

“SAN JUAN” AIU 22 plan partzialaren aldaketa

ALDATUTAKO ARAUDI PARTIKULARRA

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

NORMATIVA PARTICULAR MODIFICADA

Ordizia, Gipuzkoa

1	ALDATUTAKO DOKUMENTAZIOA	2
1.1	HIRIGINTZA-FITXAK	2
1	DOCUMENTACIÓN MODIFICADA	2
1.1	FICHAS URBANÍSTICAS	2

1 ALDATUTAKO DOKUMENTAZIOA

1.1 Hirigintza-fitxak

1 DOCUMENTACIÓN MODIFICADA

1.1 Fichas urbanísticas

AZALERA:

1.243,00 m²(p)

KALIFIKAZIO XEHATUA:

BOE bizitegi eraikin irekia (erabilera bereizgarria: "etxebizitza").

ERAIKUNTZAREN BALDINTZAK:

• **Eraikuntza-aprobetxamendua**

Sestra gainea: "Etxebizitza erabilera" ("a"): 5.400,00 m²(s)

Sestra azpian: "Garaje erabilera" ("a"): 2.370 m²(s) – 60 plaza
Guztira: 7.770,00 m²(t)

Ordenantza partikular honetan adierazitako eraikuntza-aprobetxamendua besterik ez da garatuko, eta ezarritako eraikuntza-baldintzen barruan hartutako soluzio bolumetrikoren bidez beteko da.

• **Eraikuntza unitateei aprobetxamendua esleitzea**

a.40.6/1" Eraikuntza-unitateak

Sestra gainea: "Etxebizitza erabilera" ("a"): 5.400,00 m²(s)

Sestra azpian: "Garaje erabilera" ("a"): 2.370,00 m²(s) - 60 Plaza

Guztira: 7.770,00 m²(s)

• **Eraikinen formaren" arautzea**

Baldintza orokorrak:

Arau Subsidiarioetako Eraikuntzako Ordenantza Orokorretako 3.2.3. artikuluan "a.20 lurzatiatarako" ezarritako eraikuntza-baldintza orokorrak aplikatuko dira, ordenantza partikular honetako dokumentazio grafikoan definitutako zehaztapen partikularretatik abiatuta.

Eraikinen profila:

- A.40.6/1 – V/II

Soto/bitarteko soto 2 solairu baimenduko dira, eraikina dagoen topografiara egokitzearen ondorioz.

Atzeko urbanizazioaren maila egokituko da, AASS en 2. sekzioko 3.2.5 artikuluan zehazten diren beheko solairuko lokalen erabilera-baldintzak betetzeko.

Eraikinen altuera:

- A.40.6/1- 19,00 m

Arau-erreferentziatzat hartuko dira ordenantza partikularren ebaketak. Solairuen mailak azalera horren barruan finkatuko dira.

1 m-ko luzerako teilatuko petoa onartuko da.

SUPERFICIE:

1.243,00 m²(p)

CALIFICACIÓN PORMENORIZADA:

Residencial de Edif.Abierta de VPO (Uso característico: "vivienda").

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

• **Aprovechamiento edificatorio**

Sobre rasante: "Uso vivienda" ("a"): 5.400,00 m²(t)

Bajo rasante: "Uso Garaje" ("a"): 2.370 m²(t) – 60 plazas

Total: 7.770,00 m²(t)

Se desarrollará exclusivamente el aprovechamiento edificatorio señalado en la presente ordenanza Particular, ajustándose el cumplimiento por medio de la solución volumétrica adoptada dentro de las condiciones de edificación establecidas.

• **Asignación de aprovechamiento a las Unidades de Edificación**

Unidades de Edificación "a.40.6/1"

Sobre rasante: "Uso vivienda" ("a"): 5.400,00 m²(t)

Bajo rasante: "Uso garaje" ("a"): 2.700,00 m²(t) - 60 Plazas

Total: 7.770,00 m²(t)

• **Regulación de la "forma de las construcciones**

Condiciones generales:

Se aplicarán las condiciones generales de edificación establecidas para las "parcelas a.20" en el artículo "3.2.3" de las Ordenanzas Generales de Edificación de las Normas Subsidiarias, a partir de las determinaciones particulares definidas en la documentación gráfica de la presente ordenanza particular.

Perfil de la edificación:

- A.40.6/1 – V/II

Se permitirá 2 plantas de sótano/semisótano como consecuencia de la adaptación de la edificación a la topografía existente.

Se adecuará la cota de la urbanización posterior de manera que se cumplan las condiciones de uso de los locales de planta baja que se especifican en el Art 3.2.5 de la sección 2 de las NNSS.

Altura de la edificación:

- A.40.6/1- 19,00 m

Se tomarán como referencia normativa las secciones de la ordenanza particular. Los niveles de las distintas plantas se fijarán dentro de esa envolvente.

Se permitirá un peto de cubierta de 1 m de longitud.

Sotoak eta bitarteko sotoak:

- A.40.6/1

Soto/ bitarteko sotoko 2 solairu baimenduko dira, eraikina dagoen topografiara egokitzearen ondorioz.

Bi sarbide independente onartuko dira. Soto/ bitarteko soto solairu bakoitzeko bat, barne arrapalak saihesteko.

Aparkaleku bereziak egin ahal izango dira “a.40.6/1” eta “a.40.6/2” lurzatie artan. Modu independentean egikaritu ahal izateko.

ERABILERA BALDINTZAK:

- **Baldintza orokorrak:**

Eraikinaren erabilera eta jabetza baldintzak Arau Subsidiarioetako Ordenantza Arautzaileetako 3.2 Kapitulu 2. Sekzioan “partzela.a” partzelentzat ezarritako zehaztapen orokorretara eta dokumentu honetako “2.1.4. artikuluan” ezarritakoetara egokituko dira, bai eta Ordenantza Berezi honetan partzelarako definitutako zehaztapen berezietara ere.

- **Etxebizitza erabilerarako baldintzak:**

“a.40.6/1” Partzela – 60 etxeb.

EGIKARITZE BALDINTZAK:

Partzela banatzeko, Indarrean dagoen Planeko “1.2.8” artikuluan xedatutakoari jarraituko zaio.

Partzela honetan aurreikusten den eraikuntza, hasiera batean, eraikitze Oinarrizko Proiektu baten eta udal lizentzia bakar baten xede izanen da.

Hala ere, eta eremuaren garapenean ematen diren egoerak udalaren iritziz hala gomendatzen duten neurrian, eraikuntza-unitate bakoitzerako Oinarrizko Proiektu bat idaztea planteatu ahal izango da.

Nolanahi ere, eraikitze lizentzien eskaerak zortzi urte baino gutxiagoko epean egin beharko dira, plan partzialaren aldaketa hau behin betiko onartzen denetik aurrera.

Eraikinak lehen aldiz erabiltzeko lizentzia eskuratzeko, Indarrean dagoen Planaren “C.Etapa Plana” dokumentuan ezarritako urbanizazio-betebeharrak bete behar dira aldez aurretik.

Sótanos y semisótanos:

- A.40.6/1

Se permitirá 2 plantas de sótano/semisótano como consecuencia de la adaptación de la edificación a la topografía existente.

Se permitirán 2 accesos independientes. Uno por cada planta de sótano/semisótano, de manera que se puedan evitar las rampas interiores.

Se permitirá la ejecución de aparcamientos separados entre las parcelas “a.40.6/1” y “a.40.6/2”. De manera que puedan ejecutarse de manera independiente.

CONDICIONES DE USO:

- **Condiciones generales:**

Las condiciones de uso y dominio del edificio se ajustarán a las determinaciones generales establecidas para las “parcelas.a”, de la Sección 2ª del Capítulo 3.2 de las Ordenanzas Reguladoras de las NNSS y a las que se establecen en el artículo “Art.2.1.4” del presente documento, así como a las determinaciones particulares definidas para la parcela en la presente Ordenanza Particular.

- **Condiciones de uso de vivienda**

Parcela “a.40.6/1” –60 viv

CONDICIONES DE EJECUCIÓN:

A los efectos de la posible subdivisión de la parcela, se estará a lo dispuesto en el artículo “1.2.8” del Plan Parcial Vigente.

La edificación prevista en la presente parcela, será objeto, en principio, de un proyecto básico de edificación y una licencia municipal únicos.

No obstante, y en la medida en la que las circunstancias que se den en el desarrollo del área así lo aconsejen a juicio del ayuntamiento, podrá plantearse la formulación de un Proyecto Básico para cada Unidad de Edificación.

Las solicitudes de licencias de edificación se deberán formular, en todo caso, en un plazo inferior a ocho años, a partir de la aprobación definitiva de la presente Modificación del Plan parcial.

La concesión de la licencia de primera utilización de las construcciones se condiciona a la previa ejecución de las obligaciones de urbanización establecidas en el Documento “C.Plan de Etapas” del Plan Parcial Vigente.

AZALERA:

1.107,00 m²(p)

KALIFIKAZIO XEHATUA:

BOE bizitegi eraikin irekia (erabilera bereizgarria: "etxebizitza").

ERAIKUNTZAREN BALDINTZAK:

• **Eraikuntza-aprobetxamendua**

Sestra gainea: "Etxebizitza erabilera" ("a"): 4.340,00 m²(s)

Sestra azpian: "Garaje erabilera" ("a"): 1.924 m²(s) – 50 plaza
Guztira: 6.264,00 m²(t)

Ordenantza partikular honetan adierazitako eraikuntza-aprobetxamendua besterik ez da garatuko, eta ezarritako eraikuntza-baldintzen barruan hartutako soluzio bolumetrikoren bidez beteko da.

• **Eraikuntza unitateei aprobetxamendua esleitzea**

a.40.6/2" Eraikuntza-unitateak

Sestra gainea: "Etxebizitza erabilera" ("a"): 4.340,00 m²(s)

Sestra azpian: "Garaje erabilera" ("a"): 1.924,00 m²(s) - 50 Plaza

Guztira: 6.264,00 m²(s)

• **Eraikinen formaren" arautzea**

Baldintza orokorrak:

Arau Subsidiarioetako Eraikuntzako Ordenantza Orokorretako 3.2.3. artikuluan "a.20 lurzatiatarako" ezarritako eraikuntza-baldintza orokorrak aplikatuko dira, ordenantza partikular honetako dokumentazio grafikoan definitutako zehaztapen partikularretatik abiatuta.

Eraikinaren profila:

- A.40.6/2 – VI/II eta V/II

Soto/bitarteko soto 2 solairu baimenduko dira, eraikina dagoen topografiara egokitzearen ondorioz.

Atzeko urbanizazioaren maila egokituko da, AASS en 2. sekzioko 3.2.5 artikuluan zehazten diren beheko solairuko lokalen erabilera-baldintzak betetzeko.

Eraikinaren altuera:

- a.40.6/2-22,5 m

Arau-erreferentziatzat hartuko dira ordenantza partikularren ebaketak. Solairuen mailak azalera horren barruan finkatuko dira.

1 m-ko luzerako teilatuko petoa onartuko da.

SUPERFICIE:

1.107,00 m²(p)

CALIFICACIÓN PORMENORIZADA:

Residencial de Edif.Abierta de VPO (Uso característico: "vivienda").

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

• **Aprovechamiento edificatorio**

Sobre rasante: "Uso vivienda" ("a"): 4.340,00 m²(t)

Bajo rasante: "Uso Garaje" ("a"): 1.924 m²(t) – 50 plazas

Total: 6.264,00 m²(t)

Se desarrollará exclusivamente el aprovechamiento edificatorio señalado en la presente ordenanza Particular, ajustándose el cumplimiento por medio de la solución volumétrica adoptada dentro de las condiciones de edificación establecidas.

• **Asignación de aprovechamiento a las Unidades de Edificación**

Unidades de Edificación "a.40.6/2"

Sobre rasante: "Uso vivienda" ("a"): 4.340,00 m²(t)

Bajo rasante: "Uso garaje" ("a"): 1.924,00 m²(t) - 50 Plazas

Total: 6.264,00 m²(t)

• **Regulación de la "forma de las construcciones**

Condiciones generales:

Se aplicarán las condiciones generales de edificación establecidas para las "parcelas a.20" en el artículo "3.2.3" de las Ordenanzas Generales de Edificación de las Normas Subsidiarias, a partir de las determinaciones particulares definidas en la documentación gráfica de la presente ordenanza particular.

Perfil de la edificación:

- A.40.6/2 – VI/II y V/II

Se permitirá 2 plantas de sótano/semisótano como consecuencia de la adaptación de la edificación a la topografía existente.

Se adecuará la cota de la urbanización posterior de manera que se cumplan las condiciones de uso de los locales de planta baja que se especifican en el Art 3.2.5 de la sección 2 de las NNSS.

Altura de la edificación:

- a.40.6/2-22,5 m

Se tomarán como referencia normativa las secciones de la ordenanza particular. Los niveles de las distintas plantas se fijarán dentro de esa envolvente.

Se permitirá un peto de cubierta de 1 m de longitud.

Sotoak eta bitarteko sotoak:

- A.40.6/2

Soto/ bitarteko sotoko 2 solairu baimenduko dira, eraikina dagoen topografiara egokitzearen ondorioz.

Bi sarbide independente onartuko dira. Soto/ bitarteko soto solairu bakoitzeko bat, barne arrapalak saihesteko.

Aparkaleku bereziak egin ahal izango dira “a.40.6/1” eta “a.40.6/2” lurzatie artean. Modu independentean egikaritu ahal izateko.

ERABILERA BALDINTZAK:

- **Baldintza orokorrak:**

Eraikinaren erabilera eta jabetza baldintzak Arau Subsidiarioetako Ordenantza Arautzaileetako 3.2 Kapituluako 2. Sekzioan “partzela.a” partzelentzat ezarritako zehaztapen orokorretara eta dokumentu honetako “2.1.4. artikuluan” ezarritakoetara egokituko dira, bai eta Ordenantza Berezi honetan partzelarako definitutako zehaztapen berezietara ere.

- **Etxebizitza erabilerarako baldintzak:**

“a.40.6/2” Partzela – 50 etxeb.

EGIKARITZE BALDINTZAK:

Partzela banatzeko, Indarrean dagoen Planeko “1.2.8” artikuluan xedatutakoari jarraituko zaio.

Partzela honetan aurreikusten den eraikuntza, hasiera batean, eraikitze Oinarrizko Proiektu baten eta udal lizentzia bakar baten xede izanen da.

Hala ere, eta eremuaren garapenean ematen diren egoerak udalaren iritziz hala gomendatzen duten neurrian, eraikuntza-unitate bakoitzerako Oinarrizko Proiektu bat idaztea planteatu ahal izango da.

Nolanahi ere, eraikitze lizentzien eskaerak zortzi urte baino gutxiagoko epean egin beharko dira, plan partzialaren aldaketa hau behin betiko onartzen denetik aurrera.

Eraikinak lehen aldiz erabiltzeko lizentzia eskuratzeko, Indarrean dagoen Planaren “C.Etapa Plana” dokumentuan ezarritako urbanizazio-betebeharrak bete behar dira aldez aurretik.

Sótanos y semisótanos:

- A.40.6/2

Se permitirá 2 plantas de sótano/semisótano como consecuencia de la adaptación de la edificación a la topografía existente.

Se permitirán dos accesos independientes. Uno por cada planta de sótano/semisótano, de manera que se puedan evitar las rampas interiores.

Se permitirá la ejecución de aparcamientos separados entre las parcelas “a.40.6.1” y “a.40.6.2”. De manera que puedan ejecutarse de manera independiente.

CONDICIONES DE USO:

- **Condiciones generales:**

Las condiciones de uso y dominio del edificio se ajustarán a las determinaciones generales establecidas para las “parcelas.a”, de la Sección 2ª del Capítulo 3.2 de las Ordenanzas Reguladoras de las NNSS y a las que se establecen en el artículo “Art.2.1.4” del presente documento, así como a las determinaciones particulares definidas para la parcela en la presente Ordenanza Particular.

- **Condiciones de uso de vivienda**

Parcela “a.40.6/2” – 50 viv

CONDICIONES DE EJECUCIÓN:

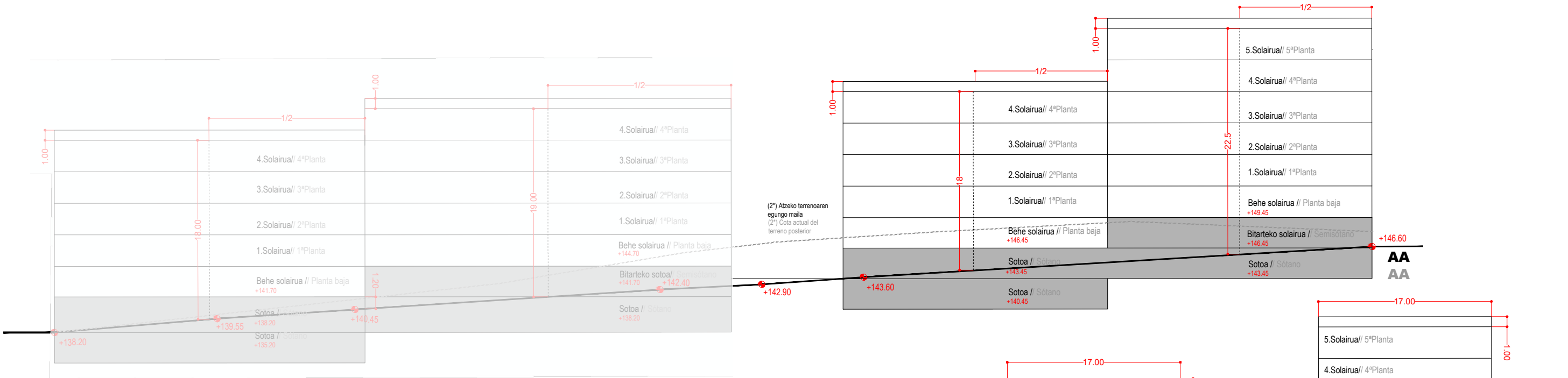
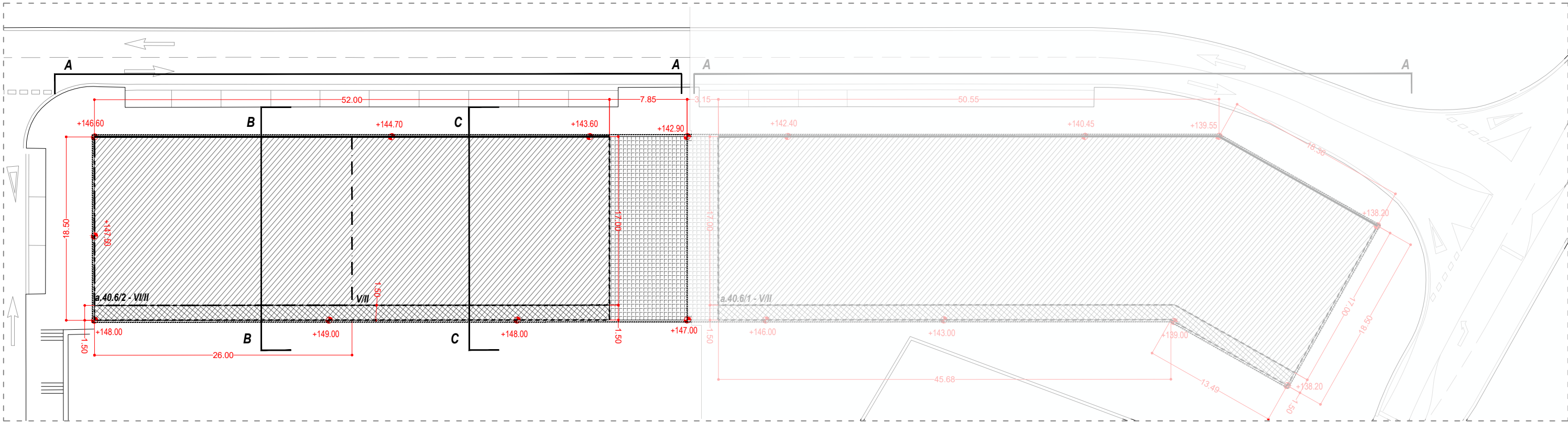
A los efectos de la posible subdivisión de la parcela, se estará a lo dispuesto en el artículo “1.2.8” del Plan Parcial Vigente.

La edificación prevista en la presente parcela, será objeto, en principio, de un proyecto básico de edificación y una licencia municipal únicos.

No obstante, y en la medida en la que las circunstancias que se den en el desarrollo del área así lo aconsejen a juicio del ayuntamiento, podrá plantearse la formulación de un Proyecto Básico para cada Unidad de Edificación.

Las solicitudes de licencias de edificación se deberán formular, en todo caso, en un plazo inferior a ocho años, a partir de la aprobación definitiva de la presente Modificación del Plan parcial.

La concesión de la licencia de primera utilización de las construcciones se condiciona a la previa ejecución de las obligaciones de urbanización establecidas en el Documento “C.Plan de Etapas” del Plan Parcial Vigente.



Legenda //Leyenda

..... Lurzatiaren muga
Límite de parcela

— Derrigorrezko lerrokadura
Alineación obligatoria

--- Gehienezko lerrokadura
Alineación máxima

- - - Gehienezko lerrokadura a.40.6/2 partzelaren eraikineko VI plantan
Alineación máxima en planta VI de la edificación de la parcela a.40.6/2

- - - Sestragoian eta sestrapean eraikigarria den jabetza pribatuko lurzatia
Parcela propiedad privada edificable sobre y bajo rasante

Sestrapean eraikigarria den jabetza pribatuko lurzatia, publiko erabileraren zortasuna lurgainean
Parcela de propiedad privada edificable bajo rasante, con servidumbre de uso público en superficie

Eraikigarria ez den jabetza pribatuko lurzatia
Parcela de propiedad privada no edificable

Sestrapean eraikigarria den jabetza pribatuko lurzatia
Parcela de propiedad privada edificable bajo rasante

Eraikigarria ez den, jabetza pribatuko lurzatia, publiko erabileraren zortasuna lurgainean
Parcela de propiedad privada no edificable con servidumbre de uso público en superficie

Parcela de propiedad privada no edificable con servidumbre de uso público en superficie

Profila
Perfil

Oharra(1)* //Nota (1)*:

- Atzeko urbanizazioaren maila egokitu da, AASSen 2. sekzioko 3.2.5 artikuluan zehazten diren beheko solairuko lokalen erabilera-baldintzak betetzeko.
- Se adecuará la cota de la urbanización posterior de manera que se cumplan las condiciones de uso de los locales de planta baja que se especifican en el Art 3.2.5 de la sección 2 de las NNSS.

4.Solairua// 4ªPlanta

3.Solairua// 3ªPlanta

2.Solairua// 2ªPlanta

1.Solairua// 1ªPlanta

Behe solairua // Planta baja
+146.45

Sotoa // Sótano
+143.45

4.Solairua// 4ªPlanta

3.Solairua// 3ªPlanta

2.Solairua// 2ªPlanta

1.Solairua// 1ªPlanta

Behe solairua // Planta baja
+149.45

Bitarteko solairua // Semisótano
+146.45

Sotoa // Sótano
+140.45

5.Solairua// 5ªPlanta

4.Solairua// 4ªPlanta

3.Solairua// 3ªPlanta

2.Solairua// 2ªPlanta

1.Solairua// 1ªPlanta

Behe solairua // Planta baja
+149.45

Bitarteko sotoa // Semisótano
+146.45

Sotoa // Sótano
+143.45

AZALERA:

- a.40.7 – 2.692 m²

KALIFIKAZIO XEHATUA:

BOE bizitegi eraikin irekia (erabilera bereizgarria: "etxebizitza").

ERAIKUNTZAREN BALDINTZAK:

- **Eraikuntza-aprobetxamendua**

- Sestra gainean: a.40.7 "Etxebizitza erabilera" ("a"): 6.745,00 m²(s)

Ordenantza partikular honetan adierazitako eraikuntza-aprobetxamendua besterik ez da garatuko, eta ezarritako eraikuntza-baldintzen barruan hartutako soluzio bolumetrikorearen bidez beteko da.

- Sestra azpian: a.40.7 "Garaje erabilera" ("a"): 5.384,00 m²(s) – 139 plaza
- Guztira: 12.129 m²(s)

- **Eraikuntza unitateei aprobetxamendua esleitzea**

"a.40.7/1 eta a.40.7/2" Eraikuntza-unitateak

Partzelaren eraikuntza-aprobetxamendu osoaren banaketa Eraikuntzaren Oinarrizko Proiektuan zehaztuko da. Nolanahi ere, ordenantza partikular honetan jasotako zehaztapenak errespetatuz.

- **Eraikinen formaren" arautzea**

Baldintza orokorrak:

Arau Subsidiarioetako Eraikuntzako Ordenantza Orokorretako 3.2.3. artikuluan "a.20 lurzatiatarako" ezarritako eraikuntza-baldintza orokorrak aplikatuko dira, ordenantza partikular honetako dokumentazio grafikoa definitutako zehaztapen partikularretatik abiatuta.

Eraikinaren profila:

- A.40.7/1 – VI/II

Soto/ bitarteko sotoko 2 solairu baimenduko dira, eraikina dagoen topografiara egokitzearen ondorioz.

Partzelaren barne urbanizazioaren kotak Oinarrizko Proiektuan zehaztuko dira.

- A.40.7/2 – V/II

Soto/ bitarteko sotoko 2 solairu baimenduko dira, eraikina dagoen topografiara egokitzearen ondorioz.

Partzelaren barne urbanizazioaren kotak Oinarrizko Proiektuan zehaztuko dira.

SUPERFICIE:

- a.40.7 – 2.692 m²

CALIFICACIÓN PORMENORIZADA:

Residencial de Edif.Abierta de VPO (Uso característico: "vivienda").

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

- **Aprovechamiento edificatorio**

- Sobre rasante: a.40.7 "Uso vivienda" ("a"): 6.745,00 m²(t)

Se desarrollará exclusivamente el aprovechamiento edificatorio señalado en la presente ordenanza Particular, ajustándose el cumplimiento por medio de la solución volumétrica adoptada dentro de las condiciones de edificación establecidas.

- Bajo rasante: a.40.7 "Uso garaje" ("a"): 5.384,00 m²(t) – 139 plazas
- Total: 12.129 m²(t)

- **Asignación de aprovechamiento a las Unidades de Edificación**

Unidades de Edificación "a.40.7/1 y a.40.7/2"

El reparto del aprovechamiento edificatorio total de la parcela se determinará en el Proyecto Básico de la Edificación. Respetando en cualquier caso las determinaciones recogidas en la presente ordenanza particular.

- **Regulación de la "forma de las construcciones**

Condiciones generales:

Se aplicarán las condiciones generales de edificación establecidas para las "parcelas a.20" en el artículo "3.2.3" de las Ordenanzas Generales de Edificación de las Normas Subsidiarias, a partir de las determinaciones particulares definidas en la documentación gráfica de la presente ordenanza particular.

Perfil de la edificación:

- A.40.7/1 – VI/II

Se permitirán 2 plantas de sótano/semisótano como consecuencia de la adaptación de la edificación a la topografía existente.

Las cotas de la urbanización interior de la parcela se definirán en el Proyecto Básico.

- A.40.7/2 – V/II

Se permitirán 2 plantas de sótano/semisótano como consecuencia de la adaptación de la edificación a la topografía existente.

Las cotas de la urbanización interior de la parcela se definirán en el Proyecto Básico.

Eraikinaren altuera:

- A.40.7/1- 22,5 m

Arau-erreferentziatzat hartuko dira ordenantza partikularren ebaketak. Solairuen mailak azalera horren barruan finkatuko dira.

1 m-ko luzerako teilatuko petoa onartuko da.

- A.40.7/2- 18,50 m

Arau-erreferentziatzat hartuko dira ordenantza partikularren ebaketak. Solairuen mailak azalera horren barruan finkatuko dira.

1 m-ko luzerako teilatuko petoa onartuko da.

Sotoak eta bitarteko sotoak:

- A.40.7/1

Soto/ bitarteko sotoko 2 solairu baimenduko dira, eraikina dagoen topografiara egokitzearen ondorioz.

Bi sarbide independente onartuko dira. Soto/ bitarteko soto solairu bakoitzeko bat, barne arrapalak saihesteko.

- A.40.7/2

Soto/ bitarteko sotoko 2 solairu baimenduko dira, eraikina dagoen topografiara egokitzearen ondorioz.

Bi sarbide independente onartuko dira. Soto/ bitarteko soto solairu bakoitzeko bat, barne arrapalak saihesteko.

Aparkaleku bereziak egin ahal izango dira "a.40.7/1" eta "a.40.7/2" lurzatiaren artean. Modu independentean egikaritu ahal izateko.

ERABILERA BALDINTZAK:

- **Baldintza orokorrak:**

Eraikinaren erabilera eta jabetza baldintzak Arau Subsidiarioetako Ordenantza Arautzaileetako 3.2 Kapituluako 2. Sekzioan "partzela.a" partzelentzat ezarritako zehaztapen orokorretara eta dokumentu honetako "2.1.4. artikuluan" ezarritakoetara egokituko dira, bai eta Ordenantza Berezi honetan partzelarako definitutako zehaztapen berezietara ere.

- **Etxebizitza erabilerarako baldintzak:**

- A.40.7 – 80 ETXEBIZITZA

Partzelaren eraikigarritasun osoaren banaketa eta, beraz, etxebizitzaren kopurua, Eraikuntzaren Oinarriko Proiektuan zehaztuko da. Nolanahi ere, ordenantza partikular honetan jasotako zehaztapenak errespetatuz.

Altura de la edificación:

- A.40.7/1- 22,5 m

Se tomarán como referencia normativa las secciones de la ordenanza particular. Los niveles de las distintas plantas se fijarán dentro de esa envolvente.

Se permitirá un peto de cubierta de 1 m de longitud.

- A.40.7/2- 18,50 m

Se tomarán como referencia normativa las secciones de la ordenanza particular. Los niveles de las distintas plantas se fijarán dentro de esa envolvente.

Se permitirá un peto de cubierta de 1 m de longitud.

Sótanos y semisótanos:

- A.40.7/1

Se permitirá 2 plantas de sótano/semisótano como consecuencia de la adaptación de la edificación a la topografía existente.

Se permitirán 2 accesos independientes. Uno por cada planta de sótano/semisótano, de manera que se puedan evitar las rampas interiores.

- A.40.7/2

Se permitirá 2 plantas de sótano/semisótano como consecuencia de la adaptación de la edificación a la topografía existente.

Se permitirán dos accesos independientes. Uno por cada planta de sótano/semisótano, de manera que se puedan evitar las rampas interiores.

Se permitirá la ejecución de aparcamientos separados entre las parcelas "a.40.7/1" y "a.40.7/2". De manera que puedan ejecutarse de manera independiente.

CONDICIONES DE USO:

- **Condiciones generales:**

Las condiciones de uso y dominio del edificio se ajustarán a las determinaciones generales establecidas para las "parcelas.a", de la Sección 2ª del Capítulo 3.2 de las Ordenanzas Reguladoras de las NNSS y a las que se establecen en el artículo "Art.2.1.4" del presente documento, así como a las determinaciones particulares definidas para la parcela en la presente Ordenanza Particular.

- **Condiciones de uso de vivienda**

- A.40.7 – 80 VIVIENDAS

El reparto del aprovechamiento edificatorio total de la parcela y, por tanto, el número de viviendas, se determinará en el Proyecto Básico de la Edificación. Respetando en cualquier caso las determinaciones recogidas en la presente ordenanza particular.

EGIKARITZE BALDINTZAK:

Partzela eraikuntza-unitate bereizietan zatitu ahal izango da, baldin eta kalera ematen duen fatxadaren gutxieneko frentea 13,5 metro edo handiagoa bada.

Halaber, partzela bakoitza apartzeko lurzati erregistraletan banatu ahal izango da, bat eraikuntza unitateko.

Oinarrizko Proiektu bakarra idatziko da partzela osorako.

Lurzatiak, bere kargura, haren eraikuntza-garapenerako beharrezkoak diren urbanizazio-obra osagarriak egingo ditu.

Eraikitze lizentzien eskaerak, edozein kasutan, Zatziko Planaren Aldaketa behin betiko onartzen denetik zortzi urte baino gutxiagoko epean egin beharko dira.

Eraikinak lehen aldiz erabiltzeko lizentzia eskuratzeko, Indarrean dagoen Planaren “C.Etapa Plana” dokumentuan ezarritako urbanizazio-betebeharrak bete behar dira aldez aurretik.

CONDICIONES DE EJECUCIÓN:

La parcela podrá dividirse en unidades de edificación diferenciadas, siempre y cuando el frente mínimo de la fachada a la calle, sea igual o superior a 13,5 m.

Asimismo, la parcela podrá dividirse en fincas registrales independientes, una por unidad de edificación.

Se redactará un proyecto básico, único, para la totalidad de la parcela.

La parcela acometerá, a su cargo, las obras complementarias de urbanización necesarias para el desarrollo edificatorio de aquella.

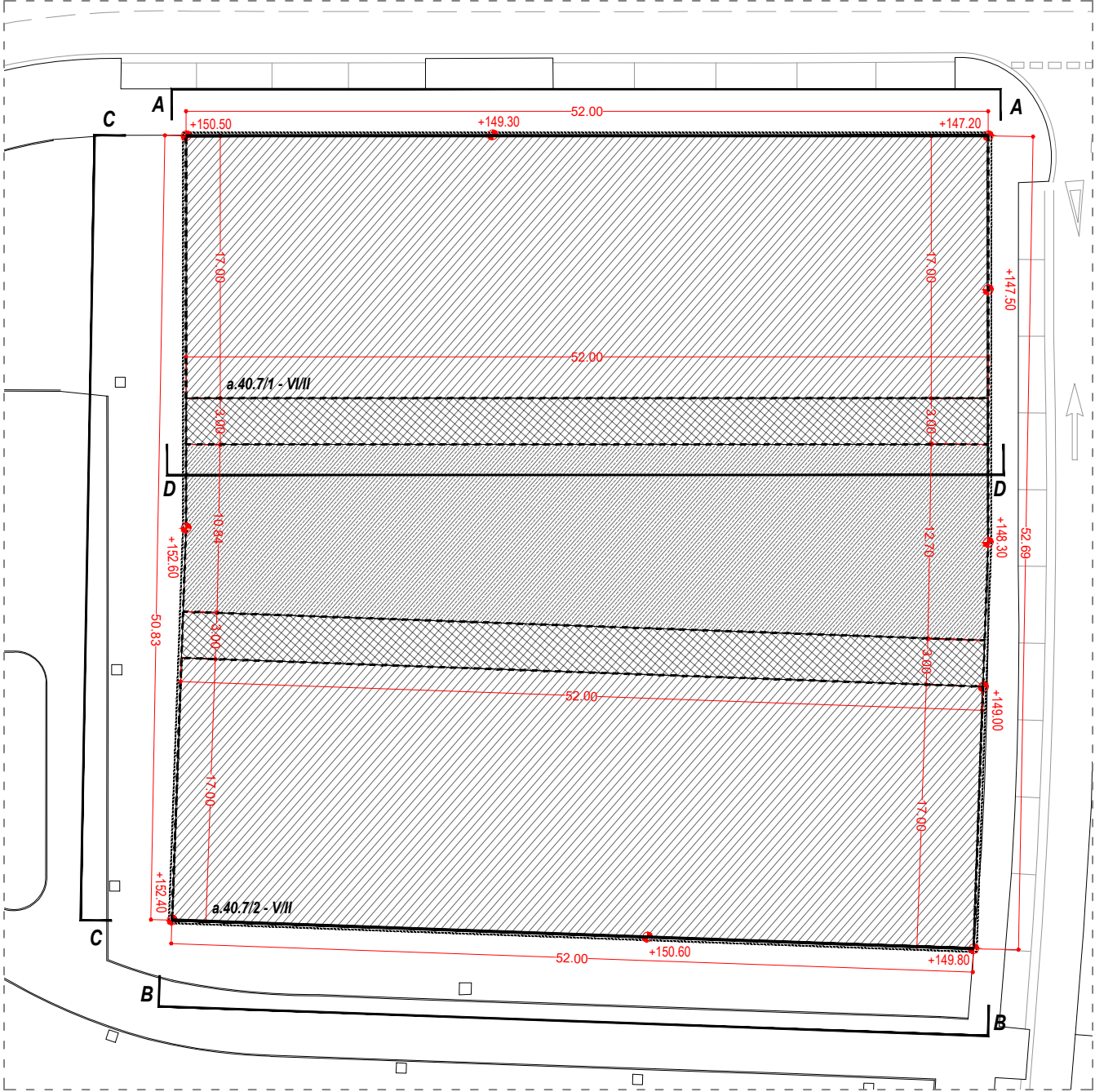
Las solicitudes de licencias de edificación se deberán formular, en todo caso, en un plazo inferior a ocho años, a partir de la aprobación definitiva de la Modificación del Plan parcial.

La concesión de la licencia de primera utilización de las construcciones se condiciona a la previa ejecución de las obligaciones de urbanización establecidas en el Documento “C.Plan de Etapas” del Plan Parcial Vigente.

Oharra(1)* //Nota (1)*:

- Partzelaren barne urbanizazioaren kotak Oinarrizko Proiektuan zehaztuko da.
- Las cotas de la urbanización interior de la parcela se definirán en el Proyecto Básico.

- Legenda //Leyenda**
- Lurzatiaren muga
Límite de parcela
 - Derrigorrezko lerrokadura
Alineación obligatoria
 - - - Gehieneko lerrokadura
Alineación máxima
 - - - Gehieneko lerrokadura a.40.6/2 partzelaren eraikineko VI plantan
Alineación máxima en planta VI de la edificación de la parcela a.40.6/2
 - ▨ Sestragoian eta sestrapean eraikigarria den jabetza pribatuko lurzatia
Parcela propiedad privada edificable sobre y bajo rasante
 - ▨ Sestrapean eraikigarria den jabetza pribatuko lurzatia, publiko erabileraren zortasuna lurgainean
Parcela de propiedad privada edificable bajo rasante, con servidumbre de uso público en superficie
 - Eraikigarria ez den jabetza pribatuko lurzatia
Parcela de propiedad privada no edificable
 - ▨ Sestrapean eraikigarria den jabetza pribatuko lurzatia
Parcela de propiedad privada edificable bajo rasante
 - ▨ Eraikigarria ez den, jabetza pribatuko lurzatia, publiko erabileraren zortasuna lurgainean
Parcela de propiedad privada no edificable con servidumbre de uso público en superficie
 - IV/II Profila
Perfil



AZALERA:

- a.20.5- 1.623 m²

KALIFIKAZIO XEHATUA:

“Eraikuntza Ireki Libreko Bizitegi-erabilera”

(erabilera bereizgarria: “etxebizitza”).

ERAIKUNTZAREN BALDINTZAK:

- **Eraikuntza-aprobetxamendua**

- Sestra gainean: “Etxebizitza erabilera” (“a”): 2.300,00 m²(s)

Ordenantza partikular honetan adierazitako eraikuntza-aprobetxamendua besterik ez da garatuko, eta ezarritako eraikuntza-baldintzen barruan hartutako soluzio bolumetrikorekin bidez beteko da.

“Merkataritza-erabilerarako” aprobetxamendua edozein eraikuntza-unitateetan doitu da, eta dagokion “etxebizitza-erabilerako” aprobetxamendua kenduko zaio.

- Sestra azpian: A.20.5 “Garaje erabilera” (“a”): 3.246,00 m²(s) – 50 plaza
- Guztira: 5.546,00 m²(s)

- **Eraikuntza unitateei aprobetxamendua esleitzea**

a.20.5” Eraikuntza-unitateak

Sestra gainean: “Etxebizitza erabilera” (“a”): 2.300,00 m²(s)

Sestra azpian: “Garaje erabilera” (“a”): 3.246,00 m²(s) - 50 Plaza

Guztira: 5.546,00 m²(s)

- **“Eraikinen formaren” arautzea**

Baldintza orokorrak:

Arau Subsidiarioetako Eraikuntzako Ordenantza Orokorrerako 3.2.3. artikuluan “a.20 lurzatiarako” ezarritako eraikuntza-baldintza orokorrak aplikatuko dira, ordenantza partikular honetako dokumentazio grafikoan definitutako zehaztapen partikularretatik abiatuta.

Eraikinaren profila:

- IV/II

Eraikinaren altuera:

- 15,50 m

Arau-erreferentziatutako hartuko dira ordenantza partikularren ebaketak. Solairuen mailak azalera horren barruan finkatuko dira.

1 m-ko luzerako teilatuko petoa onartuko da.

SUPERFICIE:

- a.20.5 – 1.623 m²

CALIFICACIÓN PORMENORIZADA:

“Residencial de Edificación Abierta Libre”

(Uso característico: “vivienda”).

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

- **Aprovechamiento edificatorio**

- Sobre rasante: “Uso vivienda” (“a”): 2.300,00 m²(t)

Se desarrollará exclusivamente el aprovechamiento edificatorio señalado en la presente ordenanza Particular, ajustándose el cumplimiento de esta condición por medio de la solución volumétrica adoptada dentro de las condiciones de edificación establecidas.

El aprovechamiento destinado a “Uso Comercial” se ajustará indistintamente en cualquiera de las unidades de Edificación, restándosele el correspondiente aprovechamiento de “Uso vivienda”.

- Bajo rasante: A.20.5 “Uso garaje” (“a”): 3.246,00 m²(t) – 50 plazas
- Total: 5.546,00 m²(t)

- **Asignación de aprovechamiento a las Unidades de Edificación**

Unidades de Edificación “a.20.5”

Sobre rasante: “Uso vivienda” (“a”): 2.300,00 m²(t)

Bajo rasante: “Uso garaje” (“a”): 3.246,00 m²(t) - 50 Plazas

Total: 5.546,00 m²(t)

- **Regulación de la “forma de las construcciones”**

Condiciones generales:

Se aplicarán las condiciones generales de edificación establecidas para las “parcelas a.20” en el artículo “3.2.3” de las Ordenanzas Generales de Edificación de las Normas Subsidiarias, a partir de las determinaciones particulares definidas en la documentación gráfica de la presente ordenanza particular

Perfil de la edificación:

- IV/II

Altura de la edificación:

- 15,50 m

Se tomarán como referencia normativa las secciones de la ordenanza particular. Los niveles de las distintas plantas se fijarán dentro de esa envolvente.

Se permitirá un peto de cubierta de 1 m de longitud.

ERABILERA BALDINTZAK:

- **Baldintza orokorrak:**

Eraikinaren erabilera eta jabetza baldintzak Arau Subsidiarioetako Ordenantza Arautzaileetako 3.2 Kapituluako 2. Sekzioan “partzela.a” partzelentzat ezarritako zehaztapen orokorretara eta dokumentu honetako “2.1.4. artikuluan” ezarritakoetara egokituko dira, bai eta Ordenantza Berezi honetan partzelarako definitutako zehaztapen berezietara ere.

- **Etxebizitza erabilerarako baldintzak:**

- 24 ETXEBIZITZA

- **Etxebizitza unitateei etxebizitza kopurua esleitzea.**

- a.20.5 eraikuntza-unitatea “ 24 etxebizitza”

EGIKARITZE BALDINTZAK:

Partzela eraikuntza-unitate berezietan zatitu ahal izango da, baldin eta kalera ematen duen fatxadaren gutxieneko frentea 13,5 metro edo handiagoa bada.

Halaber, partzela bakoitza apartzeko lurzati erregistraletan banatu ahal izango da, bat eraikuntza unitateko.

Bereizitako eraikuntza-unitateen zatiketaren kasuan, garajerako sarbideak dituen izapidetu eta gauzatu beharko da lehenik, eta ondoren, mugakidea.

Oinarrizko Proiektu bakarra idatziko da partzela osorako.

Lurzatiak, bere kargura, haren eraikuntza-garapenerako beharrezkoak diren urbanizazio-obra osagarriak egingo ditu.

Eraikitze lizentzien eskaerak, edozein kasutan, Zatziko Planaren Aldaketa behin betiko onartzen denetik zortzi urte baino gutxiagoko epean egin beharko dira.

Eraikinak lehen aldiz erabiltzeko lizentzia eskuratzeko, Indarrean dagoen Planaren “C.Etapa Plana” dokumentuan ezarritako urbanizazio-betebeharrak bete behar dira aldez aurretik.

CONDICIONES DE USO:

- **Condiciones generales:**

Las condiciones de uso y dominio del edificio se ajustarán a las determinaciones generales establecidas para las “parcelas.a”, de la Sección 2ª del Capítulo 3.2 de las Ordenanzas Reguladoras de las NNSS y a las que se establecen en el artículo “Art.2.1.4” del presente documento, así como a las determinaciones particulares definidas para la parcela en la presente Ordenanza Particular.

- **Condiciones de uso de vivienda**

- 24 VIVIENDAS

- **Asignación del número de viviendas a las Unidades de Edificación.**

- Unidad de edificación “a.20.5 – 24 viviendas”

CONDICIONES DE EJECUCIÓN:

La parcela podrá dividirse en unidades de edificación diferenciadas, siempre y cuando el frente mínimo de la fachada a la calle, sea igual o superior a 13,5 m.

Asimismo, la parcela podrá dividirse en fincas registrales independientes, una por unidad de edificación.

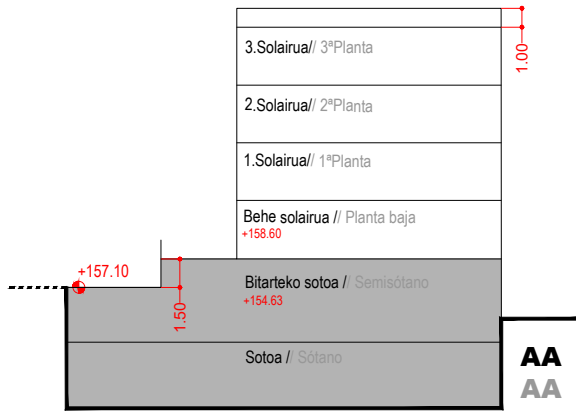
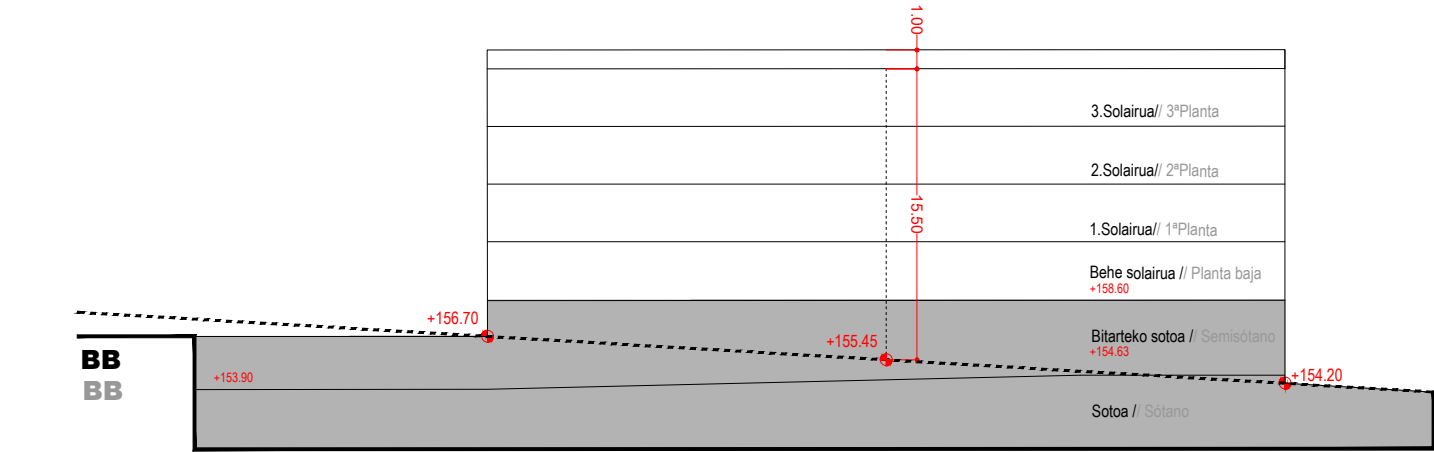
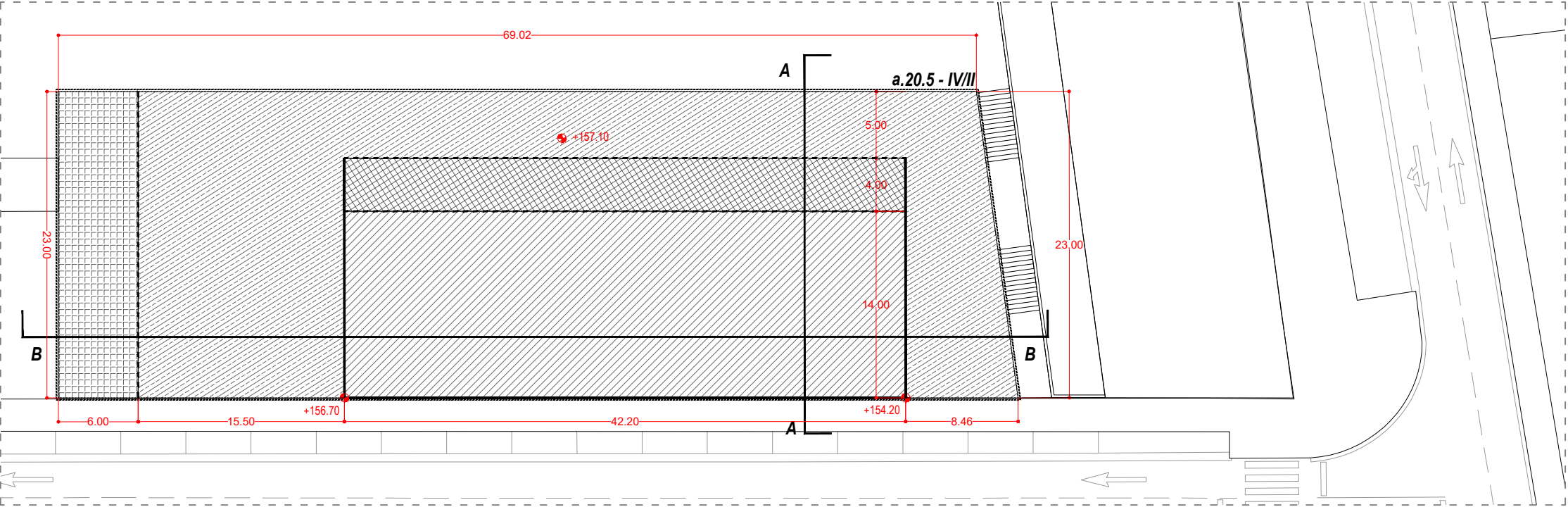
En el caso de división de unidades de edificación diferenciadas, deberá tramitarse y ejecutarse en primer lugar la que contenga los accesos al garaje y posteriormente la colindante.

Se redactará un proyecto básico, único, para la totalidad de la parcela.

La parcela acometerá, a su cargo, las obras complementarias de urbanización necesarias para el desarrollo edificatorio de aquella.

Las solicitudes de licencias de edificación se deberán formular, en todo caso, en un plazo inferior a ocho años, a partir de la aprobación definitiva de la Modificación del Plan parcial.

La concesión de la licencia de primera utilización de las construcciones se condiciona a la previa ejecución de las obligaciones de urbanización establecidas en el Documento “C.Plan de Etapas” del Plan Parcial Vigente.



- Legenda // Leyenda**
- Lurzatiaren muga
Límite de parcela
 - Derrigorrezko lerrokadura
Alineación obligatoria
 - - - Gehienezko lerrokadura
Alineación máxima
 - - - Gehienezko lerrokadura a.40.6/2 partzelaren eraikineko VI plantan
Alineación máxima en planta VI de la edificación de la parcela a.40.6/2
 - - - Sestragoian eta sestrapean eraikigarria den jabetza pribatuko lurzatia
Parcela propiedad privada edificable sobre y bajo rasante

- Sestrapean eraikigarria den jabetza pribatuko lurzatia, publiko erabileraren zortasuna lurgainean
Parcela de propiedad privada edificable bajo rasante, con servidumbre de uso público en superficie
- Eraikigarria ez den jabetza pribatuko lurzatia
Parcela de propiedad privada no edificable
- Sestrapean eraikigarria den jabetza pribatuko lurzatia
Parcela de propiedad privada edificable bajo rasante
- Eraikigarria ez den, jabetza pribatuko lurzatia, publiko erabileraren zortasuna lurgainean
Parcela de propiedad privada no edificable con servidumbre de uso público en superficie
- Profila
Perfil

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