

## II - ARABAKO LURRALDE HISTORIKOAREN TOKI ADMINISTRAZIOA

### VITORIA-GASTEIZKO UDALA

#### LURRALDEA ETA KLIMAREN ALDEKO EKINTZA

#### Plangintzarako eta Hirigintza Antolamendua Gauzatzeko Zerbitzua

#### **Behin betiko onespena ematea Vitoria-Gasteizko Salburuko Aldaia 5. sektoreko RU.01 lursailaren xehetasun-azterketaren lehen aldakuntzari**

Hauxe erabaki zuen udalbatzarrak 2020ko maiatzaren 22an egindako ohiko osoko bilkuran:

#### **Gaia: Behin betiko onespena ematea Vitoria-Gasteizko Salburuko Aldaia 5. sektoreko RU.01 lursailaren xehetasun-azterketaren lehen aldakuntzari**

##### Erabaki-proposamena

2019ko ekainaren 25eko datuz, Creative Home SL eta Ali Siglo XXI entitateek Vitoria-Gasteizko Aldaia 5. sektoreko RU.01 lursailaren xehetasun-azterketa aldatzea eskatu zuten; RU.01, RU.02, RU.03, RU.08 eta RU.09 azpilursailen jabeak dira horiek, zeinek eremu osoaren (9.272,00 m<sup>2</sup>) ehuneko 56,51 hartzen baitute (5.239,94 m<sup>2</sup>).

Zehazki, Aldaia 5. sektoreko RU.01 lursailaren xehetasun-azterketa (2009an onetsia) aldatzea nahi dute, sektorearen plan partzialaren zazpigarren aldakuntzan ezarritako zehaztapenei egokitu ahal izateko.

RU.01 lursail edo etxadia bederatzi azpisailetan banatzen da; xehetasun-azterketaren aldakuntzak, zehazki, RU-01.01, RU-01.02, RU-01.03, RU-01.08 eta RU-01.09 lursaili eragiten die, eta ukitu gabe geratuko dira RU-01.04, RU-01.05, RU-01.06 eta RU-01.07 lursaili dagokiena, horiei 2009ko maiatzaren 15eko ALHAOn (55. zk.) argitaratutako xehetasun-azterketan onetsitakoa aplikatuko baitzaie — azterketa hori ere jasotzen da onesteko aurkeztutako proiektuan —.

Aldakuntza honen xede nagusia da plan partzialaren zazpigarren aldakuntzak ematen dituen eraikuntza aukerak baliatzea, eta eraikinen diseinua malgutzea, eraikigarritasuna eta etxebizitza kopurua aldatu gabe. Besteak beste, lorategirako leku gehiago erabil daiteke, altuera handiagoa eraikitzea dagoenez lurzatiaren okupazio txikiagoa delako.

Aldakuntzak arau izaera duten Ua04c, Ua05c eta Ua07 planoak ordeztu ditu (proiektuan EA-01, EA-02 eta EA-04 izena dute); ER-01, ER-02, ER-03 eta ER-04 dira plano berriak, horiek ere arau izaera dutelarik. Bestetik, ER-05, ER-06, ER-07 eta ER-08 planoak eransten dira, zeinak ez baitira lotesleak, orientagarriak baizik.

Proposatutako aldakuntzak xehetasun-azterketak jasotzen zuen baino altuera handixeagoa du, atikoa egiteko aukera ere aurreikusten baita. Hartara, bolumen trantsizioa sortu nahi da lursail hauen artean: etxadiaren mendebaldean eta iparraldean dauden lursailak —beheko solairua gehi 6 solairuaren altuerak dituzte (beheko solairua gehi 5 solairu hego-ekialdeko eraikin batean)— eta etxadiaren ekialdean daudenak —OR-7 ordenantzaaren arabeko eraikinak, beheko solairua, solairu bat gehi atikoa dutenak, eta familia bakarreko etxe atxikiak, beheko solairua gehi bat dutenak—; horiek denak eraikita daude.

Bestetik, dokumentuak aldatu egiten du lursailtako sotoetara sartzeko balio zuen elementu komuna (kalea) osatzeko eman zen irtenbidea, horien artean ahalik eta konexio gutxien eginez jarduketaren bideragarritasuna bermatzeko behar den lekuetan. Bi sarbide uzten dira, hasierako azterketan planteatu ziren bezalaxe, baina ez dira elkarren artean komunikatuta egongo, ez baita beharrezkoa.

Hasierako xehetasun-azterketan ezarritako barne sestrei dagokienez, aipatzekoa da mantendu egiten direla RU.01.04, RU.01.05, RU.01.06 eta RU.01.07 lursailetan. Gainerakoetan aldatu egiten dira, garajeetarako proposatu den sarbide berrira egokitzeko.

Sustatzaile bakoitzak definituko ditu etxebizitzei lotutako garajeen baldintza partikularrak eta behar diren larrialdietako irteerak, horiek gauzatzeko proiektuak garatzean.

Beste alde batetik, eta plan partzialaren zazpigarren aldakuntzaren 20. artikuluan lursailak elkartzeko ezarritako baldintzak baliatuz, bost lursailak (RU-01.01, RU-01.02, RU-01.03, RU-01.08 eta RU-01.09) hirutara bilduko dira (RU-01.01, RU-01.3 eta R.09), OR-7 ordenantzaren arabera hiru eraikin egin ahal izateko.

2019ko urriaren 31ko dataz, Vitoria-Gasteizko Udaleko Plangintzarako eta Hirigintza Antolamendua Gauzatzeko Zerbitzuak txostena egin zuen, eta hau zioen bertan:

Joan den ekainaren 25ean sartu zen idazpuruan aipatutako dokumentua, zeinaren helburua baita indarrean dagoen xehetasun-azterketa 5. sektorearen plan partzialaren zazpigarren aldakuntzak —2009ko ekainaren 26an onetsi eta uztailearen 24ko ALHAOn argitaratua— ematen dituen eraikuntza aukeretara egokitzea. Iparralde eta mendebaldean dauden lursailen eta ekialdean daudenen artean bolumen trantsizioa sortu nahi da, eta garajeetarako sarbideak aldatu, indarreko kalifikazioa aldatu gabe.

Jatorrizko bederatzizko azpilursailak bost hirutara biltzen ditu proposamenak, zeinak OR 7 ordenantzaren arabera arautuko baitira, eraikigarritasuna eta gehieneko etxebizitza-kopurua aldatu gabe, lorategi pribaturako leku gehiago utzita eta garajeetarako sarbideak berrantolatu eta sinplifikatuz.

Abuztuaren 23ko ebazpenaren bitartez, agiria Abiazio Zibileko Zuzendaritza Nagusira bidali zen, nahitaezko txostena egin zezan, eta sustatzaileari aldakuntza txiki batzuk sartzeko eskatu zitzaion.

Urriaren 8an jaso zen dokumentu zuzendua, eta hilaren 30ean, Abiazio Zibileko Zuzendaritza Nagusiaren txostena, baldintzarik gabea.

Agiriak Hiri Antolamenduko Plan Orokorren 2.02.06 eta 07 artikuluetan eta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 73. eta 74. artikuluetan jasotako betekizunak betetzen ditu, baita 5. sektorearen plan partzialaren zehaztapenak ere, zeina agiriaren oinarria baita. Horrenbestez, zilegi da hasierako onespina tramitatzea.

Eusko Legebiltzarraren Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 73. artikuluan xedatutakoaren arabera, xehetasun-azterketek antolamendu xehatuaren zehaztapenak osatu edo egokitzea dute helburu, edozein dela lurzoru mota, eta xehetasun-azterketa horien zehaztapenak alderdi hauetara mugatu behar dira:

— Ordenamendu xehatuak ezarritako lerrokadura eta sestrak adieraztea, zuzentzea edo osatzea.

— Dagokion plangintzan aurreikusitakoarekin bat datozen bolumenak antolatzea.

— Ordenamendu xehatuan definitutako urbanizazio lanen, eraikinen, eraikuntzen, instalazioen eta bestelako lanen zein hiri elementu osagarrien alderdi eta ezaugarri estetiko zein konposiziokoak arautzea.

73. artikulua ezartzen du, halaber, xehetasun-azterketek ezingo dutela, inola ere, kasuan kasuko plangintzak azterlan horiek egiteko ezarritako aurreikuspenak urratu edo horiei kasurik ez egin, ezta lurzoruari izendatutako erabilera aldatu, eraikigarritasuna handitu eta plangintzak dakartzan bideak edo zuzkidura publikoak ezabatu edo gutxiarazi ere.

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 74. artikulua zehazten du zein dokumentu formalizatuko den xehetasun-azterketen edukia; 98. artikulua, berriz, hirigintza antolamenduko instrumentu horien izapidetzea eta onespina arautzen ditu.

Aipatutako 98. artikulua xedatutakoaren arabera, behin-behineko onetsi ondoren, xehetasun-azterketak jendaurrean jarriko dira hogeitau egunez, ALHAOn eta zabalkunderik handieneko egunkarietako batean iragarkiak argitaratuz, nahi duen orok izan dezan aztertzerik, baita alegazioak aurkezterik ere.

Vitoria-Gasteizko Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren II. tituluko (Plan Orokorraren Garaipena) 2. kapituluaren arautzen dira Planeamendu Tresnak eta 1. ataleko 3. atalean ezartzen dira xehetasun-azterketek bete beharrekoak: 2.02.06 artikuluan horien helburua eta edukia zehazten da, eta 2.02.07 artikuluan zehaztapenak eta jaso beharreko agiriak.

Vitoria-Gasteizko Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren aldakuntza honi dagokion proiektuaren alderdi hauek jaso dira: lan-taldea, proposamenaren deskribapena, aldakuntzaren justifikazioa eta egokiera, sektore-eraginak, aldakuntzaren izaera eta eremua, ingurumen-ebaluazio estrategikoaren beharrik ezaren justifikazioa, eta eragin soziolinguistikorik, genero eraginik eta eragin akustikorik eza.

Aurreko paragrafoetan xedatutakoa kontuan izanik, Tokiko Gobernu Batzarrak hasierako onespenera eman zion aztergai dugun xehetasun-azterketari 2020ko urtarrilaren 31ko bilkuran.

Erabakia 2020ko otsailaren 12ko ALHAOn argitaratu zen (17 zk.) eta 2020ko otsailaren 7ko Diario de Noticias de Alava egunkarian. Xehetasun-azterketari buruzko dokumentazioa hogeitau egunez jendaurrean jarri zelarik, interesdunek ez zuten inolako alegaziorik aurkeztu epe horretan.

Udalbatzari dagokio hirigintzako legediak aurreikusitako planen nahiz bestelako tresnen udal tramitazioari amaiera ematen dion onspenera ematea, Toki Jaurbidearen Oinarriak arautzen dituen 7/1985 Legeak —Tokiko Gobernua Eraberritzeko Neurriei buruzko 57/2003 Legeak osatua— 123.1.i artikuluan xedatutakoaren ildotik.

Proposatzen den antolamendu aldakuntzarekin bat etorritik, dosieraren parte diren hirigintzako agiriekin haren beharra eta egiteko egokiera justifikatzen baitute, Toki Jaurbidearen Oinarriei buruzko 7/1985 Legeak abenduaren 16ko Tokiko Gobernua Eraberritzeko Neurriei buruzko 57/2003 Legeak osatua 122.4.a) artikuluan aitortzen dion aginpidea baliaturik, Lurralde Batzordeak erabaki hau aurkezten dio Udalbatzari:

#### Erabakia

1. Behin betiko onspenera ematea Vitoria-Gasteizko Aldaiako 5. sektoreko RU.01 lursailaren xehetasun-azterketaren lehen aldakuntzari, zeina Creative Home SL eta Ali Siglo XXI-k aurkeztu baitzuten, 2019ko urriaren 7an erregistratutako proiektuaren arabera.

2. Erabaki hau ALHAOn argitaratzea, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 89.5. artikuluan xedatutakoaren ildotik.

3. Erabaki honen kontra, amaiera ematen baitio administrazio-bideari, administrazioarekiko auzi-errekurtsioa aurkeztu ahal izango da zuzenean Euskal Herriko Justizia Auzitegi Nagusian, bi hilabeteko epean, argitaratzen den egunaren biharamunetik kontatuta, Administrazioarekiko Auzien Jurisdikzioa arautzen duen Legearen 46.1 artikuluekin bat etorritik.

## Araudia

### RU-01 lursailaren hirigintza-parametroak

RU-01.01, RU-01.02, RU-01.03, RU-01.08 eta RU-01.09 lursailetan aplikatu behar diren hirigintza-parametroen laburpena azaltzen da (plan partzialaren 7.en aldakuntzako araudian oinarritzen dena). Hirigintza-parametro inportanteenak ondokoak dira (zehazten ez direnek, plan partzialera, bere aldakuntzetara eta HAPO-ko OR-7ra bidaltzen dute):

Sailkapena: Hiri-lorzorua.

Kalifikazioa: Familia bakarreko bizitegia.

Erabilerak: Orokorrean Zabalganako Hirigintza Antolamendurako plan partzialeko OR-7 odenantzan adierazitakoak izango dira.

Eraikuntzaren baldintzak:

Lerrokadurak: Eraikinaren gutxieneko atzeraemangunea ondokoa izango da: 4,50 m-koa bideetara edota erabilera eta jabetza publikoko eremuetara (Iruña-Veleia Hiribidea-Ekialdea), eta atzealdeko mugara (Antoni Tapias kalea-Mendebaldea eta Iparraldea), eta 3 m-koa alboko mugetara (Antoni Tapias kalea-Hegoaldea) eta azpilurzatien artean (eraikinaren gehieneko mugimendu ingurua ER-02 planoan zehazten da, margotutako lerrokadurak lursail bakoitzarako izan daitezkeen gehiengoak izanik).

Lerrokadura hauek eraikinetarako derrigorrezkoak izango dira, bide publikora ematen duen fatxadan (fatxada nagusia edo eraikinetarako sarrerakoa), gutxienez behe eta lehen solairuko ehuneko 60an.

Eraikinen gehiengo sakonera aldakorra izan daiteke, baina nolahi ere ezin izango da 20,50 m-koa baino handiagoa izan.

Sotoan eremu publikoarekiko atzeraemangunea gorde behar izango da (4,50 m edo 3,00 m-koa, bat datorrenaren arabera), sarrera eta irtete-arrapaletan edota eskaileratan izan ezik. Azpilurzatien artean ez da beharrezkoa izango alboko eta atzealdeko mugetara distantziarik gordetzea, bateratuak geratu daitezkeelarik (haien arteko tarte fiskorik gabe), jabeek horrela zehatz nahita garaje komuna eratzeko.

Azken kasu honetan, baterako garajeak ateratze eta suteen aurkako babesarako beharrezko baldintzak bete behar izango ditu.

Eremu publikoekiko atzeraemangune horretan, lursailak edo atariak klimatologiatik babes-teko, sarbide-markesinak edo pergolak jarri daitezke, alboetatik erdiirekiak baldin badira.

Konputagarri diren (eraikina bera den moduan) zein konputagarri ez diren elementuak (pergolak, arropa zabaltzeko lekuak, galdara gelak, marquesinak, eta abar...) lerrokadura horien barruan egon behar dira, ondoko puntuan adierazitakoaren salbuespenarekin.

Hegalak: Lursailen barruan libreak, hala elementu funtzionalak (fatxadetako edo pergola eta markesinetako teilatu-hegalak) nola diseinuan malgutasuna baimentzeko itxitako gorputz-irtenetakoak.

Aurreko atalean adierazitako derrigorrezko atzeraemangunetan (lerrokadurak) sartzen badira, gehieneko neurriak ondokoak izango dira: metro batekoa (1,00 m) eta fatxadaren ehuneko 40an itxitako gorputz-irtenen kasuan, eta metro batekoa (1,00 m) eta luzera librean fatxadetako edo pergola eta markesinetako teilatu-hegalen kasuan (elementu funtzionalak).

Altuerak: Eraikinaren gehieneko altuera B+1+atikokoa izango da.

Teilatu-hegal edo erlaitzarekiko gehieneko altuera (lurzoru naturaletik) 7 m-takoa izango da, eraikin bakoitzaren erdigunetik neurtuta. Altuera horren gainean atiko solairua kokatuko da, estalkiko forjatuaren behealdetik 3,10 m-ko gehieneko altuera izango duena.

Lursailaren okupazioa: Lursail bakoitzaren gehienezko okupazioa eraikinekin ehuneko 75-koa izango da, soto solairuaren proiektzioa barne (eraikinen behe-solairukoa baino handiagoa edo ezberdina baldin bada).

Soto solairua: Aparkaleku, trasteleku, komunitate-instalazio eta azpiegitura orokorretarako erabiliko da.

Lursail bakoitzaren ehuneko 75-koa okupatu ahal izango da.

Gutxienez 4 lursailetarako (OR-7-an) funtzionamendu komuna (sarbide komuna) izan behar du, bide-sare publikotik sarbide kopurua kontrolatzeko helburuarekin.

Estalkia: ehuneko 70-eko gehienezko aldapa (35 gradu); fatxadako luzaeraren ehuneko 40-a gainditzen ez duen garapenean txapitulak onartzen dira.

Itxiera: Eremu publikoekiko lursailaren derrigorrezko itxierak parte opakuan 0,70 m-ko altuera izango du, eta 1,85 m-ko gehiezko altuera egurrezko, metalezko, burdin-hesi edo antzeko itxierarekin (pertsonak edo oinezkoak kaltetu ezin dezakeen itxierak). 0,50 m gehitu ahal izango dira lur-arrasekoak aldapan badaude. Azpilurzoruen arteko itxierak ez dira derrigorrezkoak izango, eta 1,20 m-rainoko itxiera opakua (guztira 1,85 m-ko gehienezko altuerarekin) baimentzen dira.

Lursailen elkartzea:

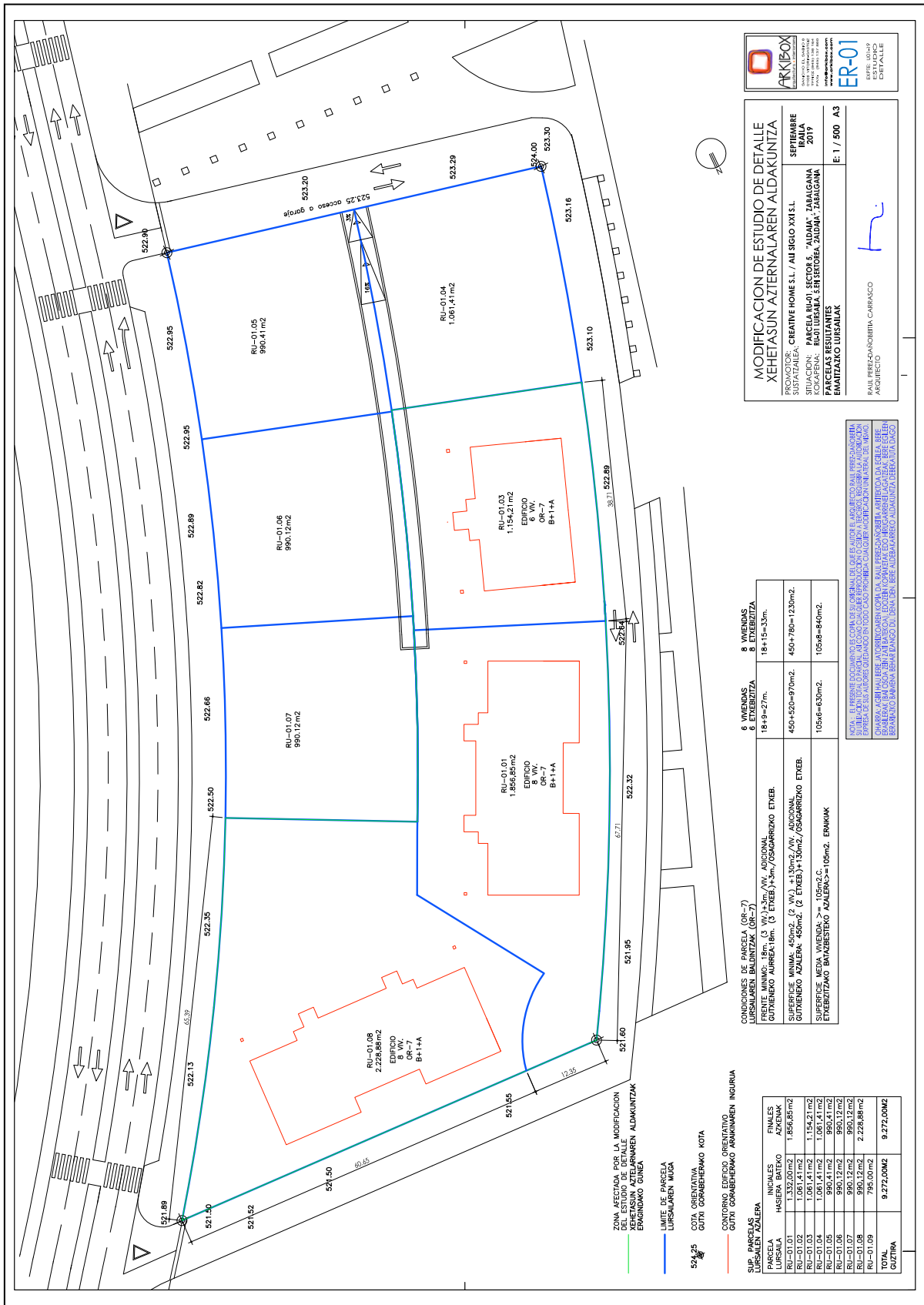
OR-7-rako: Gutxienezko lursaila: 450 m<sup>2</sup>-koa bi etxebizitzarako. Lursailari gehitzen zaion 130 m<sup>2</sup> bakoitzeko etxebizitza bat gehiago eraiki daiteke, eta gehienez 8 etxebizitzara arte lursail bakoitzeko (beraz, etxebizitza bakoitzeko batzbesteko azalera 105 m<sup>2</sup> eraikiak baino txikiagoa ez da izango).

Hirigintza-parametro aplikagarriak ondoko koadroan jasotzen dira, bertan jadanik lursailen elkartzea erakusten delarik:

#### RU-01, Zabalganako 5.en sektorea

LURSAILA	AZALERA* (M <sup>2</sup> )	GEHIENEZKO OKUPAZIOA SOTOAN EHUNEKO 75-A (M <sup>2</sup> )	ERAIKIGARRITASUNA (M <sup>2</sup> )	MODALITATEA	GEHIENEZKO ETXEBIZITZA ZK	GEHIENEZKO SOLAIRU ZK
RU-01	9.272,00	6.954,00	5.100,00	Librea. Pribatua	48	B+1+a
RU-01.01	1.856,85	1.392,64	1.000,00	Librea. Pribatua	8	B+1+a
RU-01.02	—	—	—	—	—	—
RU-01.03	1.154,21	865,66	700	Librea. Pribatua	6	B+1+a
RU-01.04	1.061,41	545,41	600	Librea. Pribatua	4	B+1+a
RU-01.05	990,41	545,41	600	Librea. Pribatua	4	B+1+a
RU-01.06	990,12	545,41	600	Librea. Pribatua	4	B+1+a
RU-01.07	990,12	545,41	600	Librea. Pribatua	4	B+1+a
RU-01.08	2.228,88	1.671,66	1.000,00	Librea. Pribatua	8	B+1+a
RU-01.09	—	—	—	—	—	—
<b>Guztira</b>	<b>9.272,00</b>	<b>4.963,04</b>	<b>5.100,00</b>		<b>38</b>	

\* Hemen jasotako azalera katastroan agertzen direnak dira; haien guztizko batuketa onartutako plan partzialean agertzen denarekin bat dator.



**MODIFICACION DE ESTUDIO DE DETALLE XEHETASUN AZTERLAREN ALDAKUNTZA**

PROMOTOR: CREATIVE HOME S.L. / AU SIGLO XXI.S.L.  
 SUSPENDIDA: MARCELA INAI, BESTOIA E. TARDAS, FRAIGANS NA  
 SOLICITANTES: KEOI LURRALDE HISTORIKOAREN ZABALA, TABAIGANA  
 PARCELAS RESULTANTES: E: 1 / 500 A3  
 EMATZAZKO LURRALDAK

PAUL IBERICAZABERTEKH CANIBASCO  
 ARQUITECTO

NOTA: EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE LA ORIGINAL QUE SE ALCORNOCA EN LA OFICINA DE REGISTRO DE LA PROPIEDAD EN BILBAO. EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE LA ORIGINAL QUE SE ALCORNOCA EN LA OFICINA DE REGISTRO DE LA PROPIEDAD EN BILBAO. EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE LA ORIGINAL QUE SE ALCORNOCA EN LA OFICINA DE REGISTRO DE LA PROPIEDAD EN BILBAO. EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE LA ORIGINAL QUE SE ALCORNOCA EN LA OFICINA DE REGISTRO DE LA PROPIEDAD EN BILBAO.

CONDICIONES DE PARCELA (OR-7)  
 LURRALDEAN BALUNTZAK (OR-7)

6 VIVIENDAS 8 ETXEBITZA	18+9=27m.	450+520=970m <sup>2</sup> .	10566=630m <sup>2</sup> .
8 VIVIENDAS 8 ETXEBITZA	18+19=37m.	450+780=1230m <sup>2</sup> .	10566=840m <sup>2</sup> .

CONDICIONES DE PARCELA (OR-7)  
 LURRALDEAN BALUNTZAK (OR-7)

6 VIVIENDAS 8 ETXEBITZA	18+9=27m.	450+520=970m <sup>2</sup> .	10566=630m <sup>2</sup> .
8 VIVIENDAS 8 ETXEBITZA	18+19=37m.	450+780=1230m <sup>2</sup> .	10566=840m <sup>2</sup> .

ZONA AFECTADA POR LA MODIFICACION XEHETASUN AZTERLAREN ALDAKUNTZAK ERAGINDAKO GUNEA

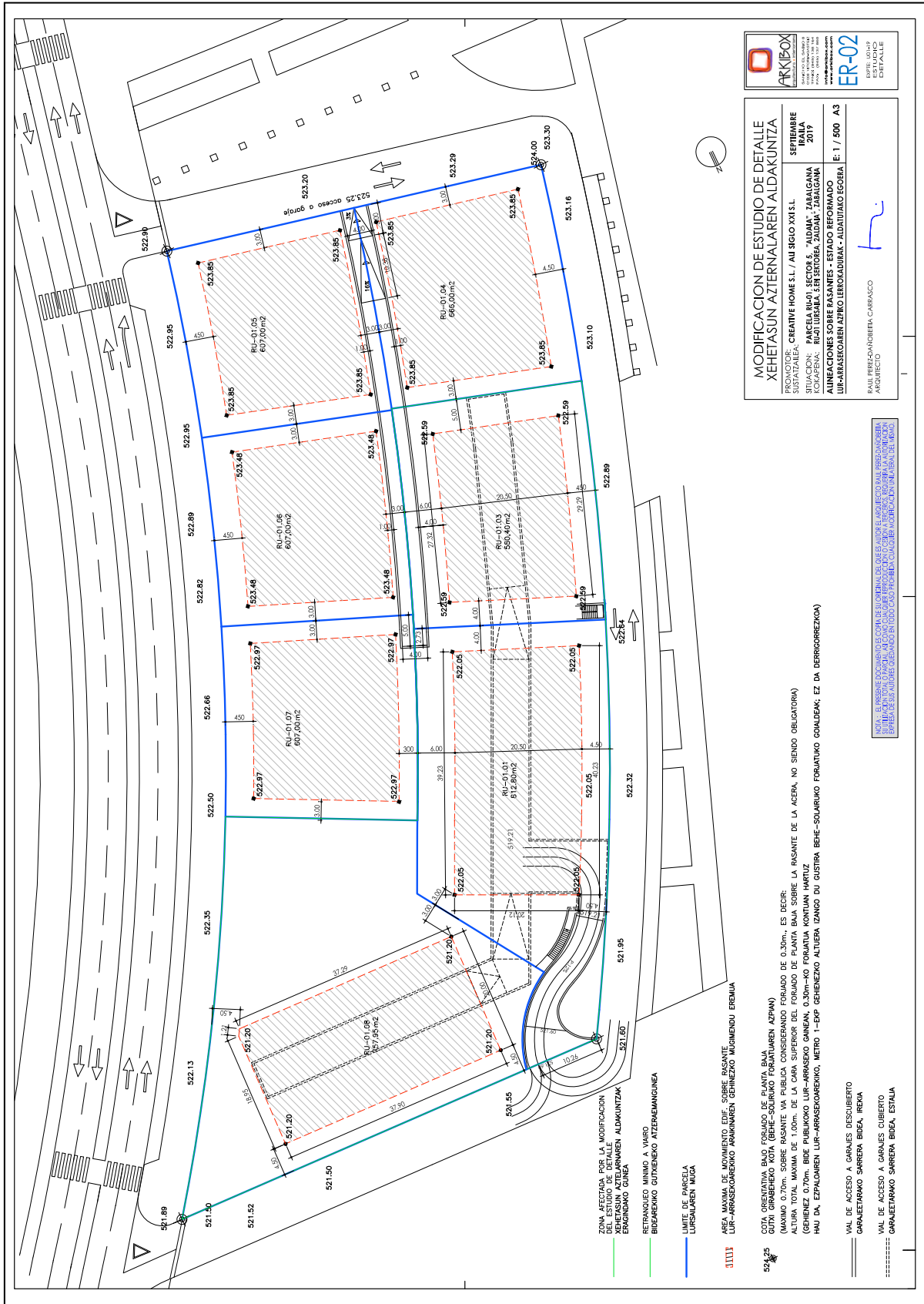
LIMITE DE LA PARCELA LURRALDEAN BALUNTA

524.25 COTA ORIENTATIVA OTRI GORABEHARMO KOTA

CONTORNOS EDIFICIO ORIENTATIVO OTRI GORABEHARMO ANBARAREN INGURUA

SUPERFICIES

PARCELA	INICIALES	FINALES
RU-01.01	1.332.00m <sup>2</sup>	1.856.85m <sup>2</sup>
RU-01.02	1.061.41m <sup>2</sup>	1.154.21m <sup>2</sup>
RU-01.03	1.061.41m <sup>2</sup>	1.154.21m <sup>2</sup>
RU-01.04	1.061.41m <sup>2</sup>	1.154.21m <sup>2</sup>
RU-01.05	990.41m <sup>2</sup>	990.41m <sup>2</sup>
RU-01.06	990.12m <sup>2</sup>	990.12m <sup>2</sup>
RU-01.07	990.12m <sup>2</sup>	990.12m <sup>2</sup>
RU-01.08	990.12m <sup>2</sup>	2.228.88m <sup>2</sup>
RU-01.09	795.00m <sup>2</sup>	795.00m <sup>2</sup>
TOTAL	9.272.00m <sup>2</sup>	9.272.00m <sup>2</sup>



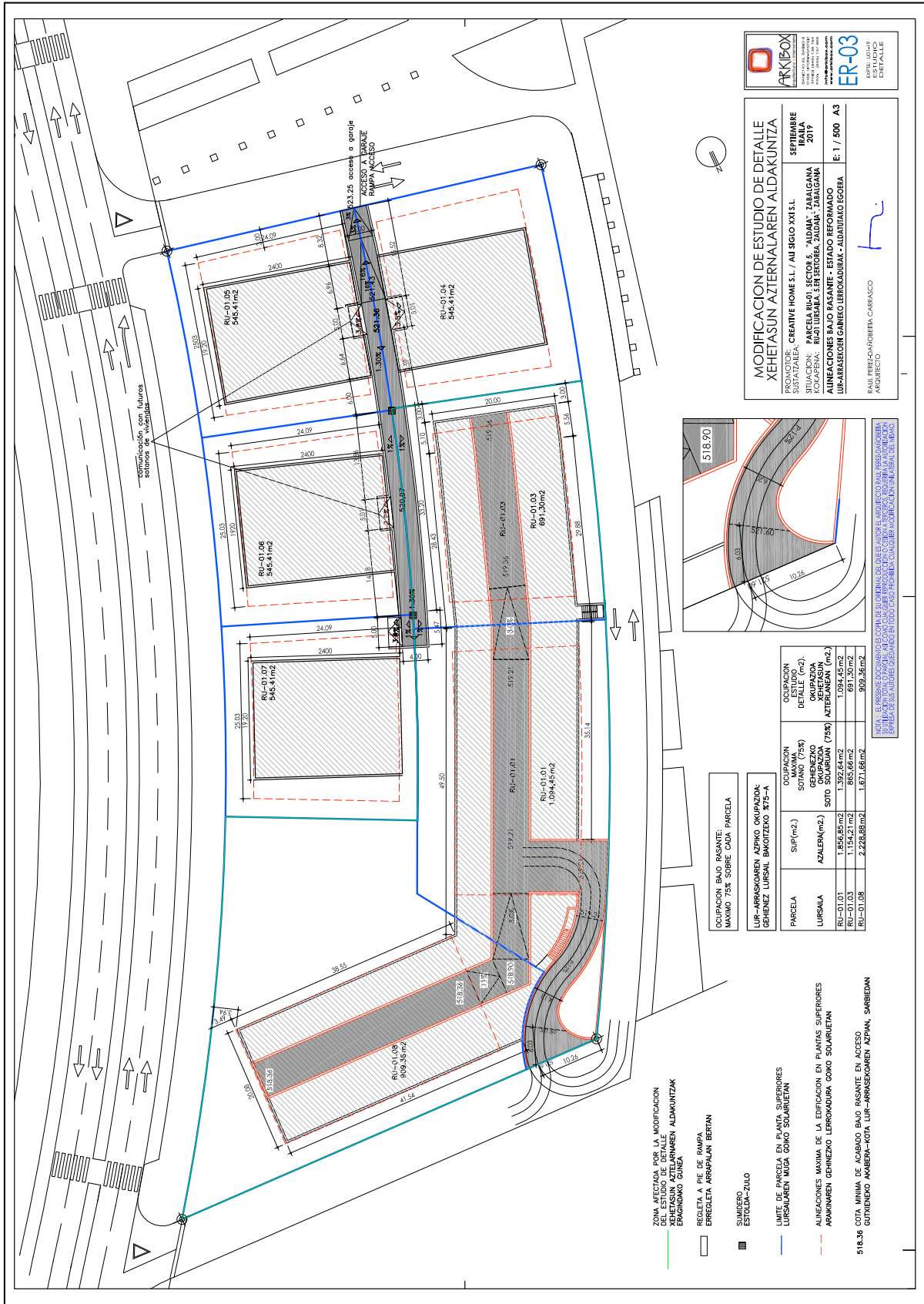
**MODIFICACION DE ESTUDIO DE DETALLE  
XEHETASUN AZTERALAREN ALDAKUNTZA**

PROMOTOR: CREATIVE HOME S.L. / AUI SIGLO XXI S.L.  
SISTEMALERA: MARCELA BILAL, BEGOÑE E. TARDAS, FRANCISCA  
IRALBA  
KOKAPENA: ROCI LURKANA, 1.ª ETZEREA, ZALDUA, ZALDUA  
LUR-ARRASOKOAREN AZTIC LERROKADURAK - ALDATUTAKO EGOKIA E: 1 / 500 A3

PAUL INFANZON BIERNA, CANBACCO  
ARQUITECTO

NOTA: EL PRESERVO DOCUMENTO COMO EL ORIGINAL DEL QUE SE AUTORIZA EL REPRODUCTION DEL DISEÑO DE ESTUDIO DE DETALLE. LA REPRODUCCION DE ESTE DISEÑO SIN LA AUTORIZACION DEL AUTOR CONSTITUYE UN DELITO PENAL SEGUN EL ARTICULO 170 DEL CODIGO PENAL.



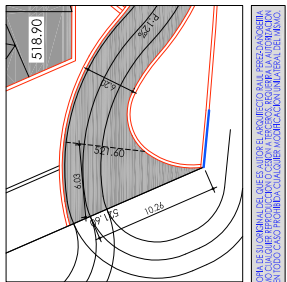


**MODIFICACION DE ESTUDIO DE DETALLE XEHETIASUN AZTERALAREN ALDAKUNTZA**

PROMOTORA: CREATIVE HOME S.L. / AU SIGLO XXI S.L.  
 SUSTAIATZAILEA: HAZELA NIATI, BEZCOE E. TARDAS, FRANCISKA IRIALA, SEPTIEMBRE 2019  
 KOLA-FENAK: ROCI LURRALDE, ERI SERDORA, ZAIGARRA, ZABALGANA  
 ALINEACIONES BAJO RASANTE - ESTADO REFORMADO  
 LUR-ARRASOKOEN GANERO ERROKADURAK - ADATATUAK EGERRA

ESCALA: E: 1 / 500 A3

PAUL ERREBEZ-CANIBERRIA CANIBERRIO ARQUITECTO



**OCUPACION BAJO RASANTE: MAXIMO 75% SOBRE CADA PARCELA**

PARCELA	SUP.(m <sup>2</sup> )	OCUPACION SOTAN (75%)	OCUPACION DETALLE (m <sup>2</sup> )
LURSULA	1.856,85 m <sup>2</sup>	1.392,64 m <sup>2</sup>	1.094,45 m <sup>2</sup>
RU-01.03	1.154,21 m <sup>2</sup>	865,66 m <sup>2</sup>	691,30 m <sup>2</sup>
RU-01.08	2.228,88 m <sup>2</sup>	1.671,66 m <sup>2</sup>	908,38 m <sup>2</sup>

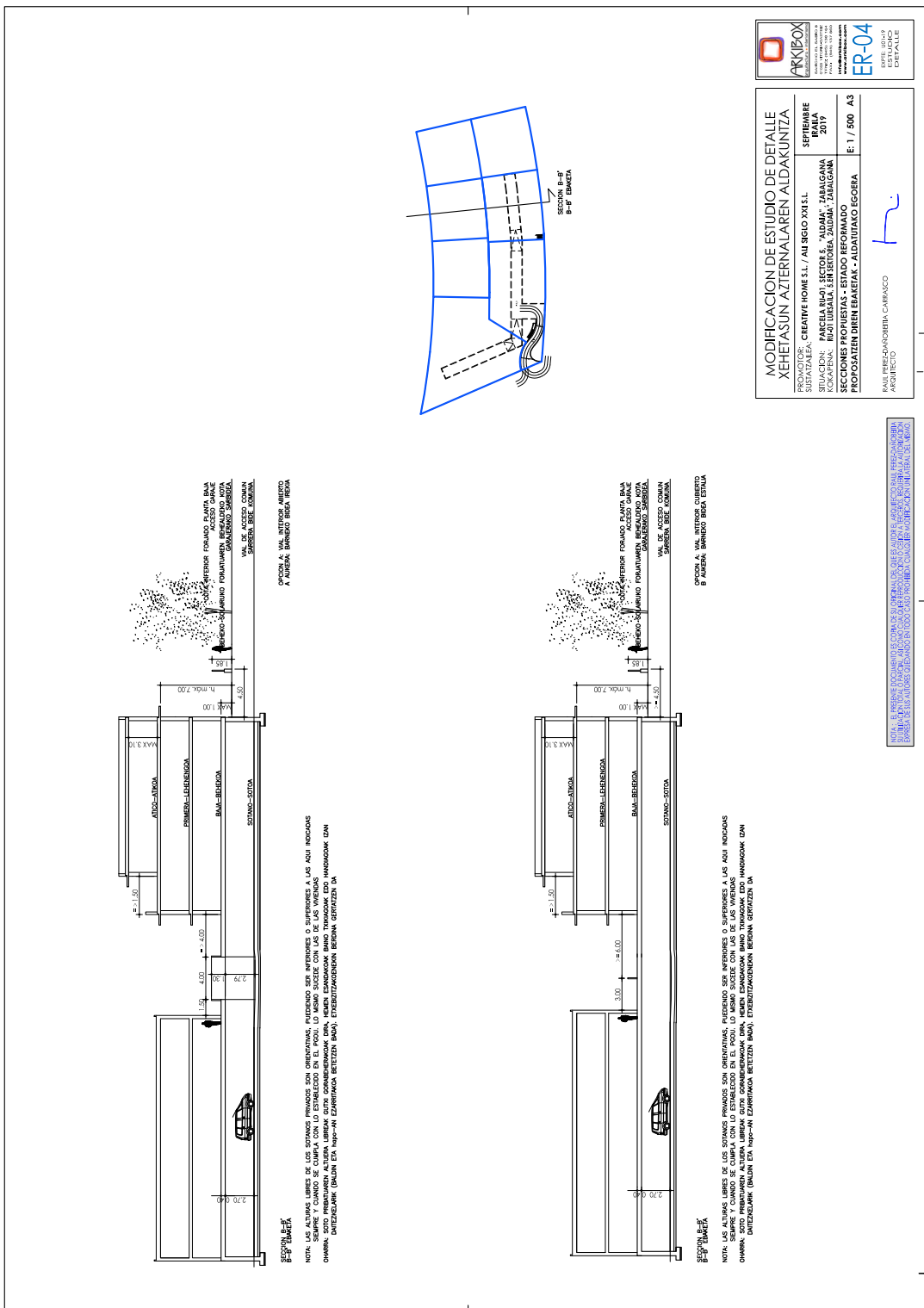
**OCUPACION AZTERKO ERROKADURAK: GENHEZKO LURSULAREN BAKOTZEKO 7/5-A**

PARCELA	SUP.(m <sup>2</sup> )	GENHEZKO LURSULA	SOTO SOAKURTAN (75%)	AZTERLANAZ (m <sup>2</sup> )
RU-01.01	1.856,85 m <sup>2</sup>	1.392,64 m <sup>2</sup>	1.094,45 m <sup>2</sup>	
RU-01.03	1.154,21 m <sup>2</sup>	865,66 m <sup>2</sup>	691,30 m <sup>2</sup>	
RU-01.08	2.228,88 m <sup>2</sup>	1.671,66 m <sup>2</sup>	908,38 m <sup>2</sup>	

- SIMBOLO ESTOLA-ZULO
  - LIMITE DE PARCELA EN PLANTA SUPERIORES LURRALAREN MUGA GOKO SOAKURTAN
  - ALINEACIONES MAXIMA DE LA EDIFICACION EN PLANTAS SUPERIORES ARANPAREN GENHEZKO ERROKADURA GOKO SOAKURTAN
  - 518.36 COTA MAXIMA DE ACABADO BAJO RASANTE EN ACCESO GUZTIAZKO AKBER-ROTA LUR-ARRASOKOEN AZPIAN, SARBIDEAN
- OCUPACION BAJO RASANTE: MAXIMO 75% SOBRE CADA PARCELA**
- LUR-ARRASOKOEN AZTERKO ERROKADURAK: GENHEZKO LURSULAREN BAKOTZEKO 7/5-A**

NOTA: EL RASANTE DETERMINA COMO SE UCHENAN LOS CRUCES EN LOS ALTORES DEL TERRENO. SE HAN CONSIDERADO LOS ALTORES DEL TERRENO EN EL ESTUDIO DE DETALLE. EN EL ESTUDIO DE DETALLE SE HA CONSIDERADO EL RASANTE COMO LINEA DE REFERENCIA PARA LA UBICACION DE LOS ELEMENTOS DE LA EDIFICACION EN LA PLANTA DEL DISEÑO.





Vitoria-Gasteizen, 2020ko ekainaren 17an  
 Alkate-lehendakaria  
 GORKA URTARAN AGIRRE