

PROYECTO



G2024B0001  
EXP  
FECHA  
DATA  
09/12/2024

118CBB3A86C  
CSV  
Verificable en [www.cobav.org/verificacion](http://www.cobav.org/verificacion)  
[www.cobav.org/verificacion](http://www.cobav.org/verificacion) egiazgarria

VISADO  
BISATUA

COAVN  
COLEGIO OFICIAL  
DE ARQUITECTOS  
VASCO-NAVARRO  
ARKITEKTURARI  
ELIMARSO OFIZIALA  
GIPUZKOA

## A1 ANTECEDENTES Y OBJETO

- A1.1 Antecedentes
- A1.2 Redactor
- A1.3 Objeto del encargo

## A2 SITUACION Y DELIMITACION DEL SOLAR EN URDANETA 36,38. AIU 4 "URDANETA"

## A3 INFORMACION URBANISTICA

- A3.1 Estado actual de la parcela
- A3.2 Estructura y características de la propiedad
- A3.3 Determinaciones de las Normas Subsidiarias.

## A4 SOLUCION ADOPTADA

- A4.1 Objetivos del Estudio de Detalle y criterios generales de la Ordenación
- A4.2 Parcelas de uso residencial
- A4.3 Vialidad peatonal y rodada
- A4.4 Los espacios libres
- A4.5 Edificios fuera de ordenación

## A5 ADECUACION DE LA ORDENACION LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

## A6 CONDICIONES TECNICAS SOBRE CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD EN LOS ENTORNOS URBANOS, DECRETO 68/2000, de 11 de abril del anejo III.

## A7 ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

## A8 RESUMEN EJECUTIVO

## A9 PLANOS

			
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS VASCO-NAVARRO IAKITEKNIK ELKARTEKIDUNA EIMARSCO OFIZIALA GIPUZKOA	VISADO BISATUA	118CBB3A86C CSV	G2024B0001 EXP 09/12/2024 FECHA DATA
Verificable en: <a href="http://www.coavn.org/verificacion">www.coavn.org/verificacion</a> <a href="http://www.coavn.org/verificacion">www.coavn.org/verificacion</a> egiaztagarria			

## A1 ANTECEDENTES Y OBJETO

### A1.1 Antecedentes

Este Estudio de Detalle, en el solar 36-38 de la calle Urdaneta, en el AIU 4 "URDANETA" de las Normas Subsidiarias de Ordizia, se promueve a instancias de la empresa GOI ETXE S.A., con domicilio fiscal en la calle Filipinas, 13 - bajo de Ordizia. El CIF, que dispone la empresa, es el A-20166013.

### A1.2 Redactor

Este documento lo redacta el Estudio de Arquitectura y Urbanismo CB2 Arquitectura SLP, inscrita en el registro del Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro con el número 950.020.

El proyecto lo suscribe el arquitecto D. Fernando Carazo Amundarain, colegiado nº1003 del COAVN., e integrante de CB2 Arquitectura. Correo e\_ [fca@cb2arquitectura.com](mailto:fca@cb2arquitectura.com) - t. 606 465 439

### A1.3 Objeto del encargo

Este Estudio de Detalle se redacta, en base al artículo 73 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo Urbanismo, con el objeto de readaptar las determinaciones de la ordenación pormenorizada del suelo ordenado, en el AIU 4 "URDANETA" de las Normas Subsidiarias de Ordizia, en lo referente a las alineaciones del volumen, sus rasantes y al perfil del edificio resultante, de la sustitución, previa demolición, de los edificios números 36 y 38 de la calle Urdaneta de Ordizia.

Para ello, se han tenido en cuenta las conversaciones mantenidas con la Arquitecta Municipal, al respecto, donde se solicitaba ajustar las alineaciones de un nuevo edificio, una vez derribados los existentes, de tal forma que el ancho de acera de la calle Urdaneta se amplía, entroncando con la que llega desde los números 32 y 40; consiguiendo, así, una anchura constante de la acera. Para ello, se nos informa que se debería realizar un Estudio de Detalle, según lo dispuesto en el artículo 73 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

De esta forma, el contenido del Estudio de Detalle se formalizará en los documentos siguientes:

1- Memoria descriptiva y justificativa, que incluya:

- Ámbito del Estudio de Detalle (información catastral y/o registral, levantamiento topográfico, y documentación acreditativa de la propiedad del suelo y/o edificación).
- Determinaciones y parámetros urbanísticos vigentes, y relación de normativa de aplicación.
- Justificación de la conveniencia y procedencia de las soluciones adoptadas y de la adecuación a las previsiones del Plan que los regula y autoriza.
- Justificación de que la nueva ordenación garantiza la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

2- Planos de información (de situación y del estado actual) y de ordenación (propuesta).

3- Resumen ejecutivo: síntesis de la Memoria descriptiva y justificativa, incluyendo cuadro comparativo, resumen de los parámetros urbanísticos según el Plan vigente y los resultantes del Estudio de Detalle.



## A.2 SITUACION Y DELIMITACION DEL SOLAR

El ámbito de la parcela resultante, derivada del derribo de los edificios números 36 y 38 de la calle Urdaneta, objeto del presente Estudio de Detalle, se integra en el AIU 4 "URDANETA" delimitada por las Normas Subsidiarias vigentes.

El solar está delimitado, al Norte por suelo no urbanizable, al Sur, por la calle Urdaneta, al Este por el edificio nº 32 y al Oeste por el edificio nº 40 ámbos en la calle Urdaneta.

Las características topográficas del terreno vienen determinadas por la calle Urdaneta, que asciende desde la cota 146,25, hasta la cota 146,96 En la zona norte el terreno asciende de una forma muy importante.

La parcela tiene una forma, sensiblemente rectangular, con una superficie de actuación, en suelo urbano, de unos 626 m<sup>2</sup>, según el levantamiento topográfico efectuado.

	COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS VASCO-NAVARRO IENKIN ARXITEKTOEN ELKARSO OFIZIALA GIPUZKOA
VISADO BISATUA	
CSV	118CBB3A86C
EXP	G2024B0001
FECHA DATA	09/12/2024

Verificable en: [www.coavn.org/verificacion](http://www.coavn.org/verificacion)  
[www.coavn.org/verificacion](http://www.coavn.org/verificacion) egiazagarria

### A3 INFORMACION URBANISTICA

#### A3.1 Estado actual de la parcela

La parcela actual se encuentra ocupada por dos edificios, los números 36 y 38 de la calle Urdaneta.

La parcela, ubicada dentro dentro del AIU 4 "URDANETA", se encuentra urbanizada y garantiza las redes de infraestructura necesarias, para el abastecimiento del edificio resultante.

#### A.3.2 Estructura y características de la Propiedad

La totalidad de los terrenos, con aprovechamientos edificatorios, pertenecientes a la Unidad Edificatoria resultante, objeto del Estudio de Detalle y ubicados en el AIU 4 "URDANETA", corresponden a la siguiente parcela:

- Parcela Nº 36-38 ..... 626 m<sup>2</sup>.

#### A3.3 Determinaciones del Estudio de Detalle

El presente Estudio de Detalle se desarrolla en base al contenido de la ficha urbanística normativa del Texto de las Normas Subsidiarias de Ordizia, que para el área AIU 4 "URDANETA" establece las siguientes determinaciones:

##### 1.- CALIFICACION GLOBAL

- \* ZONA A.20/4 (Residencial de Edificación Abierta) ..... (Superficie: 39.182.-m<sup>2</sup>)

- Condiciones particulares de edificación:
- Condiciones de regulación del aprovechamiento edificatorio:

\*El aprovechamiento edificatorio normativo será el resultante de la forma actual de las edificaciones consolidadas.

\*En los casos de parcelas subedificadas para las que se definan expresamente sus alineaciones, perfil y altura de edificación en la presente Norma Particular, su aprovechamiento edificatorio normativo será el que corresponda a su envolvente máxima autorizada.

Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

\*Se consolidan el perfil y altura de edificación de las edificaciones consolidadas para las que no se definan expresamente los citados parámetros.

\*En la parcela "a.20.4.1":

- Perfil de edificación V(a)/II
- Altura de edificación 19.-m.

\*Regulación del perfil y altura de edificación en la calle Urdaneta.

##### -Lado Norte (Fachada de los números pares)

.Perfil de edificación (Desde la rasante de la Calle Urdaneta) ..... V(a)/II

.Altura de edificación (Desde la rasante de la Calle Urdaneta) ..... 19.-m.

-Lado Sur (Fachada de los números impares)

.Perfil de edificación (Sobre la rasante de la Calle Urdaneta) ..... V/II

.Altura de edificación (Sobre la rasante de la Calle Urdaneta) ..... 16.-m.

.Bajo la rasante de la Calle Urdaneta, la edificación se adaptará a la rasante de la calle trasera, pudiendo disponer de dos sótanos por debajo de esta última.

-La edificación de la manzana comprendida entre los números 3 y 13 de la Calle Urdaneta, se ajustarán a las condiciones establecidas en el gráfico 2c de la presente Norma Particular.

-La manzana situada entre las calles Urdaneta, Nueva y Diego Rivero (Manzana de Irazustabarrena o Irurena), dispondrá de un perfil V(a)/II y una altura de 19.-m., si bien el retranqueo del ático deberá producirse en todo el perímetro de la edificación.

- \* ZONA E.20/4 (Vías Urbanas Principales) ..... (Superficie: 9.475.-m<sup>2</sup>)

G2024B0001  
EXP. FECHA  
09/12/2024  
DATA

118CB03A86C  
Verificable en: www.cobav.org/verificacion  
www.cobav.org/verificacion\_egistraduria

VISADO  
BISATUA

COAVN  
COLEGIO OFICIAL  
DE ARQUITECTOS  
VASCO-NAVARRO  
ASOCIACION  
ARQUITECTONICA  
EMERSON OFIZIALA  
GIPUZKOA

\* ZONA F.10/4 (Espacios Libres) (Superficie: 14.693.-m<sup>2</sup>)

**2.- REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN**

- \* Clasificación del suelo:
  - **SUELO URBANO.** Carente de urbanización consolidada en el caso de los terrenos incluidos en la unidad de ejecución UE."3/4/7.1", y con urbanización consolidada en los restantes supuestos
- \* Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:
  - **EJECUCION DIRECTA**
- \* Programa de actuación:
  - "EN EJECUCION" a partir de la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias.
- \* Régimen general de asignación del aprovechamiento urbanístico: .....
- El Aprovechamiento Medio de la unidad de ejecución UE."3/4/7.1", será el resultante de la división entre el aprovechamiento lucrativo total previsto en ella, y la superficie de los terrenos computables de la misma.(1)
- En los restantes supuestos se estará a lo dispuesto en la legislación vigente.

**III.- ORDENACION PORMENORIZADA**

1.- CALIFICACION PORMENORIZADA

- \* Las condiciones de Zonificación pormenorizada en el Area se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el plano II.6 "Zonificación pormenorizada (Area urbana)".

2.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO

Las alineaciones máximas de la edificación sobre y bajo rasante, serán las actuales, con excepción de las definidas expresamente en el presente proyecto y en concreto en los gráficos de "Condiciones de Edificación" de la presente Norma Particular.

**En el lado de los pares de la calle Urdaneta el fondo de edificación sobre rasante será de 14.-metros, a excepción de la planta baja que, al igual que la edificación bajo rasante, podrá ocupar la totalidad de la parcela edificable. En este mismo lado de los pares, el retranqueo del ático deberá producirse únicamente en la fachada a la Calle Urdaneta.**

**3.- OBRAS DE URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS**

Se urbanizarán los espacios públicos resultantes de la ejecución del vial Sur, así como el espacio libre proyectado en el Area y perteneciente a la unidad de ejecución UE."3/4/7.1".

**4.- CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION**

- \* Condiciones generales de gestión y ejecución:
  - Un terreno de 1.038.- m2 de superficie aproximada perteneciente al Area, se integra en la unidad de ejecución "UE.3/4/7.1" de carácter discontinuo, a desarrollar por el sistema de Cooperación, y en la que asimismo se integran terrenos incluidos en las Areas "3.Garagarza" y "7 Apellaniz".
  - Se delimitan también los ámbitos de expropiación AE."4.2" y AE."4.3" de 5.- m2 y 1.677.- m2 de superficie aproximada respectivamente, con la finalidad de obtener los terrenos necesarios para la construcción del vial Sur.
- \* Construcciones y usos fuera de ordenación:
  - Se declaran fuera de ordenación las construcciones grafiadas en el plano II.7 "Condiciones de desarrollo, gestión urbanística y ejecución".
  - Todas ellas pertenecen a los ámbitos de expropiación delimitados.
  - Asimismo se declara fuera de ordenación el uso de "unidad de suministro de combustible" existente en la Calle Urdaneta.
- \* Condiciones de financiación de las cargas de urbanización:
  - Las cargas de urbanización correspondientes a la unidad de ejecución "UE.3/4/7.1", correrán a cargo de los propietarios de terrenos en la misma.
  - Los costos correspondientes a la construcción del vial Sur correrán a cargo del Ayuntamiento de Ordizia.
- \* Plazos de ejecución:
  - Respecto a los plazos para la gestión y para el cumplimiento de las obligaciones de urbanización y edificación se aplicarán las condiciones establecidas con carácter general en el presente proyecto.

G2024B0001 EXP 09/12/2024 FECHA DATA	118CBB3A86C CSV Verificable en: www.ccapn.org/verificacion www.ccapn.org/verificacion/egzaragria	VISADO BISATUA COAVN COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS VASCO-NAVARRO AYUNTAMIENTO DE ORDIZIA EIMARSO OFIZIALA GIPUZKOA
---	---	--

Las Normas Subsidiarias establecen para este solar un techo máximo edificable, en las plantas altas, que resulta del cómputo de la superficie del solar en altura (con sus vuelos), con un fondo edificable de 14,0 metros, por las plantas a construir, incluidas la planta baja-portal, y la planta bajo cubierta; lo que nos da una superficie computable, sobre rasante, con h> 1,80 metros, de **3.570** metros cuadrados. Para la planta baja, las Normas Subsidiarias asignan a la unidad una superficie, máxima, limitada por los límites de la parcela.

(1) Se estará a todos los efectos a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales del presente Proyecto

El perfil establecido es de dos plantas sótano, planta baja, cuatro plantas altas y una quinta retranqueada (sólo hacia la calle Urdaneta), más la planta bajo cubierta. El número de viviendas, máximo, en el solar se limita, aplicando la ordenanza de las NN.SS., en la que el número máximo de viviendas vendrá dado por el cociente entre la superficie total construida en vivienda, **2.970** metros cuadrados computable del edificio y la cifra de 90 m<sup>2</sup> de superficie media por vivienda, lo que nos da un máximo de 33 viviendas.

El solar de Urdaneta 36-38 forma parte del todo, en el Area de Intervención urbanística A.I.U. 4 "Urdaneta" (zona A.20/4) y es propiedad de la empresa Goi Etxe S.A. El plano de la parcela forma parte del plano topográfico aportado por la Propiedad.

Al solar de Urdaneta 4-6 enmarcada en el interior del A.I.U. 4 "Urdaneta", le afectan los reglamentos urbanísticos derivados de las Normas Subsidiarias.

Categorización, clasificación y régimen del suelo	
Clasificación del suelo	Suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad
Planeamiento de aplicación	Normas Subsidiarias de Planeamiento
Tipo de actuación	Actuación directa

La parcela de la calle Urdaneta 36-38, de Ordizia, donde se desarrolla la edificación se define, en las Normas Subsidiarias de Planeamiento como un Suelo Urbano consolidado, pero dado que se va a incrementar el techo edificatorio, hasta alcanzar el perfil de las NNSS, estaremos hablando de un Suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad, con un tipo de Actuación directa.

La ejecución de la edificación irá paralela a la de la reurbanización, de la acera, con la acometida de las infraestructuras, de tal forma que el edificio disponga de todos los servicios necesarios para su buen funcionamiento.

G2024B0001

09/12/2024

EXP

FECHA  
DATA

118CBB3A86C

Verificable en: [www.coavn.org/verificacion](http://www.coavn.org/verificacion)  
[www.coavn.org/verificacion](http://www.coavn.org/verificacion) egiazagarria

VISADO  
BISATUA

COLEGIO OFICIAL  
 DE ARQUITECTOS  
 VASCO-NAVARRO  
 IZANZA ERREKIN  
 ARKITEKTURAKO  
 ELKARTE OFIZIALA  
 EGIKARTE OFIZIALA  
**GIPIZKOA**



## A.4 SOLUCION ADOPTADA

### A.4.1 Objetivos del Estudio de Detalle y criterios generales de la Ordenación

La redacción del presente Estudio de Detalle, que afecta al proceso edificatorio de la parcela de la "Parcela 36-38" del AIU 24 "URDANETA" obedece a la consecución de los siguientes objetivos:

- 1\_ Ajustar la altura de la edificación, en función de los desniveles de la calle
- 2\_ Reajuste de las rasantes edificatorias.
- 3\_ Mantener los derechos edificatorios existentes.
- 4\_ Asignación de número máximo de viviendas

Las modificaciones afectan a la **Parcela 36-38** de la siguiente manera:

#### "Parcela 36-38"

	Normas Subsidiarias	Estudio de Detalle
Techo edificable sobre rasante	3.628 m <sup>2</sup>	3.593 m <sup>2</sup>
Techo edificable bajo rasante	1.250 m <sup>2</sup>	1.200 m <sup>2</sup>
Perfil edificatorio	V (a) /II (perfil gráfico)	V (a) /II (perfil gráfico)
Altura máxima eje del edificio	19,00 m	19,00
Superficie máxima edificable en viviendas (1)	3.002 m <sup>2</sup>	2.993 m <sup>2</sup>
Nº máximo de viviendas: (1) / 90	33	33
Nº de plazas de garaje	-----	-----

La altura, máxima, de la edificación sobre la rasante, en el punto medio del edificio resultante, a la calle Urdaneta, será de 19,00 metros. Dicha rasante se situará entre las cotas +146,25 y +146,96, de tal forma que se pueda acceder, peatonal y rodadamente, al edificio desde la calle Urdaneta.

### A.4.2 Parcela de uso residencial

Se plante una, única, **unidad edificatoria** residencial en la "parcela 36-38", en lo que respecta a los aprovechamientos edificatorios. En dicha parcela edificatoria se ubica el levante un edificio, de 39,70 metros de frente, por 14,0 metros de fondo, sobre una plataforma con un fondo variable entre los 14.5 y los 16,0 metros.

### A.4.3 Vialidad peatonal y rodada

El edificio, dado el nivel de la calle de acceso, se acomoda a el, de tal forma, que se producen dos accesos peatonales, a sendos portales, desde donde se distribuyen las viviendas planteadas, así como dos accesos rodados a garajes; uno que accede a los sótanos -1 y -2 desde la cota 146,25, a través de una rampa y otro, a nivel, a las plazas de garaje, en planta baja, a la cota + 146,60. Con todo ello se generarán el máximo de plazas de aparcamiento posible, intentando dar la mayor cobertura al número de viviendas previsto

EXP: G2024B0001  
 FECHA DATA: 09/12/2024  
 VISADO: BISATUA  
 COAVN  
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS VASCO-NAVARRO ARKITEKTURK OIENK ELMARSCO OFIZIALA GIPUZKOA  
 Verificable en: www.coavn.org/verificacion  
 www.coavn.org/verificacion/egiazaparra

**A.4.4 Los espacios libres**

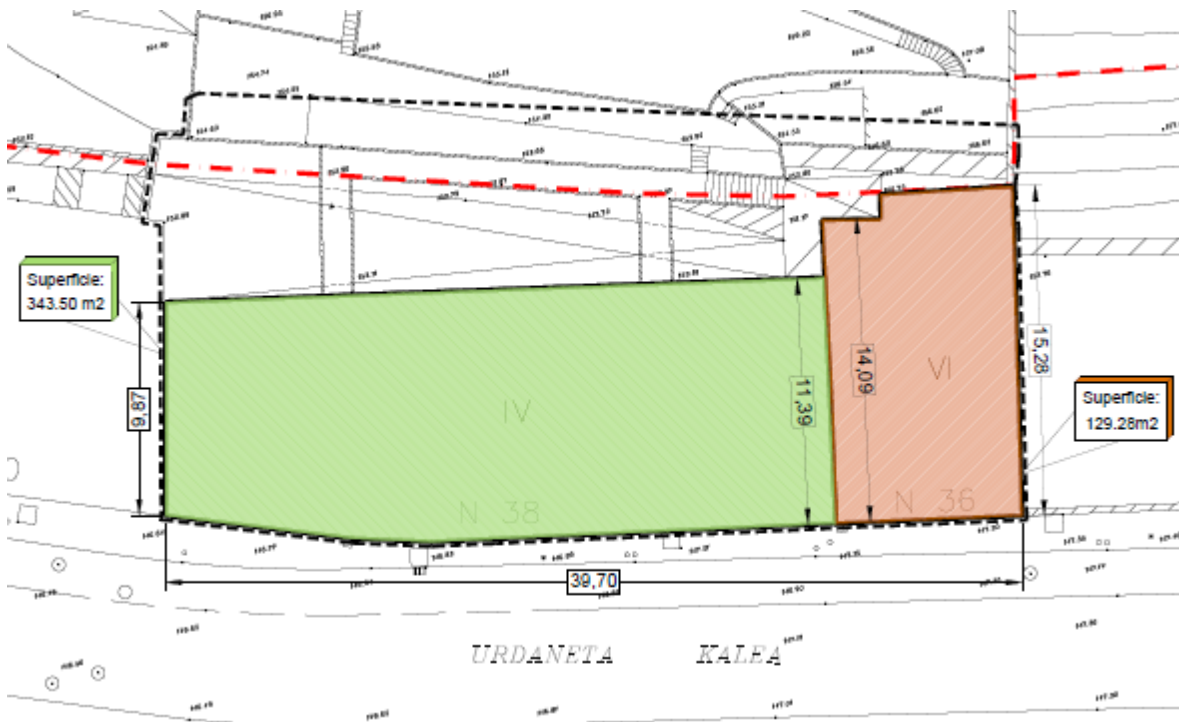
La parcela es de índole privada.

Como consecuencia de la regularización de la parcela, hacia la calle Urdaneta, se nos genera un espacio de 25 m<sup>2</sup>, que pasará a ser un espacio público (susceptible de valoración para el cálculo del exceso de aprovechamiento), con lo que se conseguirá regularizar el ancho, de la acera, en unos 2,0 metros.

**A.4.5 Edificios fuera de ordenación**

En el conjunto de la "parcela", existen dos edificaciones, que se derribarán para construir el nuevo edificio previsto.

La superficie construida, de los edificios existentes, es la siguiente:



	Nº 38	Nº 36
SUPERFICIE OCUPADA POR LA EDIFICACION	343,5	129,3
Nº DE PLANTAS	4	6
SUPERFICIE CONSTRUIDA DEL EDIFICIO	1.374,0	775,7
TOTAL SUPEFICE CONSTRUIDA ACTUAL	2.149,7	

Relación de superficies construidas actuales, sobre rasante y las previstas, máximas, en el futuro edificio, según las Normas Subsidiarias.

	Edificios existentes (m <sup>2</sup> )	Nuevo edificio (m <sup>2</sup> )
Superficie construida	<b>2.150</b>	<b>3.593</b>

G2024B0001  
EXP  
FECHA  
DATA  
09/12/2024

118CBB3A86C  
CSV  
www.cobav.org/verificacion  
www.cobav.org/verificacion  
egastagarrna

VISADO  
BISATUA

COAVN  
COLEGIO OFICIAL  
DE ARQUITECTOS  
VASCO-NAVARRO  
ARQUITECTO  
EMERSON OFIZIALA  
GIPUZKOA

**A.5 ADECUACION DE LA ORDENACION A LAS NORMAS SUBSIDIARIAS**

En el presente Estudio de Detalle se recogen las determinaciones establecidas por las Normas Subsidiarias, de acuerdo con el cuadro siguiente:

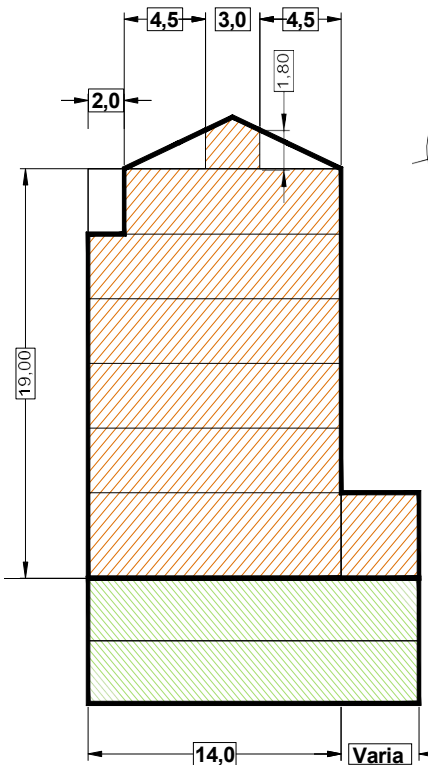
	<b>Normas Subsidiarias</b>	<b>Estudio de Detalle</b>
<b>Techo edificable sobre rasante</b>	<b>3.628 m<sup>2</sup></b>	<b>3.593 m<sup>2</sup></b>
<b>Techo edificable bajo rasante</b>	<b>1.250 m<sup>2</sup></b>	<b>1.200 m<sup>2</sup></b>
<b>Perfil edificatorio</b>	<b>V (a) /II (perfil gráfico)</b>	<b>V (a) /II (perfil gráfico)</b>
<b>Altura máxima eje del edificio</b>	<b>19,00 m</b>	<b>19,00</b>
<b>Superficie máxima edificable en viviendas (1)</b>	<b>3.002 m<sup>2</sup></b>	<b>2.993 m<sup>2</sup></b>
<b>Nº máximo de viviendas: (1) / 90</b>	<b>33</b>	<b>33</b>
<b>Nº de plazas de garaje</b>	<b>-----</b>	<b>-----</b>

El uso predominante es el residencial, como así lo manifiestan las Normas Subsidiarias.

El Estudio de Detalle reajusta o modifica, pormenorizadamente las alineaciones y el volumen.

La alineación, hacia la calle Urdaneta, se plantea como la unión de las esquinas de los edificios 32 y 40, permitiendo ganar hasta una anchura de aproximadamente 2,0 metros a lo largo de la fachada a la calle.

Volumetricamente, el edificio se adopta al perfil planteado en las Normas Subsidiarias, **V (a) /II**, con un fondo edificatorio, en planta de vivienda, de **14,0** metros y una altura máxima, en el centro del edificio de **19,0** metros.



G2024B0001  
EXP. FECHA  
09/12/2024  
DATA

118CBB3A86C  
CSV Verificable en: www.csvn.org/verificacion  
www.csvn.org/verificacion\_ejemplar

VISADO  
BISATUA

COAVN  
COLEGIO OFICIAL  
DE ARQUITECTOS  
VASCO-NAVARRO  
AVILA TORRE  
ARQUITECTO  
ELMARSO OFICIALA  
GIPUZKOA



## A.7 ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

Dada la modificación planteada, no se prevé impacto financiero alguno, diferente, a lo planteado en ls Normas Subsidiarias.

Sólo se pretenden realizar ajustes, en la alineación, hacia la calle Urdaneta, del edificio.

	COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS VASCO-NAVARRO EUSKAL ETXERAKO ERAKESKO OFIZIALA GIPUZKOA
VISADO BISATUA	
CSV	118CBB3A86C
EXP	G2024B0001
FECHA DATA	09/12/2024
Verificable en: <a href="http://www.coavn.org/verificacion">www.coavn.org/verificacion</a> <a href="http://www.coavn.org/verificacion">www.coavn.org/verificacion</a> egiazagarria	



## A.9 PLANOS

### Planos informativos

- I01- Situación, emplazamiento y topográfico.
- I02- Condiciones de edificaciones actuales
- I03- Condiciones de edificaciones según NN.SS.

### Planos Normativos

- N01- Condiciones de edificación propuestas
- N02- Parcela de cesión al ayuntamiento

Según mi leal saber y entender, doy por terminada la redacción del Estudio de Detalle en la "La parcela resultante de la sustitución de los edificios 36-38" del AIU 4 "URDANETA" de las Normas Subsidiarias de Ordizia, que espero sea de conformidad a los Organismos a los cuales haya de presentarse.



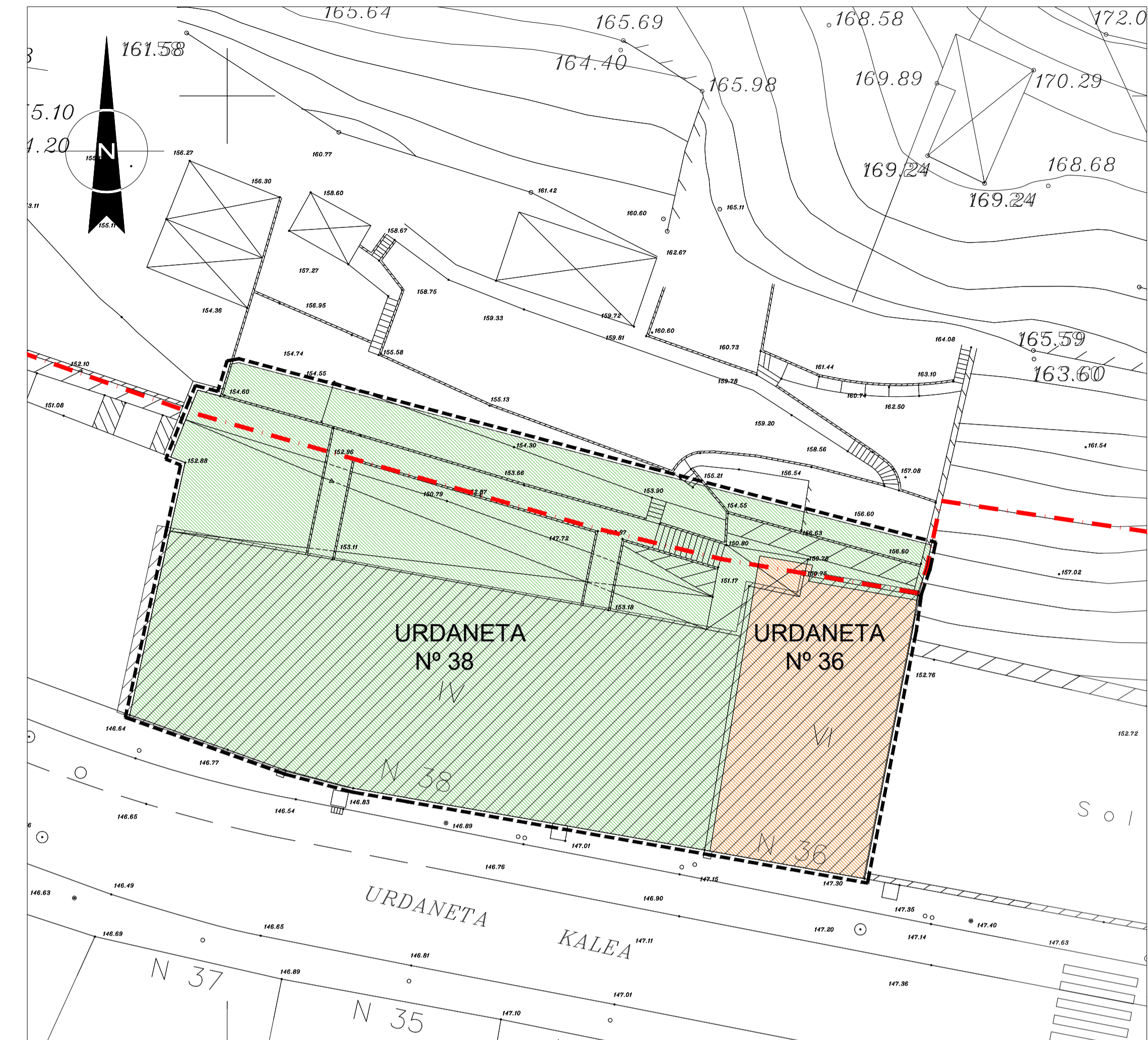
Ordizia, Noviembre de 2024  
FERNANDO CARAZO AMUNDARAIN, arquitecto [CB2 Arquitectura]

EXP	G2024B0001
FECHA DATA	09/12/2024
Verificable en: <a href="http://www.ccapv.org/verificacion">www.ccapv.org/verificacion</a> <a href="http://www.ccapv.org/verificacion">www.ccapv.org/verificacion</a> egkastagaria	
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS VASCO-NAVARRO GOI ETXE S.A. EIMARSO OFIZIALA GIPUZKOA	18CB3A86C
VISADO BISATUA	
COAVN	7



SITUACION

e: 1/10.000



EMPLAZAMIENTO

e: 1/200

- LIMITE DE PARCELA
- Superficie de parcela en suelo urbano: 626.4 m<sup>2</sup>
- Superficie de parcela en suelo no urbanizable: 128.1 m<sup>2</sup>
- SUPERFICIE TOTAL DE PARCELA: 754.5 m<sup>2</sup>
- - - - - LIMITE DE SUELO URBANO Y SUELO NO URBANIZABLE
- ▨ EDIFICIOS EXISTENTES

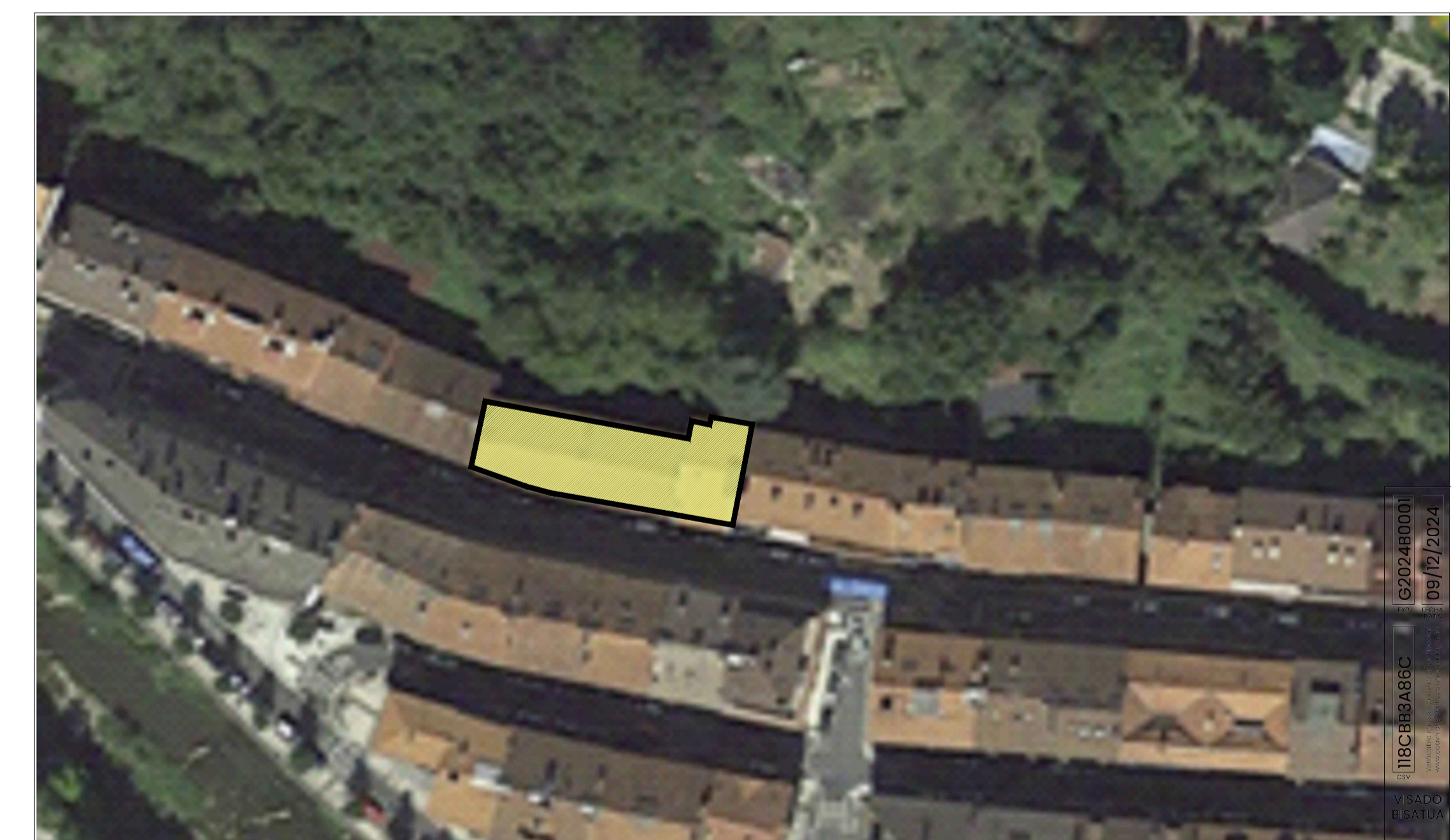
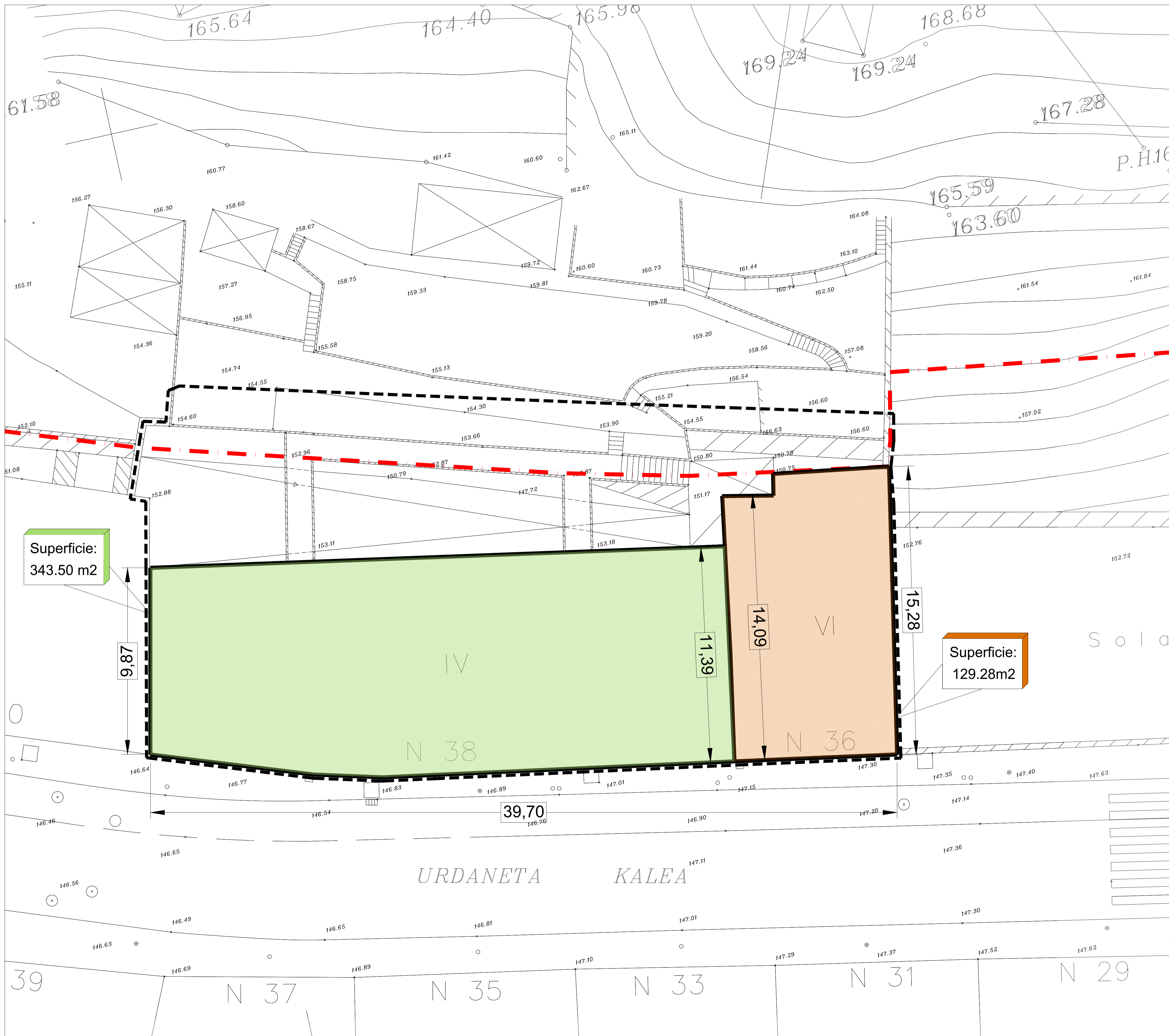
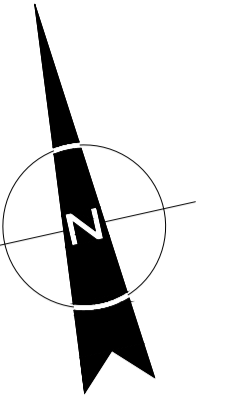
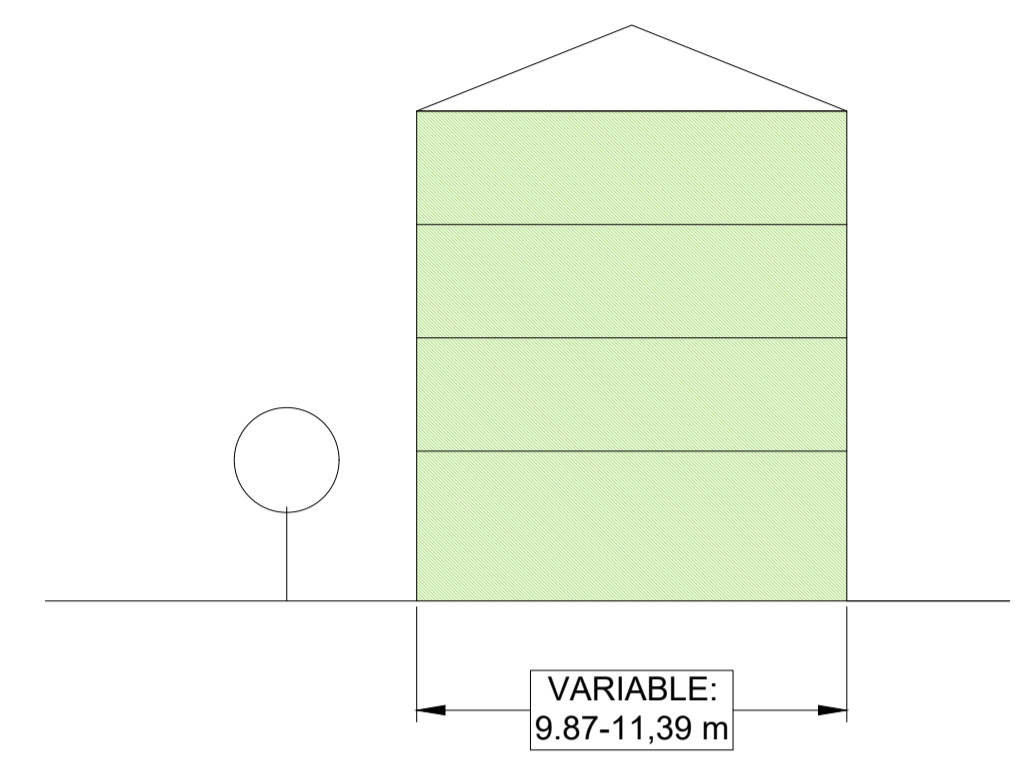


FOTO AEREA

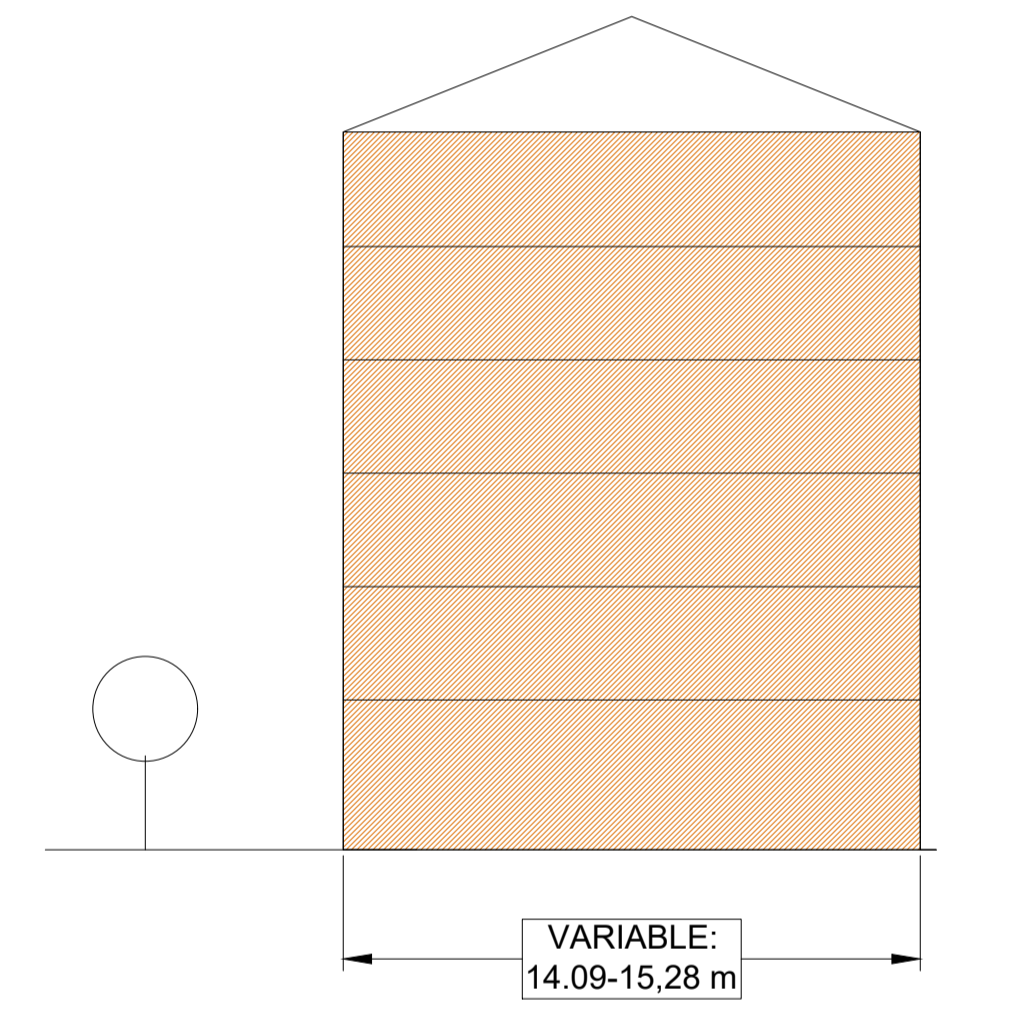


Superficie:  
343.50 m<sup>2</sup>

Superficie:  
129.28m<sup>2</sup>



PERFIL ACTUAL DEL EDIFICIO N° 38



PERFIL ACTUAL DEL EDIFICIO N° 36

	N° 38	N° 36
SUPERFICIE OCUPADA POR LA EDIFICACION	343,5	129,3
N° DE PLANTAS	4	6
SUPERFICIE CONSTRUIDA DEL EDIFICIO	1.374,0	775,7
TOTAL SUPEFICE CONSTRUIDA ACTUAL		2.149,7

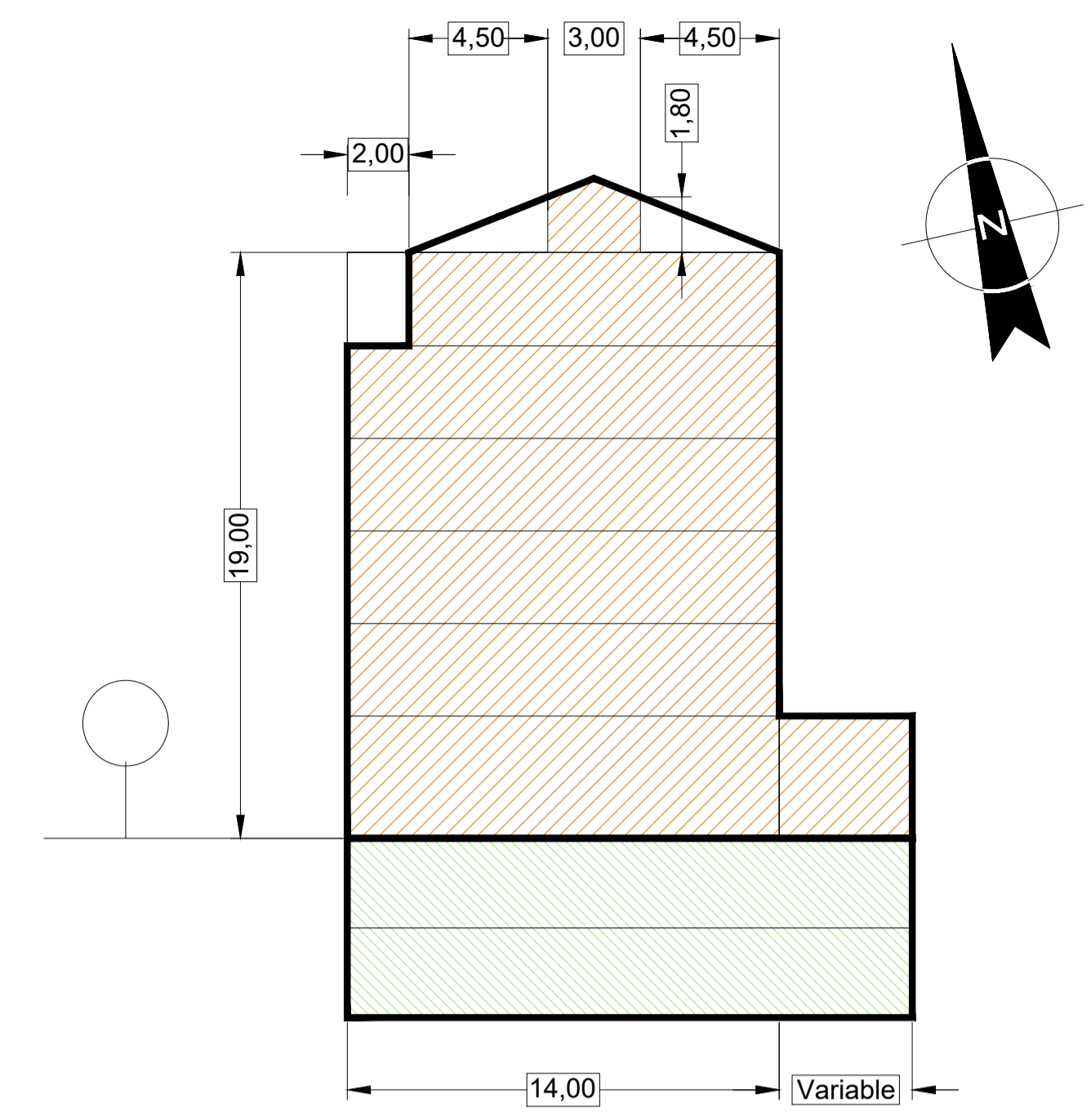
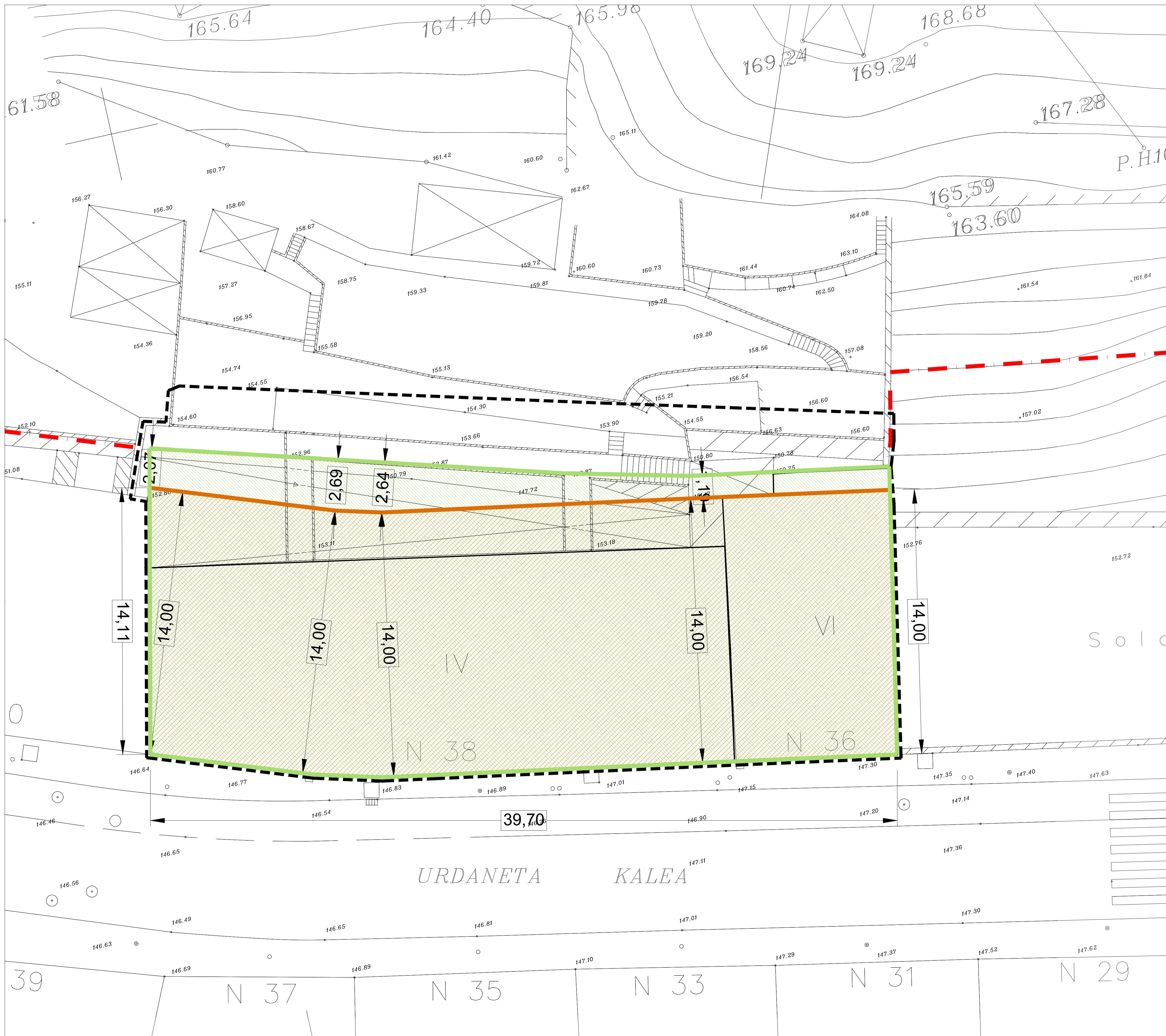
- LIMITE DE PARCELA
- LIMITE DE SUELO URBANO Y SUELO NO URBANIZABLE

**ESTUDIO DE DETALLE EN EL AIU 4 "URDANETA" Urdaneta 36,38. ORDIZIA**

Proyecto: ESTUDIO DE DETALLE  
 Expediente: 2024R0001  
 Escala: 1/100  
 Situación: AIU 4 "URDANETA" Urdaneta 36,38. ORDIZIA  
 Fecha proy: NOVIEMBRE 2024

Arquitecto: FERNANDO CARAZO AMUNIZABAY  
 Promotor: GCI ETXE, S.A.  
 Redactor: CB2 Arquitectura SLP  
 Estudio de Arquitectura y Urbanismo (CB2 Arquitectura) | e-mail: fca@cb2arquitectura.com | móvil: 606 465 439

G2024B0001  
 09/12/2024  
 118CB83A86C  
 VISADO  
 BISATUA



OCUPACION BAJO RASANTE  
 OCUPACION SOBRE RASANTE

SECCION TIPO

SUPERFICIE OCUPADA SOBRE RASANTE				
	VIVIENDA			
	PTA BAJA	PTA TIPO	ATICO	BC (*)
SUPERFICIE EN PLANTA	625,1	552,2	473,2	177,6
Nº DE PLANTAS	1	4	1	1
TOTAL SUPERFICIE	625,1	2.208,8	473,2	177,6

(\*) BC: BAJO CUBIERTA (H≥1,80 m)

TOTAL SUPERFICIE MAXIMA EN VUELOS			
Fachada	LONGITU	Nº PTAS	SUPERF.
Fachada Principal (40% long. Total de fachada)	39,6	4,0	63,4
Fachada Trasera (40% long. Total de fachada)	39,3	5,0	78,6
TOTAL SUPERFICIE EN VUELOS			142,0

(\*) BC: BAJO CUBIERTA (H≥1,80 m)

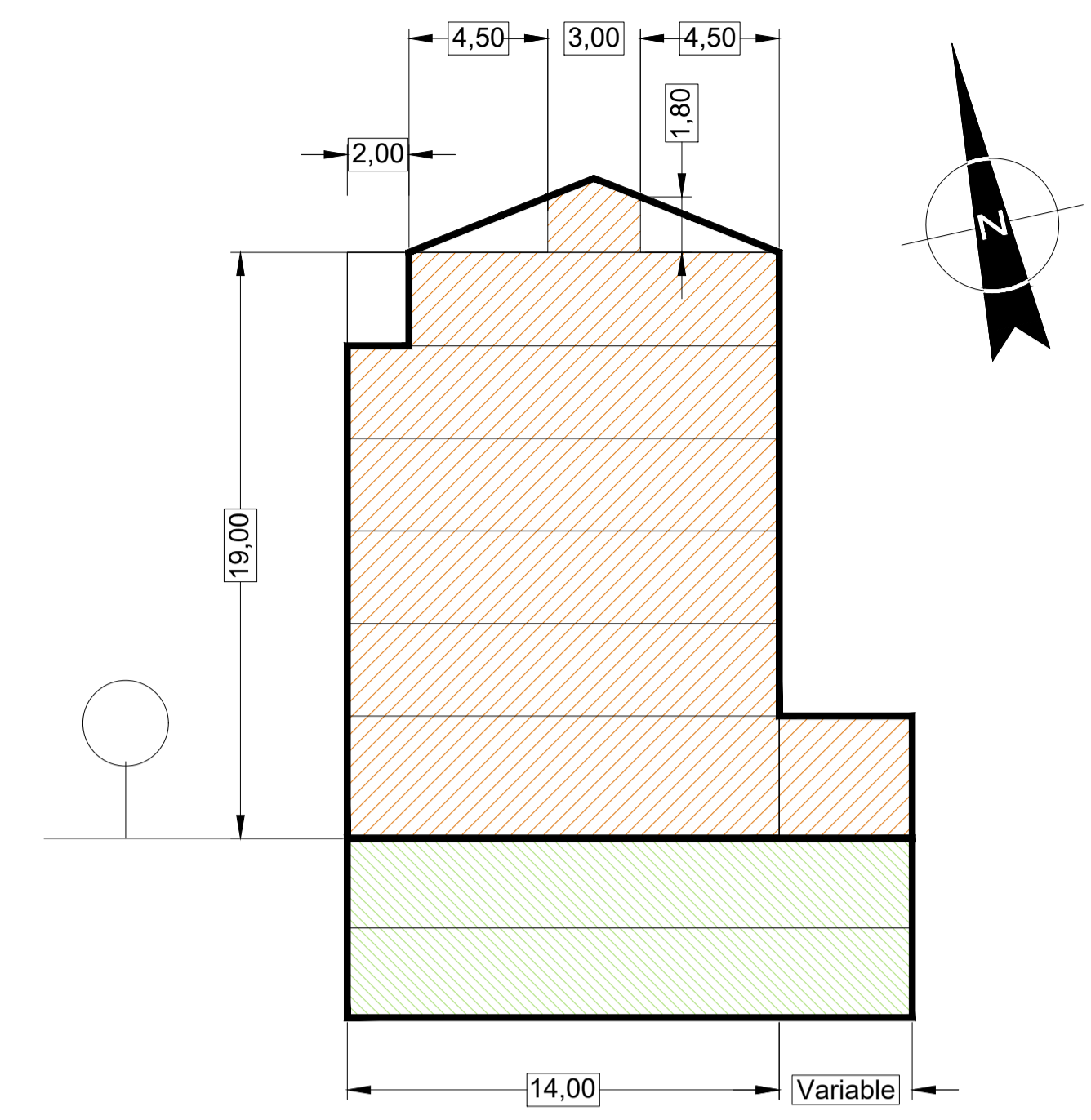
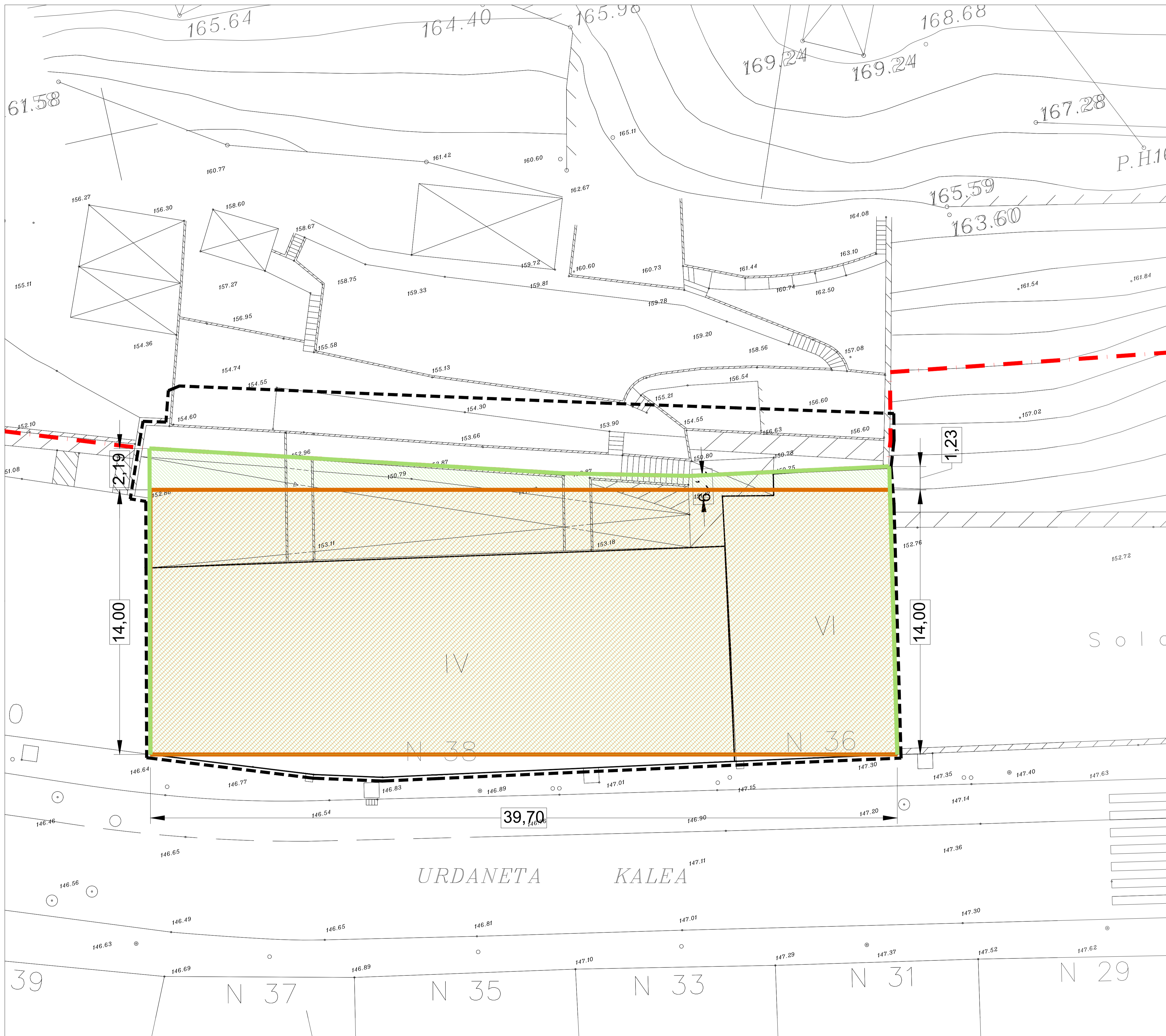
TOTAL SUPERFICIE OCUPADA SOBRE RASANTE EN VIVIENDAS	3.001,6
---	---------

SUPERFICIE OCUPADA BAJO RASANTE	
	SOTANO
SUPERFICIE EN PLANTA	625,1
Nº DE PLANTAS	2
TOTAL SUPERFICIE OCUPADA BAJO RASANTE	1.250,2

NUMERO DE VIVIENDAS MAXIMO PERMITIDO SEGUN NN.SS.	
TOTAL SUPERFICIE OCUPADA SOBRE RASANTE	
3.001,6	
Número de viviendas según NN.SS. : Superficie Construida vivienda /90	
3.001,6 /90=	33,4

--- LIMITE DE PARCELA  
 --- LIMITE DE SUELO URBANO Y SUELO NO URBANIZABLE

PROYECTO: G2024B0001  
 FECHA: 09/12/2024  
 VISADO BISATUA  
 COVEN



OCUPACION BAJO RASANTE  
 OCUPACION SOBRE RASANTE

SECCION TIPO

SUPERFICIE OCUPADA SOBRE RASANTE				
	VIVIENDA			
	PTA BAJA	PTA TIPO	ATICO	BC (*)
SUPERFICIE EN PLANTA	600,2	550,6	471,6	176,9
Nº DE PLANTAS	1	4	1	1
TOTAL SUPERFICIE	600,2	2.202,4	471,6	176,9

(\*) BC: BAJO CUBIERTA (H=1,80 m)

TOTAL SUPERFICIE MAXIMA EN VUELOS	LONGITUD	Nº PTAS	SUPERF
Fachada Principal (40% long. Total de fachada)	39,6	4,0	63,4
Fachada Trasera (40% long. Total de fachada)	39,2	5,0	78,4
TOTAL SUPERFICIE EN VUELOS			141,8

(\*) BC: BAJO CUBIERTA (H=1,80 m)

TOTAL SUPERFICIE OCUPADA SOBRE RASANTE EN VIVIENDAS	2.992,7
---	---------

SUPERFICIE OCUPADA BAJO RASANTE	
SUPERFICIE EN PLANTA	600,2
Nº DE PLANTAS	2
TOTAL SUPERFICIE OCUPADA BAJO RASANTE	1.200,4

NUMERO DE VIVIENDAS MAXIMO PERMITIDO SEGUN NN.SS.	
TOTAL SUPERFICIE OCUPADA SOBRE RASANTE	2.992,7
Número de viviendas según NN.SS. : Superficie Construida vivienda /90	
Número de viviendas máximo:	2.992,7 /90= 33,3

OCUPACION BAJO RASANTE PROPUESTA  
 OCUPACION SOBRE RASANTE PROPUESTA

--- LIMITE DE PARCELA  
 --- LIMITE DE SUELO URBANO Y SUELO NO URBANIZABLE

G2024B0001  
 09/12/2024  
 VISADO BISATUA  
 COYN

