

FICHA URBANÍSTICA DE LAS PARCELAS 01 a 26 y 34

- **SUPERFICIE NETA:** Superficie neta de cada parcela.

Parcela 01.....589 m ²	Parcela 10..... 919 m ²	Parcela 19.. 1.087 m ²
Parcela 02.....745 m ²	Parcela 11.. 1.064 m ²	Parcela 20.. 1.243 m ²
Parcela 03.....859 m ²	Parcela 12.. 1.198 m ²	Parcela 21.. 1.460 m ²
Parcela 04.....712 m ²	Parcela 13.. 1.230 m ²	Parcela 22.. 1.330 m ²
Parcela 05.....565 m ²	Parcela 14..... 799 m ²	Parcela 23.. 1.147 m ²
Parcela 06.....648 m ²	Parcela 15..... 576 m ²	Parcela 24.. 1.104 m ²
Parcela 07.....738 m ²	Parcela 16..... 659 m ²	Parcela 25.. 1.225 m ²
Parcela 08.....831 m ²	Parcela 17..... 848 m ²	Parcela 26.. 1.734 m ²
Parcela 09.....676 m ²	Parcela 18.. 1.058 m ²	Parcela 34..... 727 m ²

- **CALIFICACIÓN PORMENORIZADA:** Parcela residencial para vivienda unifamiliar aislada o bifamiliar.
- **ORDENANZA EDIFICATORIA:** OR-5. Grado 5. Unifamiliar o bifamiliar aislada intensiva. Se aplicarán los artículos 131,132,133, y 134 del PG en grado 3.
- **NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS :** 2 viviendas por parcela.
- **APROVECHAMIENTO EDIFICATORIO MÁXIMO :**

Aprovechamientos máximos por parcela :

- Superficie máxima de ocupación edificatoria	:	180 m ²
- Superficie máxima de techo edificable sobre rasante	:	200 m ² c
- Superficie máxima de techo edificable bajo rasante	:	200 m ² c

Se permitirá, además, la ocupación con edificaciones auxiliares de una superficie máxima de 15 m²c en el resto de la parcela libre (art. 17 de las Ordenanzas Generales).

- **CONDICIONES DE EDIFICACIÓN :**

- **Rasantes preferentes del suelo de la planta baja de cada parcela :**

Parcela 01+283	Parcela 10+279	Parcela 19 +283
Parcela 02+285	Parcela 11+279	Parcela 20 +285
Parcela 03+287	Parcela 12+279	Parcela 21 +287
Parcela 04+287	Parcela 13+279	Parcela 22 +288
Parcela 05+285	Parcela 14+279	Parcela 23 +289
Parcela 06+283	Parcela 15+279	Parcela 24 +289
Parcela 07+282	Parcela 16+279	Parcela 25 +288
Parcela 08+281	Parcela 17+280	Parcela 26 +287
Parcela 09+281	Parcela 18+281	Parcela 34 +238

Las rasantes de implantación de la edificación, siempre y cuando esté justificada técnicamente su modificación, podrán oscilar alrededor de $\pm 1\text{m}$.

Cotas altimétricas referidas al plano topográfico del Plan Parcial.

- **Perfil :** S + PB + 1P. Planta de sótano, planta baja y planta alta.

La cubierta se regulará según lo dispuesto en el art. 11 de las Ordenanzas Generales.

Se admite el aprovechamiento bajo cubierta según las condiciones del art. 9 de las Ordenanzas Generales.

- **Altura:** La altura máxima de cornisa será de 7,00 m. y la altura máxima hasta el gallur o cumbrera de cubierta será de 10,50 m. respecto a la rasante del suelo de planta baja. La altura máxima del sótano o semisótano será de 3,00 m. entre el suelo de sótano o semisótano y el de planta baja.

- **Alineaciones y vuelos:** Las alineaciones límite de la edificación son las señaladas en los planos nº 1 de Zonificación Pormenorizada y nº 2 de Definición Geométrica y en todo caso, se estará a lo dispuesto en el artículo 12 de las Ordenanzas Generales. Los vuelos se regularán según lo dispuesto en el artículo 12 de las Ordenanzas Generales.

- **Composición:** Se prohíben las fachadas ciegas o medianeras. La construcción de la edificabilidad deberá recoger una solución integrada y conjunta. Se prohíben las construcciones por fases de la estructura o envolvente del edificio que afecten a los elementos externos.

- **CONDICIONES DE USO**

Los usos se regularán conforme a lo indicado en el artículo 13 de las Ordenanzas Generales.

- **CONDICIONES DE URBANIZACIÓN DE LA PARCELA**

La urbanización interior de la parcela y el cierre de la misma se realizarán según los artículos 15 y 16 de las Ordenanzas Generales. Se dispondrá una dotación mínima interior de aparcamiento de 2 plazas, con un mínimo de 2 plazas de aparcamiento por vivienda.

Se permite un acceso único a 2 parcelas unifamiliares contiguas, siempre y cuando ambas propiedades estén de acuerdo y se realice un Estudio de detalle de ordenación de volumetrías y de rasantes interiores, tanto de las rampas y accesos como de las rasantes de acceso a las volumetrías. El acondicionamiento del firme de dicho viario será a cuenta del interesado.

En el caso de las parcelas 13, 14, 15 y 16, 24 y 25 se autoriza el acceso a varias parcelas unifamiliares a través de caminos peatonales, siempre que esté suficientemente justificado por la imposibilidad de acceder desde la calle o exista clara desventaja constructiva para acceder desde la calle, todo ello a juicio de los técnicos municipales. Será a cuenta del solicitante el acondicionamiento del pavimento y firme para el paso rodado.

- **CONDICIONES DE GESTIÓN**

Proyecto de Edificación unitario con documentación complementaria con la definición pormenorizada de la configuración final del conjunto de la totalidad de la urbanización de la parcela (movimientos de tierras, rasantes de explanación, accesos, acometidas, obras de urbanización interna, tratamiento de la parcela libre y resolución del cerramiento perimetral externo de la totalidad de la parcela, especificando el tratamiento de los cerramientos de parcela compartidos, en su caso, con las parcelas colindantes).



AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ERMUA
ERMUA HIRIKO UDALA

- **CONDICIONES DE PARCELACIÓN**

Las parcelas tendrán carácter indivisible, sin perjuicio de la posibilidad de constituir en régimen de PROPIEDAD HORIZONTAL o CONJUNTO INMOBILIARIO, la edificación que sobre las mismas se construya.

- **SERVIDUMBRES**

La parcela presentará las servidumbres de paso para conducciones subterráneas de infraestructuras de servicio que, en su caso, se dispongan en el proyecto de urbanización según el art. 19 de las Ordenanzas Generales.

FICHA URBANÍSTICA DE LAS PARCELAS 27 a 33

- **SUPERFICIE NETA** : Superficie neta de cada parcela.

Parcela 27.....2.288 m ²	Parcela 31.....1.103 m ²
Parcela 28.....1.044 m ²	Parcela 32.....1.091 m ²
Parcela 29.....994 m ²	Parcela 33.....736 m ²
Parcela 30.....1.286 m ²	

- **CALIFICACIÓN PORMENORIZADA:** Parcela residencial para edificio bifamiliar o cuatrifamiliar.
- **ORDENANZA EDIFICATORIA:** OR-5. Grado 5. Bifamiliar - Cuatrifamiliar. Se aplicarán los artículos 131, 132, 133, y 134 del PG en grados 1 ó 3.
- **NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS:** 4 viviendas por parcela.
- **APROVECHAMIENTO EDIFICATORIO MÁXIMO :**

Aprovechamientos máximos por parcela :

- Superficie máxima de ocupación edificatoria	:	250 m ²
- Superficie máxima de techo edificable sobre rasante	:	320 m ² c
- Superficie máxima de techo edificable bajo rasante	:	300 m ² c

Se permitirá, además, la ocupación con edificaciones auxiliares de una superficie máxima para el conjunto de la edificación de 15 m²c (en el caso de 2 viviendas) y 20 m²c (en el caso de 4 viviendas) en el resto de la parcela libre (art. 17 de las Ordenanzas Generales).

- **CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:**
 - **Tipología:** Edificio con 4 viviendas que presentará un tratamiento arquitectónico de “edificio único” aislado sobre parcela propia.



AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ERMUA

ERMUA HIRIKO UDALA

- Rasantes preferentes del suelo de la planta baja de cada parcela :

Parcela 27.....	+285	Parcela 31	+245
Parcela 28.....	+279	Parcela 32	+243
Parcela 29.....	+281	Parcela 33	+248
Parcela 30.....	+247		

Las rasantes de implantación de la edificación, siempre y cuando esté justificada técnicamente su modificación, podrán oscilar alrededor de $\pm 1\text{m}$.

Cotas altimétricas referidas al plano topográfico del Plan Parcial.

- Perfil: S + PB + 1P. Planta de sótano, planta baja y planta alta.

La cubierta se regulará según lo dispuesto en el art. 11 de las Ordenanzas Generales.

Se admite el aprovechamiento bajo cubierta según las condiciones del art. 9.2 de las Ordenanzas Generales.

- Altura: La altura máxima de cornisa será de 7,00 m. y la altura máxima hasta el gallur o cumbrera de cubierta será de 10,50 m. respecto a la rasante del suelo de planta baja. La altura máxima del sótano o semisótano será de 3,00 m. entre el suelo de sótano o semisótano y el de planta baja.

- Alineaciones y vuelos: Las alineaciones límite de la edificación son las señaladas en los planos nº 1 de Zonificación Pormenorizada y nº 2 de Definición Geométrica y en todo caso, se estará a lo dispuesto en el artículo 8 de las Ordenanzas Generales. Los vuelos se regularán según lo dispuesto en el artículo 16 de las Ordenanzas Generales.

- Composición: Se prohíben las fachadas ciegas o medianeras. La construcción de la edificabilidad deberá recoger una solución integrada y conjunta. Se prohíben las construcciones por fases de la estructura o envoltente del edificio que afecten a los elementos externos.

- **CONDICIONES DE USO**

Los usos se regularán conforme a lo indicado en el artículo 13 de las Ordenanzas Generales.

- **CONDICIONES DE URBANIZACIÓN DE LA PARCELA**

La urbanización interior de la parcela y el cierre de la misma se realizarán según los artículos 15 y 16 de las Ordenanzas Generales. Se dispondrá una dotación mínima interior de aparcamiento de 2 plazas por vivienda.

El acceso rodado a la parcela desde el exterior se resolverá de forma unificada para el conjunto de la parcela aunque en el interior se dispongan, en su caso, accesos diferenciados al sótano de aparcamiento de cada vivienda.

Se permite un acceso único a 2 parcelas unifamiliares contiguas, siempre y cuando ambas propiedades estén de acuerdo y se realice un Estudio de Detalle de ordenación de volumetrías y de rasantes interiores, tanto de las rampas y accesos como de las rasantes de acceso a las volumetrías.

En el caso de la parcela 32 se autoriza el acceso a varias parcelas unifamiliares a través de caminos peatonales. Será a cuenta del solicitante el acondicionamiento del pavimento y firme para el paso rodado.

- **CONDICIONES DE GESTIÓN**

Proyecto de Edificación único para el conjunto de la parcela con documentación complementaria con la definición pormenorizada de la configuración final de la totalidad de la urbanización de la parcela (movimientos de tierras, rasantes de explanación, accesos, acometidas, obras de urbanización interna, tratamiento de la parcela libre y resolución del cerramiento perimetral externo de la totalidad de la parcela, especificando, en su caso, el tratamiento de la subdivisión interna en 4 viviendas y el tratamiento de los cerramientos de parcela compartidos con parcelas colindantes.

En caso de ejecución de muros de contención o cerramientos en los linderos divisorios entre propietarios, al ser un elemento construido común a ambas parcelas, se deberá presentar el consentimiento del colindante.



AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ERMUA
ERMUA HIRIKO UDALA

- **CONDICIONES DE PARCELACIÓN**

Las parcelas tendrán carácter indivisible, sin perjuicio de la posibilidad de constituir en régimen de PROPIEDAD HORIZONTAL o CONJUNTO INMOBILIARIO, la edificación que sobre las mismas se construya.

- **SERVIDUMBRES**

La parcela presentará las servidumbres de paso para conducciones subterráneas de infraestructuras de servicio que, en su caso, se dispongan en el proyecto de urbanización según el art. 19 de las Ordenanzas Generales.

Entre las cuatro fincas registrales de cada parcela se establecerán las correspondientes servidumbres de paso y de utilización, en su caso, de los elementos comunes.

FICHA URBANÍSTICA DE LAS PARCELAS 35 a 40

- **SUPERFICIE NETA** : Superficie neta de cada parcela.

Parcela 35	1.297 m ²
Parcela 36	1.441 m ²
Parcela 37	1.497 m ²
Parcela 38	1.466 m ²
Parcela 39	1.557 m ²
Parcela 40	1.556 m ²

- **CALIFICACIÓN PORMENORIZADA**: Parcela residencial para viviendas unifamiliares adosadas en hilera
- **ORDENANZA EDIFICATORIA**: OR-5. Grado 5. Se aplicarán los artículos 131,132,133 y 134 en grado 1 del PG. Unifamiliares adosadas en hilera intensiva.
- **NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS**: 6 viviendas por parcela.

- **APROVECHAMIENTO EDIFICATORIO MÁXIMO**:

Aprovechamientos máximos por parcela :

- Superficie máxima de ocupación edificatoria sobre rasante :	370 m ²
- Superficie máxima de ocupación edificatoria bajo rasante :	560 m ²
- Superficie máxima de techo edificable sobre rasante :	700 m ² c
- Superficie máxima de techo edificable bajo rasante :	560 m ² c

Se permitirá, además, la ocupación con edificaciones auxiliares de una superficie máxima para el conjunto de la edificación resultado de la suma de aplicar 5 m² por cada vivienda.

- **CONDICIONES DE EDIFICACIÓN** :

- **Tipología**: Edificio unitario de 6 viviendas adosadas en hilera con parcelación ligeramente escalonada con resolución unificada del conjunto estructural y arquitectónico, del sistema de acceso rodado al pasillo común de la planta de sótano y del sistema de acceso peatonal mediante un pasillo común en superficie. La conexión rodada desde vía pública será única.

Se admiten otras disposiciones de las edificaciones y de los escalonamientos de las viviendas adosadas siempre y cuando se justifique y tramite mediante presentación de Estudio de Detalle.

- Rasantes preferentes del suelo de la planta baja :

Se propone una ordenación ligeramente escalonada de las plantas bajas de las seis viviendas adosadas dispuestas en cada parcela con la configuración de un pasillo de sótano común dispuesto bajo las terrazas de las viviendas.

Parcela 35	+234 a +236
Parcela 36	+227 a +229
Parcela 37	+221 a +223
Parcela 38	+210 a +212
Parcela 39	+204 a +206
Parcela 40	+199 a +201

Las rasantes de implantación de la edificación, siempre y cuando esté justificada técnicamente su modificación, podrán oscilar alrededor de $\pm 1\text{m}$.
Cotas altimétricas referidas al plano topográfico del Plan Parcial.

- Perfil: S + PB + 1P. Planta de sótano, planta baja y planta alta.

La cubierta se regulará según lo dispuesto en el art. 11 de las Ordenanzas Generales.

Se admite el aprovechamiento bajo cubierta según las condiciones del art. 11 de las Ordenanzas Generales.

- Altura: La altura máxima de cornisa será de 7,00 m. y la altura máxima hasta el gallur o cumbrera de cubierta será de 10,50 m. respecto a la rasante del suelo de planta baja. La altura máxima del sótano o semisótano será de 3,00 m. entre el suelo de sótano o semisótano y el de planta baja.

- Alineaciones y vuelos: Las alineaciones límite de la edificación son las señaladas en los planos nº 1 de Zonificación Pormenorizada y nº 2 de Definición Geométrica y en todo caso, se estará a lo dispuesto en el artículo 8 de las Ordenanzas Generales. Los vuelos se regularán según lo dispuesto en el artículo 12 de las Ordenanzas Generales.

- **Composición:** Se prohíben las fachadas medianeras. La construcción de la edificabilidad deberá recoger una solución integrada y conjunta. Se prohíben las construcciones por fases de la estructura o envoltorio del edificio que afecten a los elementos externos.

- **CONDICIONES DE USO**

Los usos se regularán conforme a lo indicado en el artículo 17 de las Ordenanzas Generales.

- **CONDICIONES DE URBANIZACIÓN DE LA PARCELA**

El proyecto de edificación contemplará la urbanización y ordenación del interior de la totalidad de la parcela y el cierre de la misma, definiendo las rasantes de abancalamiento, la distribución de las 6 subparcelas privadas, el sistema unitario de acceso peatonal a la planta baja de cada vivienda, el sistema unitario de acceso rodado a la planta sótano, el sistema de cerramiento perimetral de las zonas ajardinadas particulares, la disposición, en su caso, de una zona comunitaria de servicios generales, y la resolución del conjunto de las acometidas a las redes generales de servicio. El acceso rodado a la parcela supondrá una única conexión con la vía pública. Cualquiera que sea la configuración volumétrica de la edificación, no supondrá disminución de las plazas de aparcamiento en vía pública.

Se establecerá una dotación interior mínima de 2 plazas de aparcamiento por vivienda.

- **CONDICIONES DE GESTIÓN**

Proyecto de edificación unitario para el conjunto de la parcela con documentación complementaria con la definición pormenorizada de la configuración final de la totalidad de la urbanización (movimientos de tierras, rasantes de explanación, configuración de las parcelas con terrazas y jardines, accesos, acometidas, obras de urbanización interna, cerramientos interiores, elementos de servicios comunes y resolución del cerramiento perimetral externo de la totalidad de la parcela). El sistema de encuentro entre el pasillo comunitario de acceso peatonal y el muro de cerramiento de los jardines exteriores de la parcela adyacente deberá coordinarse entre ambas parcelas. Se recomienda que para el desarrollo de las parcelas 35, 36 y 37 y de las parcelas 38, 39 y 40 se produzca la mayor coordinación posible, tanto a nivel técnico y funcional, como para la ejecución de las obras.



AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ERMUA
ERMUA HIRIKO UDALA

- **CONDICIONES DE PARCELACIÓN**

Las parcelas tendrán carácter indivisible, sin perjuicio de la posibilidad de constituir en régimen de PROPIEDAD HORIZONTAL o CONJUNTO INMOBILIARIO, la edificación que sobre las mismas se construya.

- **SERVIDUMBRES**

Cada parcela presentará las servidumbres de paso para conducciones subterráneas de infraestructuras de servicio que, en su caso, se dispongan en el proyecto de urbanización según el art. 19 de las Ordenanzas Generales.

Entre las seis fincas registrales de cada parcela se establecerán las correspondientes servidumbres de paso y de utilización, en su caso, de los elementos comunes.

FICHA URBANÍSTICA DE LA PARCELA 41

- **SUPERFICIE NETA:** Superficie neta de cada parcela.

Parcela 41 3.249 m²

- **CALIFICACIÓN PORMENORIZADA:** Parcela residencial para la construcción de 12 viviendas distribuidas en dos bloques de 6 viviendas.
- **ORDENANZA EDIFICATORIA:** Presentes Ordenanzas y OR-3. Se aplicarán los arts. 110, 111, 112, 114 y 115 en Grado 3 del PG. Edificación abierta en parcela independiente de baja densidad.
- **NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS:** 12 viviendas
- **APROVECHAMIENTO EDIFICATORIO MÁXIMO :**

Aprovechamientos edificatorio máximo para el conjunto de la parcela :

- Superficie máxima de ocupación edificatoria sobre rasante : 500 m²
- Superficie máxima de ocupación edificatoria bajo rasante : 720 m²
- Superficie máxima de techo edificable sobre rasante : 883 m²c
- Superficie máxima de techo edificable bajo rasante : 720 m²c

Se permitirá, además, la ocupación con edificaciones auxiliares de una superficie máxima de 15 m² para la parcela (artículo 17 de las ordenanzas generales).

- **CONDICIONES DE EDIFICACIÓN :**

- **Tipología:** Proyecto unitario de 12 viviendas distribuidas, según definición geométrica establecida en los planos 1 y 2, en 2 edificios de PB+2P de altura y 6 viviendas por bloque. Los dos edificios serán independientes en sus plantas altas y dispondrán de una planta común de sótano corrido con acceso rodado unificado. En planta baja, además de los accesos a las cajas de escaleras y de los usos permitidos, se podrá construir un local comunitario dispuesto entre los dos bloques. Este local comunitario no computará edificabilidad y podrá sustituirse por vivienda en planta baja.

Se admitirá la solución constructiva planteada en bloque único sobre rasante, destinada a viviendas, siempre y cuando cumpla con los condicionantes de dimensiones máximas establecidas en el artículo 8.

Cualquier modificación de implantación de la edificación tanto en su volumetría construida sobre y bajo rasante, como su ocupación en planta, se tramitará y justificará mediante documento de Estudio de Detalle. Ninguna de estas modificaciones planteadas supondrá un incremento de superficie total construida de las parcelas.

- Rasantes obligatorias del suelo de la planta baja : +231

Las rasantes de implantación de la edificación, siempre y cuando esté justificada técnicamente su modificación, podrán oscilar alrededor de $\pm 1\text{m}$.

Cota altimétrica referida al plano topográfico del Plan Parcial.

- Perfil : S + PB + 2P. Planta de sótano, planta baja y dos plantas altas.

Las cubiertas de cada uno de los dos bloques serán independientes y se regularán según lo dispuesto en el art. 11 de las Ordenanzas Generales.

La cubierta de la planta baja que, en su caso, se disponga entre los dos bloques se resolverá con cubierta plana y terrazas de las viviendas colindantes.

- Altura : La altura máxima de cornisa será de 10,00 m. y la altura máxima hasta el gallur o cumbrera de cubierta será de 14 m. respecto a la rasante del suelo de planta baja. La altura máxima del sótano será de 3,00 m. entre el suelo de sótano y de planta baja.

- Alineaciones y vuelos: Las alineaciones límite de la edificación son las señaladas en los planos nº 1 de Zonificación Pormenorizada y nº 2 de Definición Geométrica y en todo caso, se estará a lo dispuesto en el artículo 8 de las Ordenanzas Generales. Los vuelos se regularán según lo dispuesto en el artículo 12 de las Ordenanzas Generales.

- **CONDICIONES DE USO**

Los usos se regularán conforme a lo indicado en el artículo 13 de las Ordenanzas Generales.

- **CONDICIONES DE URBANIZACIÓN DE LA PARCELA**

El proyecto de edificación contemplará la urbanización y ordenación de la totalidad de la parcela y el cierre de la misma, definiendo las rasantes de abancalamiento, el tratamiento de los muros del sótano que emerjan del terreno como semisótanos, el tratamiento de la cubierta del sótano como terraza comunitaria, el sistema de acceso peatonal a las cajas de escaleras, el sistema de acceso rodado a la planta sótano, el sistema de cerramiento perimetral y el tratamiento de jardinería y acabado superficial del conjunto de la parcela no edificada y la resolución del conjunto de las acometidas a las redes generales y de servicio.

Se establecerá una dotación interior mínima de 1 plaza de aparcamiento por vivienda, con un mínimo de 12 plazas de aparcamiento.

- **CONDICIONES DE GESTIÓN**

Proyecto de edificación unitario con documentación complementaria con la definición pormenorizada de la configuración final de la totalidad de la urbanización, de la parcela (movimientos de tierras, rasantes de explanación, disposición de muros y tratamiento de sus paramentos exteriores, sistema de accesos rodado y peatonal, acometidas, obras de urbanización interna, tratamiento jardinería para el conjunto de la parcela, elementos de servicios comunes y resolución del cerramiento perimetral externo de la totalidad de la parcela). Para introducir, en su caso, variaciones no sustanciales con respecto a la propuesta de ordenación planteada en el Plan Parcial se deberá redactar un Estudio de Detalle como documento justificativo y regulador de la nueva ordenación propuesta.

- **CONDICIONES DE PARCELACIÓN**

La parcela 41 tendrá carácter indivisible, sin perjuicio de la posibilidad de constituir en régimen de PROPIEDAD HORIZONTAL o CONJUNTO INMOBILIARIO, la edificación que sobre la misma se construya.



AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ERMUA
ERMUA HIRIKO UDALA

- **SERVIDUMBRES**

La parcela presentará las servidumbres de paso para conducciones subterráneas de infraestructuras de servicio que, en su caso, se dispongan en el proyecto de urbanización según el art. 19 de las Ordenanzas Generales.

Entre las diferentes fincas registrales de la parcela se establecerán las correspondientes servidumbres de colindancia y de utilización de los elementos comunes.

FICHA URBANÍSTICA DE LA PARCELA 42

- **SUPERFICIE NETA:**

Parcela 42 3.571 m²

- **CALIFICACIÓN PORMENORIZADA:** Parcela residencial para la construcción de 18 viviendas distribuidas en tres bloques de 6 viviendas.
- **ORDENANZA EDIFICATORIA:** Presentes Ordenanzas OR-3. Se aplicarán los arts. 110, 111, 112, 114 y 115 en Grado 3 del PG. Edificación abierta en parcela independiente de baja densidad.
- **NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS :** 18 viviendas
- **APROVECHAMIENTO EDIFICATORIO MÁXIMO :**

Aprovechamientos edificatorio máximo para el conjunto de la parcela :

- Superficie máxima de ocupación edificatoria sobre rasante : 750 m²
- Superficie máxima de ocupación edificatoria bajo rasante : 1.200 m²
- Superficie máxima de techo edificable sobre rasante : 1.320 m²c
- Superficie máxima de techo edificable bajo rasante : 750 m²c

Se permitirá, además, la ocupación y construcción de edificaciones auxiliares que no superen los 15 m² para la parcela (artículo 17 de las ordenanzas generales).

- **CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:**

- **Tipología:** Proyecto unitario de 18 viviendas distribuidas, según definición geométrica establecida en los planos 1 y 2, en 3 edificios de PB+2P de altura y 6 viviendas por bloque. Los tres edificios serán independientes en sus plantas altas y dispondrán de una planta común de sótano corrido con acceso rodado unificado. En planta baja, además de los accesos a las cajas de escaleras y de los usos permitidos, se podrá construir un local comunitario dispuesto entre dos bloques. Este local comunitario no computará edificabilidad y podrá sustituirse por vivienda en planta baja.
Se admitirá la solución constructiva planteada en bloque único sobre rasante, destinada a viviendas, siempre y cuando cumpla con los condicionantes de dimensiones máximas establecidas en el artículo 8.



AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ERMUA
ERMUA HIRIKO UDALA

Cualquier modificación de implantación de la edificación tanto en su volumetría construida sobre y bajo rasante, como su ocupación en planta, se tramitará y justificará mediante documento de Estudio de Detalle. Ninguna de estas modificaciones planteadas supondrá un incremento de superficie total construida de las parcelas.

- Rasantes obligatorias del suelo de la planta baja : +221

Las rasantes de implantación de la edificación, siempre y cuando esté justificada técnicamente su modificación, podrán oscilar alrededor de $\pm 1\text{m}$.

Cota altimétrica referida al plano topográfico del Plan Parcial.

- Perfil: S + PB + 2P. Planta de sótano, planta baja y dos plantas altas.

Las cubiertas de cada uno de los dos bloques serán independientes y se regularán según lo dispuesto en el art. 11 de las Ordenanzas Generales.

La cubierta de la planta baja que, en su caso, se disponga entre los dos bloques se resolverá con cubierta plana y terrazas de las viviendas colindantes.

- Altura: La altura máxima de cornisa será de 10,00 m. y la altura máxima hasta el gallur o cumbrera de cubierta será de 14 m. respecto a la rasante del suelo de planta baja. La altura máxima del sótano será de 3,00 m. entre el suelo de sótano y de planta baja.

- Alineaciones y vuelos: Las alineaciones límite de la edificación son las señaladas en los planos nº 1 de Zonificación Pormenorizada y nº 2 de Definición Geométrica y en todo caso, se estará a lo dispuesto en el artículo 8 de las Ordenanzas Generales. Los vuelos se regularán según lo dispuesto en el artículo 16 de las Ordenanzas Generales.

• **CONDICIONES DE USO**

Los usos se regularán conforme a lo indicado en el artículo 13 de las Ordenanzas Generales.

- **CONDICIONES DE URBANIZACIÓN DE LA PARCELA**

El proyecto de edificación contemplará la urbanización y ordenación de la totalidad de la parcela y el cierre de la misma, definiendo las rasantes de abancalamiento, el tratamiento de los muros del sótano que emerjan del terreno como semisótanos, el tratamiento de la cubierta del sótano como terraza comunitaria, el sistema de acceso peatonal a las cajas de escaleras, el sistema de acceso rodado a la plantas sótano, el sistema de cerramiento perimetral y el tratamiento de jardinería y acabado superficial del conjunto de la parcela no edificada y la resolución del conjunto de las acometidas a las redes generales y de servicio.

Se establecerá una dotación interior mínima de 1 plaza de aparcamiento por vivienda, con un mínimo de 18 plazas de aparcamiento.

- **CONDICIONES DE GESTIÓN**

Proyecto de edificación unitario con documentación complementaria con la definición pormenorizada de la configuración final de la totalidad de la urbanización, de la parcela (movimientos de tierras, rasantes de explanación, disposición de muros y tratamiento de sus paramentos exteriores, sistema de accesos rodado y peatonal, acometidas, obras de urbanización interna, tratamiento jardinería para el conjunto de la parcela, elementos de servicios comunes y resolución del cerramiento perimetral externo de la totalidad de la parcela). Para introducir, en su caso, variaciones no sustanciales con respecto a la propuesta de ordenación planteada en el Plan Parcial se deberá redactar un Estudio de Detalle como documento justificativo y regulador de la nueva ordenación propuesta.

- **CONDICIONES DE PARCELACIÓN**

La parcela 42 tendrá carácter indivisible, sin perjuicio de la posibilidad de constituir en régimen de PROPIEDAD HORIZONTAL o CONJUNTO INMOBILIARIO, la edificación que sobre la misma se construya.

- **SERVIDUMBRES**

La parcela presentará las servidumbres de paso para conducciones subterráneas de infraestructuras de servicio que, en su caso, se dispongan en el proyecto de urbanización según el art. 19 de las Ordenanzas Generales.

Entre las diferentes fincas registrales de la parcela se establecerán las correspondientes servidumbres de colindancia y de utilización de los elementos comunes.

FICHA URBANÍSTICA DE LA PARCELA 43

- **SUPERFICIE NETA** : 15.668 m²
- **CALIFICACIÓN PORMENORIZADA**: Parcela de equipamiento comunitario deportivo.
- **ORDENANZA EDIFICATORIA**: OR-3. Se aplicarán los arts. 128, 129, 130, 131, 132, 133 y 134 en Grado 3. Edificación abierta en parcela independiente para instalaciones deportivas.
- **VIVIENDA AUXILIAR**: Se podrá admitir la existencia de 1 vivienda auxiliar con carácter de vivienda de guarda o vigilante de instalaciones de 100 m²c como máximo. La vivienda no podrá constituir finca registral independiente, debiendo quedar adscrita al conjunto de las instalaciones.
- **APROVECHAMIENTO EDIFICATORIO MÁXIMO** :

Aprovechamientos edificatorio máximo para el conjunto de la parcela :
 - Superficie máxima de ocupación edificatoria sobre rasante : 1.000 m²
 - Superficie máxima de ocupación edificatoria bajo rasante : 1.200 m²
 - Superficie máxima de techo edificable sobre rasante : 2.000 m²c
 - Superficie máxima de techo edificable bajo rasante : 1.000 m²c
- **CONDICIONES DE EDIFICACIÓN** :
 - Rasantes de planta baja :

Las rasantes edificatorias de planta baja se acomodarán entre las cotas +233 y +235, según las cotas altimétricas referidas al plano topográfico del Plan Parcial, a las previsiones establecidas en el Proyecto de la Zona Deportiva de Betiondo elaborado por el Ayuntamiento de Ermua.
 - Perfil: S + PB + 2P. Planta de sótano, planta baja y dos plantas altas.

- **Altura:** La altura máxima de cornisa será de 12 m.

La altura máxima del sótano será de 3 m.

- **Alineaciones y vuelos:** Las alineaciones límite de la edificación son las señaladas en los planos nº 1 de Zonificación Pormenorizada y nº 2 de Definición Geométrica. Los vuelos se regularán según lo dispuesto en el artículo 16 de las Ordenanzas Generales.

- **CONDICIONES DE USO**

- **Condiciones de uso característico :**

Equipamiento comunitario deportivo de carácter público.

- **Otros usos :**

Se admitirán usos compatibles, como :

- Estacionamiento y servicios generales (P. Sótano o superficie)
- Instalaciones deportivas (campo de fútbol, frontón, piscina, etc...)
- Bar y restaurante
- Club social
- Vivienda guarda
- Oficinas administración
- Guardería infantil
- Zonas verdes
- Bidegorri, etc...

- **CONDICIONES DE URBANIZACIÓN DE LA PARCELA**

Habrà de llevarse a cabo la urbanización completa del interior de la parcela y el cerramiento perimetral de la misma de forma complementaria al desarrollo de las instalaciones deportivas adyacentes.

Se dispondrà una dotación mínima de aparcamiento interior de 20 plazas. La dotación podrá disponerse en sótano o en superficie.

Se podrán disponer accesos rodados y peatonales desde la red viaria exterior.



AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ERMUA
ERMUA HIRIKO UDALA

- **CONDICIONES DE GESTIÓN**

Parcela de cesión al Ayuntamiento de Ermua.

Parcela a desarrollar conjuntamente con el resto de las instalaciones deportivas previstas en la zona alta de Ermua.

- **SERVIDUMBRES**

La parcela presentará las servidumbres de paso para conducciones subterráneas de infraestructuras de servicio que, en su caso, se dispongan en el proyecto de urbanización según el art. 19 de las Ordenanzas Generales.

FICHA URBANÍSTICA DE LA PARCELA 44

- **SUPERFICIE NETA:** 4.930 m²
- **CALIFICACIÓN PORMENORIZADA:** Parcela de equipamiento comunitario educativo u otro equipamiento dotacional.
- **ORDENANZA EDIFICATORIA:** OR-3. Grado 3. Edificación abierta de baja densidad en parcela independiente.
- **VIVIENDA AUXILIAR:** Se podrá admitir la existencia de 1 vivienda auxiliar con carácter de vivienda de guarda o vigilante de instalaciones de 100 m²c como máximo. La vivienda no podrá constituir finca registral independiente, debiendo quedar adscrita al conjunto de las instalaciones.
- **APROVECHAMIENTO EDIFICATORIO MÁXIMO :**
 - Superficie máxima de ocupación edificatoria sobre rasante : 1.500 m²
 - Superficie máxima de ocupación edificatoria bajo rasante : 2.200 m²
 - Superficie máxima de techo edificable sobre rasante : 3.500 m²c
 - Superficie máxima de techo edificable bajo rasante : 2.000 m²c
- **CONDICIONES DE EDIFICACIÓN :**
 - **Rasantes aproximadas de planta baja :**

Las rasantes edificatorias de planta baja se acomodarán de forma escalonada a la rasante de explanación de la parcela que se configura según un plano inclinado dispuesto aproximadamente entre las cotas +222 y +234, cotas altimétricas referidas al plano topográfico del Plan Parcial.
 - **Perfil:** S + PB + 2P. Planta de sótano, planta baja y dos plantas altas.
 - **Altura:** La altura máxima de cornisa será de 12 m.
La altura máxima del sótano será de 3 m.

- **Alineaciones y vuelos:** Las alineaciones límite de la edificación son las señaladas en los planos nº 1 de Zonificación Pormenorizada y nº 2 de Definición Geométrica. Los vuelos se regularán según lo dispuesto en el artículo 16 de las Ordenanzas Generales.

- **CONDICIONES DE USO**

Las condiciones de uso de esta parcela serán las correspondientes al carácter del equipamiento comunitario público educativo previsto u otro uso de carácter dotacional comunitario alternativo que, en su caso, autorice el Ayuntamiento de Ermua.

- **CONDICIONES DE URBANIZACIÓN DE LA PARCELA**

Habrà de llevarse a cabo la urbanización completa del interior de la parcela y el cerramiento perimetral de la misma de forma complementaria al desarrollo de las instalaciones deportivas adyacentes.

Se dispondrà una dotación mínima de aparcamiento interior de 20 plazas. La dotación podrá disponerse en sótano o en superficie.

Se podrán disponer accesos rodados y peatonales desde la red viaria exterior.

- **CONDICIONES DE GESTIÓN**

Parcela de cesión al Ayuntamiento de Ermua.

Proyecto de Edificación unitario con definición completa del tratamiento de la totalidad de la parcela (movimientos de tierras, rasantes de explanación, muros de contención y cerramiento, accesos, acometidas, etc...).

- **SERVIDUMBRES**

La parcela presentará las servidumbres de paso para conducciones subterráneas de infraestructuras de servicio que, en su caso, se dispongan en el proyecto de urbanización según el art. 19 de las Ordenanzas Generales.