleamiento de los bloques contiguos y permita el cumplimiento del Decreto de habitabilidad a un mayor número de viviendas.



“Ereduzko proposamena”. Ahalbidetzen diren profilen barruan kokatutako adibidea.
Ejemplo encuadrado dentro de los perfiles de la “propuesta tipo”

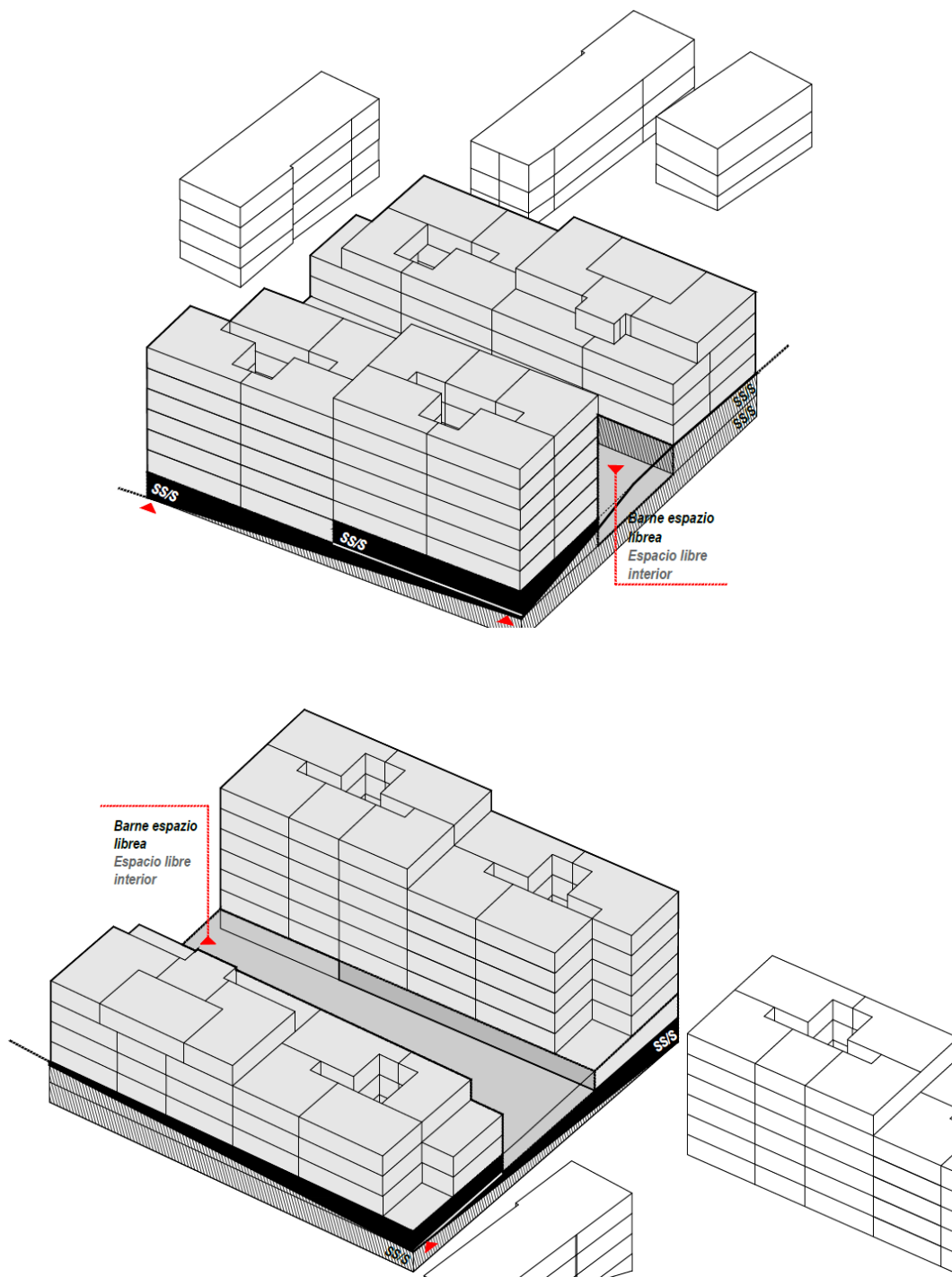


Barne arrapalak saihesteko helburuarekin, **sarbide independenteak baimenduko dira aparkaleku-solairu bakoitzera**. Hurrengo eskeman ikus daitekeen bezala.

Eraikuntzaren luzeran zehar gutxi gorabeherako kotaren aldaketa bi solairukoa da, hurrengo eskeman ikus daitekeen bezala.

Con el objetivo de evitar rampas interiores, **se permitirán accesos independientes a cada una de las plantas destinadas a aparcamiento**. Tal y como puede verse en el siguiente esquema.

El cambio de cota aproximado a lo largo de la longitud de la edificación es de dos plantas, tal y como puede verse en el siguiente esquema.



*Proposatutako mailaketa eta sarbideen gutxi beherako eskema
Esquema orientativo del escalonamiento y accesos propuesto*

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.

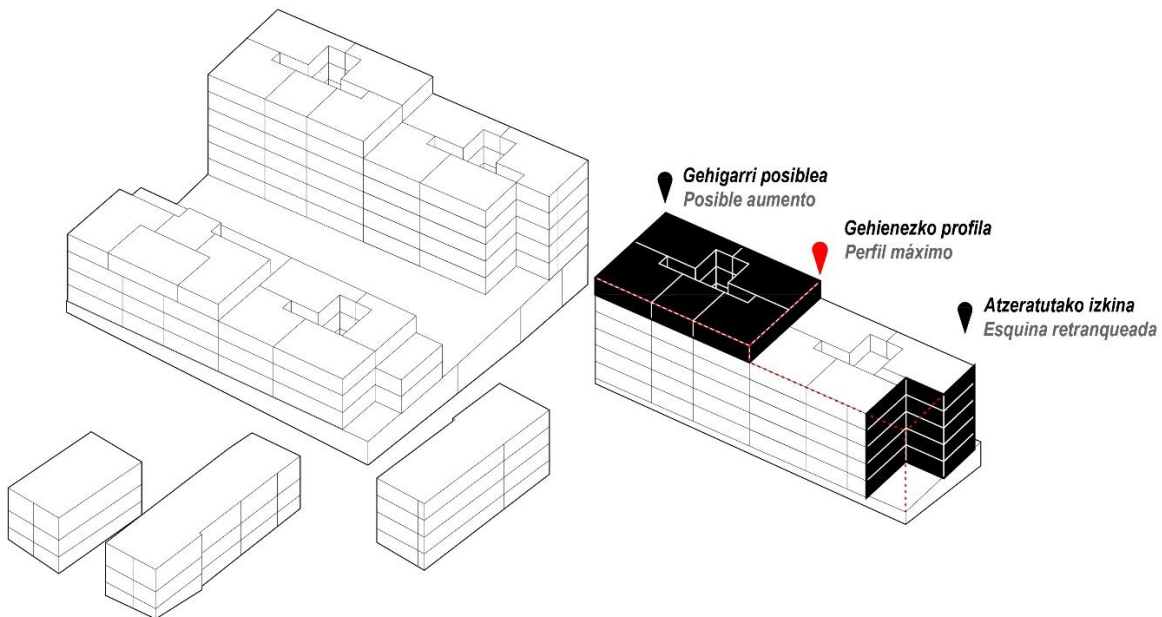
Horregatik, profilaren handitzea ahalbidetuko da eraikinaren erdiraino. **Alde horretan VI/II. profila ahalbidetuz.**

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

2.5.1 a.40.6/2 lurzatiko hirigintzako parametroen aldaketaren arrazoiketa

Antolamenduaren egungo egoerarako egin den itzalen azterketa ikusita, a.40.6.2 partzelan dagoen eraikinak zaildu egiten du Dekretuan ezarritako eskakizunak betetzea, E, M, H, HM, HE fatxaden gutxieneko bi eguzkitzapen-orduei dagokienez.

Aldaketaren asmoa, **eraikuntzaren profilaren parametroa zati batean malgutzea da, eraikuntzaren ipar-mendebaldeko izkinaren exekuzio alternatiboa errazteko.**



Atzeraturako eskinaren adibidea

Ejemplo de esquina retranqueada

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.**

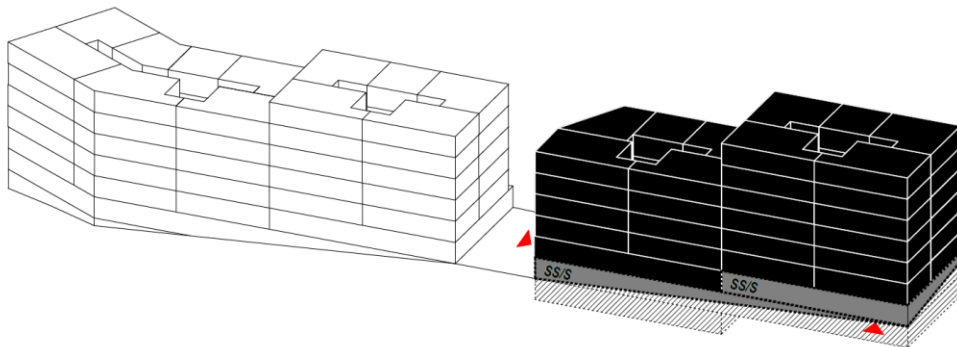
2.5.1 Justificación de la modificación de los parámetros urbanísticos de la parcela a.40.6/2

Observando el estudio de sombras realizado para el estado actual de la ordenación, la edificación situada en la parcela a.40.6.2 dificulta el cumplimiento de las exigencias del Decreto en cuanto a las dos horas de soleamiento mínimo en las fachadas E, O, S, SO, SE.

La intención de la modificación **es flexibilizar parcialmente el parámetro del perfil de la edificación para facilitar una ejecución alternativa de la esquina noroeste de la edificación.**

Eraikuntzaren luzeran zehar gutxi gorabeherako kotaren aldaketa bi solairukoa da, hurrengo eskeman ikus daitekeen bezala.

El cambio de cota aproximado a lo largo de la longitud de la edificación es de dos plantas, tal y como puede verse en el siguiente esquema.



Proposatutako mailaketa eta sarbideen eskema
Esquema del escalonamiento y accesos propuesto

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**. Hurrengo eskeman ikus daitekeen bezala.

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**. Tal y como puede verse en el siguiente esquema.

2.6.1 a.40.6/1 lurzatiko hirigintzako parametroen aldaketaren arrazoiketa

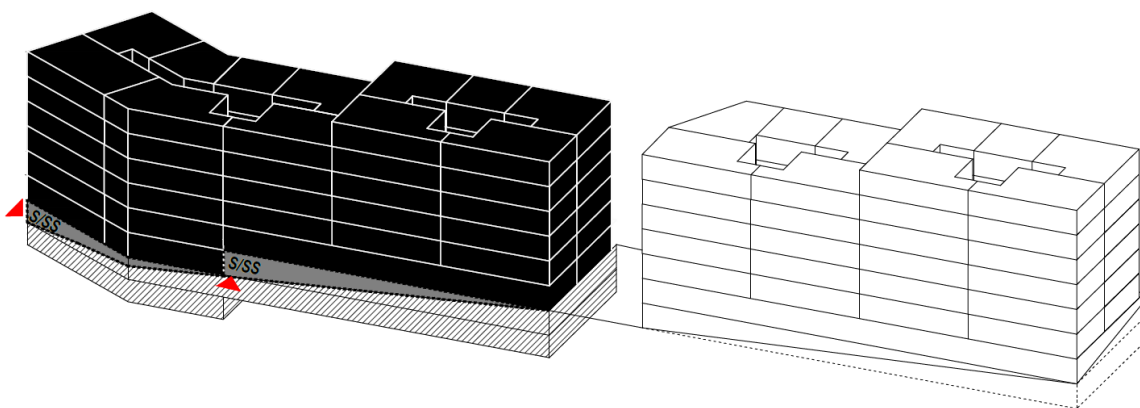
Eskema honetan eta dagokion hirigintza-fitxan ikus daitekeen bezala, eraikuntzaren hasieraren eta amaieraren arteko kota-aldaketa 2 solairukoa da gutxi gorabehera.

Beraz, aparkaleku mailakatua proposatzen da, egungo kalearen maldari jarraituz.

2.6.1 Justificación de la modificación de los parámetros urbanísticos de la parcela a.40.6/1

Tal y como puede observarse en el siguiente esquema y en la ficha urbanística correspondiente, el cambio de cota entre el inicio y el final de la edificación es aproximadamente de 2 plantas.

Se propone, por tanto, un aparcamiento escalonado siguiendo la pendiente de la calle actual.



Proposatutako mailaketa eta sarbideen eskema
Esquema del escalonamiento y accesos propuesto

2.7 a.20.5 partzelaren hirigintza-parametroen aldaketa

Sestraren kotak aldatzea eta eraikinaren altuera handitzea proposatzen da, dokumentazio grafikoan ikus daitekeen bezala.

2.7 Modificación de los parámetros urbanísticos de la parcela a.20.5

Se propone el cambio de las cotas de rasante y el aumento de la altura de la edificación tal y como puede observarse en la documentación gráfica.

3 I. ERANSKINA – EGUZKITZEPENAREN IKERKETAK

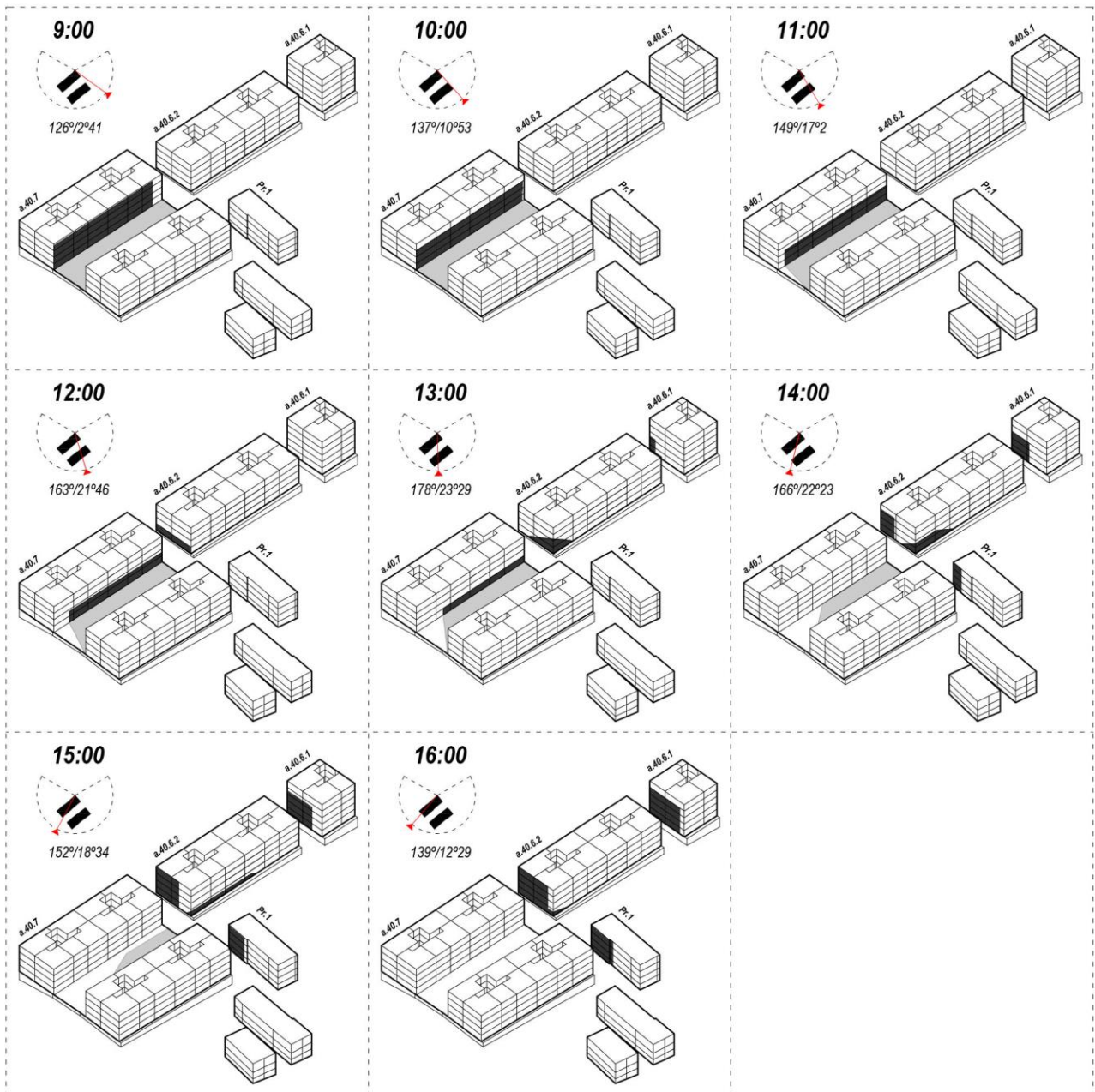
3.1 Eguzkitzapen ikerketak

3.1.1 Gaur egungo egoera

3 ANEXO I – ESTUDIO DE SOLEAMIENTO

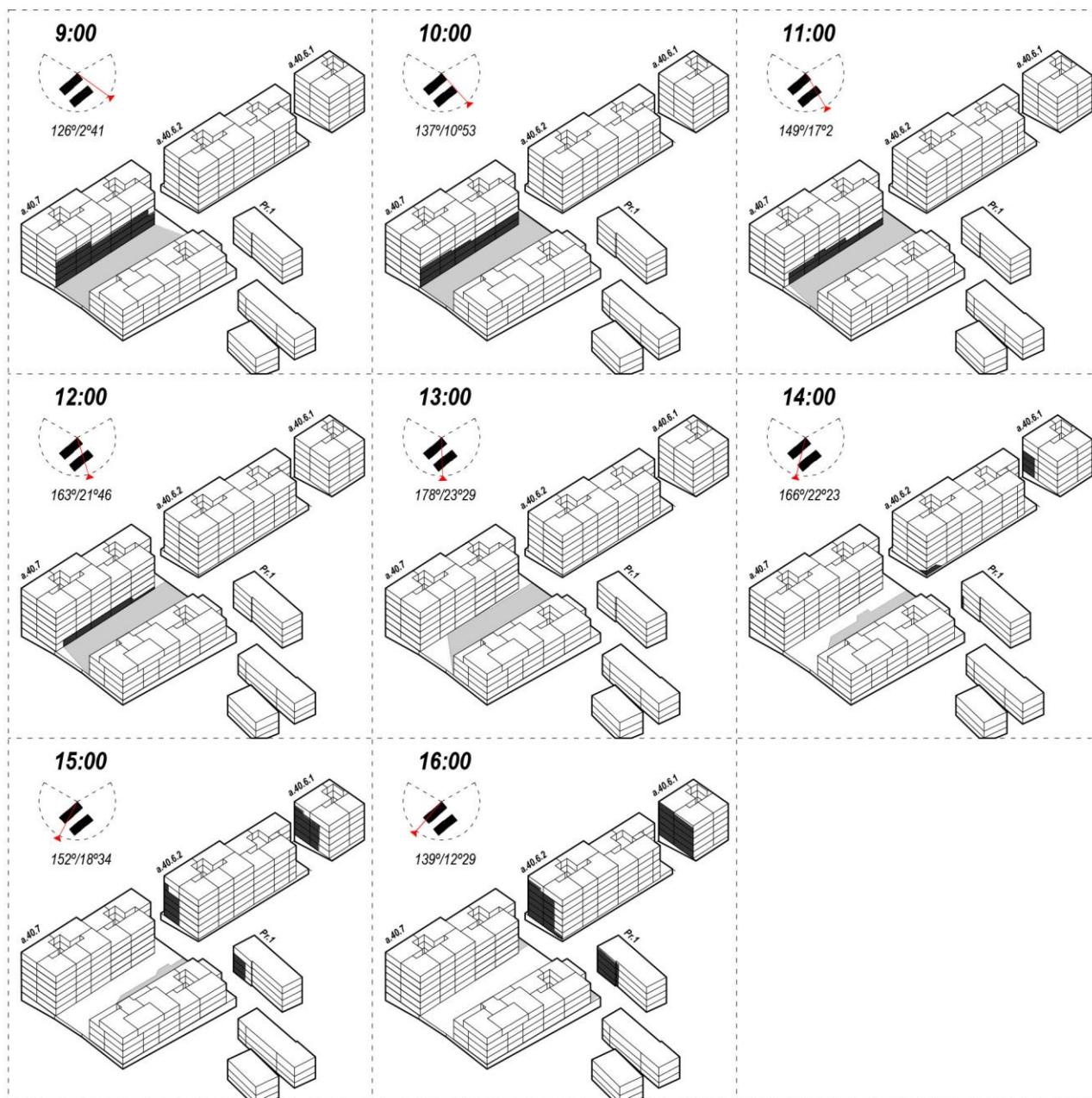
3.1 Estudios de soleamiento

3.1.1 Estado actual



3.1.2 Ereduzko proposamena

3.1.2 “Propuesta tipo”



Arq.
Iker Mujika Goitia

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Iker Mujika Goitia', with a horizontal line drawn through the middle of the text.

Vitoria – Gasteiz, 2025-eko martxoa.