

TOKI ADMINISTRAZIOA

3

ADMINISTRACIÓN LOCAL

ANDOINGO UDALA

Hirigintza

Andoingo HAPOko Illarramendi HEA-48ko a.3.01 eta c.05 lurzatiei xehetasun-azterketaren behin betiko onespena.

Ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 89.5 artikuluan xedaturikoari jarraiki, jarraian aipatzen den erabakiari buruzko iragarkia argitaratzen da:

2021eko irailaren 30ean Udaltzatzen Osoko Bilkurak egin duen batzarraldian behin betiko izaeraz onetsi da HAPOko 48 Illarramendi HEAko a.3.01 eta c.05 lursailtako xehetasun-azterlana, José M.^a Abad Urruzola eta Ana Goñi Agudo abokatuek eta Blanca Balda Sevilla arkitektoak idatzi zutena 2021eko urrian, 2021eko maiatzean aurkeztutako dokumentuan jasotako aldaketekin, non dokumentuaren hasierako onarpen-erabakian jasotako baldintza jasotzen den. Behin betiko onarpena Ura-Ur Agentziaren txostenean jasotako baldintza honekin ematen da: xehetasun-azterketa honetan burutuko diren lanen exekuzio proiektuan hurrengo zehaztapen lotesleak bete beharko dira:

– Hornidura eta saneamendua kudeatzen duen erakundearen ziurtagiria, garapen proposamena berriei ekiteko azpiegitura nahikoak daudela bermatzen duena.

– Dokumentazio grafikoa, hondakin-urak inguruko ur beltzen saneamenduko udal-sarera nola konektatzen diren eta «Andoainen Ziako errekaen saneamendu-proiektua» delakoan egitea aurreikusten den kolektorera nola konektatzen diren adierazten duena. Girder Ingeniería enpresak idatzi zuen 2012an. Era berean, aditzaera eman beharko du euri-urak Ziako errekaen trazadura berriarekin lotuko direla etorkizunean, Andoingo udalerriko hiri-eremutik igarotzen den Ziako errekaen uholdeen aurkako defentsarako proiektuan gauzatu beharrekoak.

– Hondakin-uren saneamendua Adunako Uraldeko HUari konektatuta egotea baldintzatu eta bermatzen duen ziurtagiria.

Erabaki hau behin betikoa da, eta amaiera ematen dio administrazio-bideari. Bere aurka administrazioarekiko auzi-errekurtsoa jarri daiteke, EAEko Justizia Auzitegi Nagusiko Administrazioarekiko Auzietarako Bilboko Epaitegian, iragarki hau Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratzen den egunaren biharamunetik kontatzen hasita.

Ohartarazten da, baita ere, helegitea aurkezteko epea ebazpena jakinarazten edo argitaratzen den egunaren biharamunetan hasten bada ere, hori epea amaitzen den hilabetean, jakinarazpen- edo argitalpen-datari dagokion egunean, amaitzen dela. Egun hori jaieguna edo baliogabea bada, epea hurrengo lanegunera arte luzatuko da.

Baita ere, jakinarazten da, helegite hori epea iraungitzen deneko egunaren hurrengo laneguneko 15:00etara arte aurkeztu ahal izango da, Epaitegiaren Idazkaritzan edo, bestela, egongo balitz, ezarri den erregistro nagusiko Zerbitzuan edo bulegoan, Auzitegi Konstituzionalak martxoaren 14an emandako 64/2005 Epaiazen arabera.

AYUNTAMIENTO DE ANDOAIN

Urbanismo

Aprobación definitiva del Estudio de Detalle de las parcelas a.3.01 y c.05 del AIU-48 Illarramendi del PGOU de Andoain.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 89.5 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, se publica el presente anuncio relativo al siguiente acuerdo:

El Pleno de la Corporación Municipal, en sesión celebrada con fecha 30 de septiembre de 2021 ha aprobado definitivamente el Estudio de Detalle de las parcelas a.3.01 y c.05 del A.I.U. 48 Illarramendi del PGOU, redactado con fecha octubre de 2021 por los/as letrados/as D. José M.^a Abad Urruzola y D.^a Ana Goñi Agudo y la arquitecta D.^a Blanca Balda Sevilla, con las modificaciones introducidas en el documento presentado con fecha mayo de 2021, en el que se recoge la condición impuesta en el acuerdo de aprobación inicial del documento. La aprobación definitiva se otorga con la condición impuesta en el informe emitido por URA-Agencia Vasca del Agua, consistente en que en el proyecto de ejecución de las obras incluidas en el estudio de detalle se dé cumplimiento a las siguientes determinaciones de carácter vinculante:

– El certificado del ente gestor que garantice la suficiencia de infraestructuras de abastecimiento y saneamiento para acometer las nuevas propuestas de desarrollo.

– La documentación gráfica donde se indiquen las conexiones tanto de las aguas residuales a la red de saneamiento de fecales existente en el entorno y su conexión al colector previsto ejecutar en el «Proyecto de Saneamiento de la Regata Ziako en Andoain», redactado por Girder Ingeniería en el año 2012. Asimismo, se deberá de indicar las futuras conexiones de las aguas pluviales al nuevo trazado de la regata Ziako a ejecutar en el proyecto de defensa contra inundaciones de la regata Ziako a su paso por el ámbito urbano del municipio de Andoain.

– El certificado que garantice y condicione al cumplimiento de que el saneamiento de las aguas residuales esté conectado a la EDAR de Uralde en Aduna.

Este acuerdo es definitivo y pone fin a la vía administrativa, pudiendo interponerse contra el mismo recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco en Bilbao, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente al de la publicación del anuncio en el BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa.

Se advierte que, si bien el plazo para la presentación del recurso comienza el día siguiente a la fecha de notificación o publicación de la resolución, finaliza el día equivalente a dicha fecha de notificación o publicación en el mes de vencimiento. Si el último día del plazo fuera inhábil o festivo finalizará el primer día hábil siguiente.

Asimismo, se informa que el recurso podrá presentarse hasta las 15 horas desde el día hábil siguiente al del vencimiento del plazo, en la Secretaría del Tribunal o, de existir, en la oficina o servicio de registro central que se haya establecido, de conformidad con la STC 64/2005 de 14 de marzo.

Hori guztia egoki irizitako beste edozein helegite aurkeztearen kaltetan izan gabe.

Azkenik, jakinarazten da berraztertze helegitea aurkezteak ez duela eteten aurkatutako egintzaren burutzapena, etete hori eskatu eta Udalak onartzen duenean izan ezik, eta berraztertze helegiterik edo administrazioa-rekiko auzi-helegiterik ez aurkezteak, edota, dagokionean, horiek epez kanpo aurkezteak, ebazpena administrazio-egintza irmo bilakatzen duela.

Andoain, 2021eko urriaren 4a.—Maider Lainez Lazcoz, alkatea.
(6623)

ERANSKINA

XEHETASUN-AZTERKETAREN ESPARRUA, IRISMENA ETA HELBURUAK

Xehetasun-azterketa honen esparrua AIU 48 Illarramendi eremuaren Plan Partzialaren Aldaketako c.05 partzelak eta a.3.01 eta bizitegi-partzelak osatzen dute.

a.3.01 partzelak 802 m²-ko azalera du, eta lurzoru urbanizagarri gisa sailkatuta dago bizitegi-lurzoruaren kalifikazioarekin. Hiri-lurzorua izango da urbanizazio-obra amaitzen direnean.

c.05 partzelak 2.788 m²-ko azalera du, eta lurzoru urbanizagarri gisa sailkatuta dago hirugarren sektoreko lurzoruaren kalifikazioarekin. Partzela honetan, plangintzak finkatutako Gaztañaga sagardotegia dago. Era berean, hiri-lurzoruko orube bat izango da urbanizazio-obra amaitzen direnean.

a.3.01 partzelak eta c.05 partzelak partekatzen duten kanpoko lerrokadurak forma bitxia du. Izan ere, a.3.01 partzelan dagoen atzeraemanguneak behartu egiten du partzela horren eraikuntza-lerrokadurak iskin egitera. Horren ondorioz, etorkizuneko eraikinak oso forma irregularra izango du.

a.3.01 partzelaren atzeraemangunea (dokumentazio grafikoan ikus daiteke) sagardotegiari zerbitzua ematen dion c.05 partzelan lehendik gas-biltegi bat egotearen ondorio da.

A.3.01 bizitegi-partzelaren lerrokadura hobetzeko asmoz, haren jabe nagusiak (Balfernorte SL) bere gain hartuko du gas naturalaren hornidura-instalazioa banaketa-sare berritik sagardotegiaren eraikuntzaraino. Instalazio hori egikarrituta, ez dago a.3.1 partzelaren atzeraemangunean dagoen gas-deposituaren inolako beharrik.

c.05 partzelan gas-depositua kentzeak a.3.01 bizitegi-partzelaren lerrokadurak aldatzea ahalbidetzen du. Kanpoko lerrokadura aldatuta, morfologia homogeenagoa lortzen da bi partzeletan, eta a.3.01 partzelan eraikuntzaren lerrokadura aldatuta, hobekuntza handia lortzen da bizitegi-partzelako eraikuntzaren lerrokaduran. Horixe da, hain zuzen, xehetasun-azterketa honen xede nagusia.

Atzeraemangunea kentzearen ondorioz, 27 m²-ko azalera lekualdatu eta c.05 partzelatik a.3.01 partzelara igarotzen da, eraikigarritasuna ezertan handitu edo lekualdatu gabe. Ondorioz, c.05 partzelak azalera bera galtzen du.

PROPOSATUTAKO ANTOLAMENDUA

Bi partzelen fitxan egindako aldaketa horien azalera mugatzen da (c.05 partzelatik a.3.01 partzelara 27 m² pasatzen dira), eta ez da haren beste alderdirik aldatu, ezta mugarik ere. Funtszko aldaketa dokumentu honen zati grafikoan gertatu da. Izan ere, a.3.01 partzelaren kanpoko lerrokadura aldatzean (atzeraemangunea kenduta), partzelari lerro erregularrenen eraikuntza-lerrokadura ematea lortu da.

Todo ello sin perjuicio de que pueda ejercitar cualquier otro recurso que estime pertinente.

Se informa que la interposición del recurso indicado no suspende, salvo que se solicite y se acuerde por Tribunal la suspensión, la ejecución del acto impugnado y que la no presentación del recurso o, en su caso, la presentación fuera de plazo convierte la resolución en acto administrativo firme.

Andoain, a 4 de octubre de 2021.—La alcaldesa, Maider Lainez Lazcoz.
(6623)

ANEXO

ÁMBITO, ALCANCE Y OBJETIVOS DEL ESTUDIO DE DETALLE

El ámbito del presente Estudio de Detalle está constituido por las parcelas c.05 y la parcela residencial a.3.01 de la Modificación del Plan Parcial del A.I.U 48 Illarramendi.

La parcela a.3.01 tiene una superficie de 802 m² y está clasificada como suelo urbanizable con calificación de residencial. Será suelo urbano cuando se terminen las obras de urbanización.

La parcela c.05 tiene una superficie de 2.788 m² y está clasificada como suelo urbanizable con calificación de terciario. En esta parcela se encuentra la Sidrería Gaztañaga, que fue consolidada por el planeamiento. Será también un solar de suelo urbano cuando finalicen las obras de urbanización.

La alineación exterior que comparten la parcela a.3.01 y la parcela c.05 tiene una forma extraña con un retranqueo en la parcela a.3.01 que obliga a que la alineación edificatoria de esta parcela deba hacer un quiebro, lo que da lugar a que la futura edificación tenga una forma muy irregular.

El citado retranqueo en la parcela a.3.01 (que se aprecia en la documentación gráfica), obedece a la preexistencia de un depósito de gas en la parcela c.05 que da servicio a la Sidrería.

Con el fin de mejorar la alineación de la parcela residencial a.3.01 el propietario mayoritario de la misma (Balfernorte, S.L.) asumirá la instalación del suministro de gas natural desde la nueva red de distribución hasta la edificación de la Sidrería. Con la ejecución de dicha instalación el depósito de gas existente en el retranqueo de la parcela a.3.1 deviene absolutamente innecesario.

La eliminación del depósito de gas en la parcela c.05 permite modificar las alineaciones de la parcela residencial a.3.01. Con la modificación de la alineación exterior se consigue una morfología más homogénea en ambas parcelas y con la modificación de la alineación de la edificación en la parcela a.3.01 se consigue una importante mejora en la alineación de la edificación en la parcela residencial, siendo este el objeto principal del presente Estudio de Detalle.

Como consecuencia de la eliminación del retranqueo se traslada una superficie de 27 m² que pasa de la parcela c.05 a la parcela a.3.01, sin que exista ningún traslado o incremento de edificabilidad. Correlativamente la parcela c.05 pierde igual superficie.

ORDENACIÓN PROPUESTA

La modificación en la ficha de las dos parcelas se limita a la superficie de las mismas (al pasar 27 m² de la parcela c.05 a la parcela a.3.01), no viéndose alterado ningún otro aspecto de la misma ni siquiera los linderos. El cambio fundamental se produce en la parte gráfica del presente documento en el que al modificar la alineación exterior de la parcela a.3.01 eliminando el retranqueo se consigue dotar a la parcela de una alineación de edificación de líneas regulares.

c.05 PARTZELAREN HIRIGINTZA-FITXA

- Deskribapen orokorra eta antolamendu-irizpideak.

c.05 partzelak forma trapezoidala du, esparruaren ekialdean dago eta 2.761 m²-ko azalera du.

Muga hauek ditu:

– Iparraldea: f.01 espazio libreak.

– Mendebaldea: b.05 partzela.

– Hegoaldea: g.01 partzela.

– Ekialdea: a3.01, a4.01, a4.02 partzelak.

Hirugarren sektoreko erabilerako partzela da.

- Partzelak erabiltzeko, okupatzeko eta azpizatitzeko baldintzak.

* c.05 Partzela:

Azalera: 2.761 m²(l).

Partzela bakarra eta zatiezina.

Kalifikazio xehatua: c, hirugarren sektoreko erabilerak.

* Eraikitze erregimen orokorra:

– Hirigintza-eraikigarritasuna: Lehendik dagoen eraikuntza finkatzen da, honako eraikuntza-aprobetxamendu honekin:

– Egungo eraikuntza. Egungo eraikuntza finkatuta geratzen da, eta 434,79 m²(s) kontsumitu dira. Horietatik 279,60 m² erdi-sotoko solairuan daude eta erabilerak nagusira bideratzen dira.

Partzelaren hego-mendebaldeko muturrean, dagokion udal-lizentziarik gabe eraikitako eraikuntzak eta eranskinak daude, eta horiek legezatu egin behar dira.

– Sestrapean: Gaur egun dagoen sestrapeko azalera finkatuta geratzen da, eta erabilerak nagusiak hartzen dituzten 279,60 m²(s)-ak sestra gaineko eraikigarritasun gisa konputatzen dira.

– Litekeen eraikuntza-gehituntza: 1.074,00 m²(s).

Dauden instalazioak ordezkatu edo handitzeko, xehetasun-azterketa bat tramitatu behar da, partzelaren bolumentria eta barne-antolamendua, sarbideen antolaketa, aparkaleku-plazaren zuzkidura, etab. behar bezala zehazteko eta antolatzeko.

– Gehieneko partzela-okupazioa: 610,00 m².

– Eraikuntza-profila: III/II.

Sestra gaineko profila gehienez ere lau (IV) solairuraino handitu ahal izango da sestra gainean okupatutakoaren % 20ko gehieneko azalera.

– Eraikuntza-azpizatitza: Ez da onartzen.

– Lerroak eta atzeratarteak: 011. planoan ezarritakoaren egokituko dira.

– Eraikuntzaren altuera: Inguruneko bizitegi-eraikuntzen altuera errespetatu behar da.

– Hegalak, elementu irtenak eta teilatu-hegalak: Plan Partzial honen 36. artikuluan xedatutakoa beteko da.

– Aparkaleku-plazak: HAOaren 80.6 artikulua:

Gutxienezko zuzkidura: 1,0 plz./100 m²(s).

Zuzkidura hori handitu egingo da honako kasu hauetan:

a. Ibilgailuak konpontzeko lantegietan, konponketa azkarrekoetan izan ezik, lantegiak aldi berean konpon dezakeen gehieneko ibilgailu kopuruaren zuzkidura baliokidea exijituko da. Horri dagokionez, Plan Orokorra garatzeko sustatu beharreko udal-ordenantzetan ezarritakoa beteko da.

FICHA URBANÍSTICA DE LA PARCELA c.05

- Descripción General y Criterios de Ordenación.

La parcela c.05 presenta una forma sensiblemente trapezoidal, queda situada en la zona este del ámbito y tiene una superficie de 2.761 m².

Sus linderos son:

– Norte: Espacio Libres f.01.

– Oeste: Parcela b.05.

– Sur: Parcela g.01.

– Este: Parcelas a3.01, a4.01, a4.02.

Se trata de una parcela de uso terciario.

- Condiciones de Uso, Ocupación y Subdivisión Parcelaria.

* Parcela c.05:

Superficie: 2.761 m²(s).

Parcela única e indivisible.

Calificación pormenorizada: c, uso terciario.

* Régimen general de edificación:

– Edificabilidad urbanística: Se consolida la edificación existente con el siguiente aprovechamiento edificatorio.

– Edificación existente (La edificación existente queda consolidada habiendo consumido 434,79 m² (t), de los que 279,60 m² se encuentran en planta semisótano y se destinan a uso principal).

Existen en el extremo suroeste de la parcela edificaciones y anejos construidos sin la correspondiente licencia municipal que deberán ser legalizados.

– Bajo rasante: Queda consolidada la superficie bajo rasante actualmente existente, computando como edificabilidad sobre rasante los 279,60 m²(t) que albergan usos principales.

– Incremento edificatorio posible: 1.074,00 m²(t).

Para proceder a la sustitución y o ampliación de las instalaciones existentes es necesaria la tramitación de un Estudio de Detalle, que defina y ordene adecuadamente la volumetría y ordenación interior de la parcela, organización de accesos, dotación de plazas de aparcamiento etc.

– Ocupación máxima de parcela 610,00 m².

– Perfil edificatorio: III/II.

El perfil sobre rasante podrá ser incrementado hasta un máximo de cuatro (IV) plantas en una superficie máxima equivalente al 20 % de la ocupada sobre rasante.

– Subdivisión edificatoria: No permitida.

– Alineaciones y retiros: Se ajustarán a lo establecido en el plano 011.

– Altura de edificación: Deberá respetar la altura de las edificaciones residenciales del entorno.

– Vuelos, elementos Se estará a lo dispuesto en el art. 36 de este Plan salientes y aleros Parcial.

– Plazas de aparcamiento: art. 80.6 del PGOU:

Dotación mínima 1,0 plz./100 m²(t).

Esta dotación se incrementará en los siguientes casos:

a. En los talleres de reparación de automóviles, excluidos los talleres de reparación rápida, se exigirá una dotación equivalente a la capacidad máxima del taller en número de vehículos en reparación simultánea. Se estará a ese respecto a lo establecido en las Ordenanzas municipales a promover en desarrollo del Plan General.

b. Merkataritzaz-erabilerak:

Beste produktu batzuen xehekako salmenta (2. eta 3. kategoriak): Udalak kasu bakoitzean beharrezko zuzkidura ezarriko du, eta kontsumorako produktuak saltzeko exijitutako zuzkidura hartuko du gehieneko erreferentzia gisa.

Autoen salmenta: 1,5 plz./100 m²(s).

c. 3. eta 4. kategoriako ostalaritza-eta jolas-erabilerak: 3,0 plz./100 m²(s).

d. Hotel-erabilerak –erabilera horietarako sabai-azalera > 2.000 m²(s)–: 1,0 plz./2 gela.

e. Hirugarren sektoreko eta komunitate-ekipamenduko beste erabilera batzuk –erabilera horietara bideratutako sabai-azalera > 2.000 m²(s)–: 2,0 plz./100 m²(s).

* Erabilera-erregimen orokorra:

– Berezko erabilerak: Hirugarren sektoreko erabilerak.

Partzelaren ezaugarriak, kokapena, sarbideak, etab. kontuan hartuta, ez da egokitzat jotzen ostalaritzakoak/hotelekoak ez diren 3. kategoriako edo hortik gorako merkataritzaz-erabilerak baimentzea.

– Erabilera bateragarriak: Bizitegi-erabilera: Salbuespen gisa, partzela okupatzen duen hirugarren sektoreko erabilerearen erabilera osagarri gisa soilik, eta horren premia justifikatu ondoren. Partzelari erregistroz lotuta egongo da, eta partzela bakoitzeko etxebizitza bat (1) izango du gehienez, partzelaren berezko hirugarren sektoreko erabilerekin bateragarria bada betiere.

– Erabilera debekatuak: Aurreko modalitateetan barne hartzen ez direnak.

* Ibilgailuen sarbideak eta barne-bideak:

Partzeletarako sarbideak 10. planoan xedatutakora nabarmen doituko dira.

Ibilgailuen sarbidea a4.01 partzelaren hegoaldeko muturrean dagoen bide-zorgune batetik egiten da (ikus 14. planoak).

Partzela bakoitzaren barne-bideak, barne-irizgarritasuna eta aparkalekuen banaketa zehatza eraikuntza-proiektuetan eta urbanizazio-obra proiektu osagarrietan zehaztuko dira, edo, hala badagokio, xehetasun-azterketetan.

* Jabari-erregimen orokorra: Titulartasun pribatuko partzela.

– Erabilera publikoko zortasunak: Hala badagokio, urbanizazio-proiektuan zerbitzu-azpiegitura orokorrak igarotzeko ezarritzen direnak.

* Barne-urbanizazioko obrak:

HJPan eta urbanizazio-proiektuan xehetasunez deskribatuko dira egin beharreko lan hauek:

– Sarbideak, barneko kaleak, aparkalekuak eta, hala badagokio, kanpoko itxiturak erregulatzeko.

– Lur-berdinketako sestrak finkatzea, kanpoko sestrekin bat egiteko sistema ebaztuta.

– Azpiegituren barne-sareak diseinatzea eta kanpoko sare orokorretarako harguneak ebaztea.

a3.01 PARTZELAREN HIRIGINTZA-FITXA

- Deskribapen orokorra eta antolamendu-irizpideak.

a3.01 partzelak forma angeluzuzen nabarmena du, esparruaren ekialdeko muturrean dago eta 829 m²-ko azalera du. Partzela hau erabiliko da Plan Partzial honetan proposatutako antolamendutik kanpo geratzen diren etxebizitzaren kasuan ordezkio biziak emateko.

b. Usos comerciales:

Venta al detalle de otros productos (2.ª y 3.ª categorías): el Ayuntamiento establecerá en cada caso la dotación necesaria, tomando la dotación exigida para la venta de productos de consumo como referencia máxima.

Venta de automóviles: 1,5 plz./100 m²(t).

c. Usos de hostelería y recreativos de 3.ª y 4.ª categorías: 3,0 plz./100 m²(t).

d. Usos hoteleros –superficie de techo destinada a esos usos > 2.000 m²(t)–: 1,0 plz./2 habitaciones.

e. Otros usos terciarios y de equipamiento comunitario –superficie de techo destinadas a esos usos > 2.000 m²(t)–: 2,0 plz./100 m²(t).

* Régimen general de uso:

– Usos característicos: Usos terciarios.

En atención a las características de la parcela, ubicación, accesos etc. no se considera apropiada la autorización de usos comerciales de 3.ª categoría o superior que no sean de naturaleza hostelera-hotelera.

– Usos compatibles: Uso residencial: Con carácter excepcional, previa justificación de su necesidad y exclusivamente como uso auxiliar del uso terciario que ocupe la parcela, a la que estará registralmente vinculada, con un máximo de una (1) vivienda por parcela y siempre que la misma sea compatible con los usos terciarios característicos de la parcela.

– Usos prohibidos: Los no incluidos en las modalidades anteriores.

* Accesos rodados y vialidad interna:

Los accesos a las parcelas se ajustarán sensiblemente a lo dispuesto en el plano n.º 10.

El acceso rodado se realiza a través de una servidumbre de paso situada en el extremo sur de la parcela a4.01 (ver plano 14).

La vialidad interior, accesibilidad interna de cada parcela y distribución detallada de las plazas de aparcamiento se definirán en los proyectos de edificación y sus proyectos complementarios de obra de urbanización o, en su caso, en los Estudio de Detalle.

* Régimen general de dominio: Parcela de titularidad privada.

– Servidumbres de uso público: Las que se impongan, en su caso, desde el Proyecto de Urbanización, para el paso de infraestructuras generales de servicio.

* Obras de urbanización interior:

En el P.A.U. y en el proyecto de Urbanización se describirán en detalle los siguientes trabajos que se deberán realizar.

– Regulación de los accesos, las calles interiores, los aparcamientos y, en su caso, los cierres exteriores.

– Fijación de las rasantes de explanación, resolviendo el sistema de encuentro con las rasantes exteriores.

– Diseño de las redes interiores de infraestructuras y resolución de las acometidas a las redes generales exteriores.

FICHA URBANÍSTICA DE LA PARCELA a3.01

- Descripción General y Criterios de Ordenación.

La parcela a3.01 presenta una forma sensiblemente rectangular, queda situada en el extremo este del ámbito y tiene una superficie de 829 m². Esta parcela se destina a realojo de las viviendas que quedan fuera de la ordenación propuesta en este Plan Parcial.

Muga hauek ditu:

- Iparraldea: f.01 partzela.
- Mendebaldea: c.05 partzela.
- Hegoaldea: a4.02 partzela.
- Ekialdea: AIU 45 (bizitegia).

Bizitegi-erabilerako partzela da, eta antolamendutik kanpo deklaratu diren eta eraitsi gabe dauden Ilarramendi eta Perikotegi baserriak (Burutza auzoa, 105) berrezartzera bideratuta dago.

- Partzelak erabiltzeko, okupatzeko eta azpizatitzeko baldintzak.

* a3.01 Partzela:

Azalera: 829 m²(l).

Partzela bakarra eta zatiezina.

Kalifikazio xehatua: a.3.2 familia bakarreko eraikuntza atxikiko partzela, bizitegi-erabilerakoa.

* Eraikitze erregimen orokorra:

– Hirigintza-eraikigarritasuna:

Sestra gainean: 400 m²(s).

Sestrapean: Sestra gaineko eraikigarritasunaren % 75.

– Gehieneko partzela-okupazioa: HAPOaren Hirigintza Arauetako 68. artikuluan ezarritakora egokituko da:

– Eraikuntza-profila: II/I.

– Eraikuntza-azpizatiketa: Eraikuntza-azpizatiketa baimentzen da.

Gehieneko etxebizitza kopurua: 2.

– Lerrokadurak eta atzeratarteak: 011. planoan eta HAPOaren Hirigintza Arauetako 68. artikuluan ezarritakora egokituko da:

– Eraikuntzaren altuera: Gehienez 8,4 m.

– Hegalak eta atzeraemanguneak: Antolaera librea izango badute ere, HAPOan ezarritako atzeratarte-baldintzak errespetatu beharko dituzte.

– Aparkaleku-plazak: HAPOan ezarritakoaren arabera (Hirigintza Arauetako 72.2.c artikulua).

* Erabilera-erregimen orokorra:

– Berezko erabilerak: Bizitegi-erabilerak.

– Sestra gainean eraiki gabeko espazioetan, erabilera osagarriak ezartzea baimenduko da: ibilgailuen sarbidea eta aparkalekua; gas likidotuen deposituak; kirol-instalazioak; lorategiak eta jolaserako eta egoteko espazio pribatiboak. Ez da inolako eraikuntzarik onartzen. Hortaz, kirol- edo jolas-instalazioak estaligabeak izango dira eta ez dute obra-elementurik edukiko sestra gainean.

– Erabilera bateragarriak: HAPOaren Hirigintza Arauetako 15. artikuluan ezarritakoak.

– Erabilera debekatuak: Aurreko modalitateetan barne hartzen ez direnak.

* Ibilgailuen sarbideak eta barne-bideak:

Partzeletarako sarbideak 10. planoan xedatutakora nabarmen doitu dira.

Partzela bakoitzaren barne-bideak, barne-irigarritasuna eta aparkalekuen banaketa zehatza eraikuntza-proiektuetan eta urbanizazio-obra proiektu osagarrietan zehaztuko dira, edo, hala badagokio, xehetasun-azterketetan.

* Jabari-erregimen orokorra: Titulartasun pribatuko partzela.

– Erabilera publikoko zortasunak: Hala badagokio, urbanizazio-proiektuan zerbitzu-azpiegitura orokorrak igartzeko ezarritako direnak.

Sus linderos son:

– Norte: Parcela f.01.

– Oeste: Parcela c.05.

– Sur: Parcela a4.02.

– Este: A.I.U. 45 Residencial.

Se trata de una parcela de uso residencial destinada a la reposición de los Caseríos Ilarramendi y Perikotegi (Burutza auzoa n.º 105) declarados fuera de ordenación y a derribar.

- Condiciones de Uso, Ocupación y Subdivisión Parcelaria.

* Parcela a3.01:

Superficie: 829 m²(s).

Parcela única e indivisible.

Calificación pormenorizada: a.3.2 parcela de edificación unifamiliar adosada, uso residencial.

* Régimen general de edificación:

– Edificabilidad urbanística:

Sobre rasante: 400 m²(t).

Bajo rasante: 75 % de la edificabilidad sobre rasante.

– Ocupación máxima de parcela: Se ajustará a lo establecido en el artículo 68 de las NNUU del PGOU.

– Perfil edificatorio: II/I.

– Subdivisión edificatoria: Se permite la subdivisión edificatoria.

Número máximo de viviendas: 2.

– Alineaciones y retiros: Se ajustarán a lo establecido en el plano 011 y en el artículo 68 de las NNUU del PGOU.

– Altura de edificación: Máximo 8,4 m.

– Vuelos y retranqueos: Su disposición será libre si bien, deberán respetar las condiciones de retiro establecidas en el PGOU.

– Plazas de aparcamiento: De acuerdo con lo establecido en el PGOU (artículo 72.2.c de las NNUU).

* Régimen general de uso:

– Usos característicos: Usos residenciales.

– En los espacios no edificados sobre rasante se autorizará la implantación de usos auxiliares: acceso rodado y aparcamiento; depósitos de gases licuados; instalaciones deportivas; jardines y espacios de juego y estancia, de carácter privativo. No se admiten construcciones de ningún tipo, por lo que las instalaciones deportivas o recreativas serán descubiertas y carentes de elementos de obra sobre rasante.

– Usos compatibles: Los establecidos en el art. 15 de las NNUU del PGOU.

– Usos prohibidos: Los no incluidos en las modalidades anteriores.

* Accesos rodados y vialidad interna:

Los accesos a las parcelas se ajustarán sensiblemente a lo dispuesto en el plano n.º 10.

La vialidad interior, accesibilidad interna de cada parcela y distribución detallada de las plazas de aparcamiento se definirán en los proyectos de edificación y sus proyectos complementarios de obra de urbanización o, en su caso, en los Estudio de Detalle.

* Régimen general de dominio: Parcela de titularidad privada.

– Servidumbres de uso público: Las que se impongan, en su caso, desde el Proyecto de Urbanización, para el paso de infraestructuras generales de servicio.

* Barne-urbanizazioko obrak:

HJPan eta urbanizazio-proiektuan xehetasunez deskribatu-ko dira egin beharreko lan hauek:

– Sarbideak, barneko kaleak, aparkalekuak eta, hala bada-gokio, kanpoko itxiturak erregulatzeko.

– Lur-berdinketako sestrak finkatzea, kanpoko sestekin bat egiteko sistema ebazita.

– Azpiegituren barne-sareak diseinatzea eta kanpoko sare orokorretarako harguneak ebaztea.

HAP0aren Hirigintza Arauetako 68. artikuluan xedatutako-aren arabera, nahitaezkoa da partzela-mugetan itxiturak eraiki-zea.

URBANIZAZIOA ETA AZPIEGITURAK

Gaur egun, AIU 48 Illarramendi eremuaren urbanizazio-obrak egikaritzen ari dira. Urbanizazio-obrak egikaritu ondoren, partze-lek beren eraikuntza-proiektua garatzeko beharrezkoak diren zer-bitzu eta azpiegitura guztiak izango dituzte, eta hiri-lurzoru eta orube gisa sailkatuko dira.

HIRIGINTZA-JUSTIFIKAZIOA

Xehetasun-azterketa EAEko Lurzoruari eta Hirigintzari buruz-ko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen arabera idatzi da. Lege horren 73. artikulua arabera, dokumentu mota horren helbu-rua da:

a) Antolamendu xehatuak agindutako sestrak eta lerroka-du-ak adieraztea, zuzentzea edo osatzea.

b) Bolumenak dena delako plangintzan aurreikusitako-aren arabera antolatzea. Bolumenen berrantolaketa tipologiko-aren edo morfologikoaren ondorioz hala egiteko beharra badago edo hala egitea komeni bada, bide berriak egiteko edo zuzkidu-ria publiko berriak egiteko lurzoruaren kalifikazioa ere jaso dai-teke antolaketa horretan.

c) Urbanizatzeko-lanen, eraikuntzen, instalazioen eta gaine-rako obra eta hiri-elementu osagarrien alderdi eta estetika- eta konposizio-ezaugarri batzuk erregulatzeko. Ezaugarri horiek anto-lamendu xehatuan egongo dira jasota.

Adierazi denez, dokumentu hau c.05 eta a.3.01 partzelen kanpoko lerrokadura partekatua aldatzeko aurkeztu da. Ondor-ioz, a.3.01 partzelaren gehieneko eraikuntza-lerrokadurak for-ma erregularra izatea lortu da, atzeraemanguneak egin beha-ririk gabe.

XEHETASUN-AZTERKETA EGIKARITZEKO BALDINTZAK

Xehetasun-azterketa honetan jasotako programa garatzeko, gas naturalaren hornidura-sarea egikaritu beharko da c.05 par-tzelaraino, egikaritzen ari diren urbanizazio-obren esparruan, eta hornidura berria jarri beharko da Gaztañaga sagardotegia-ren eraikinean, Balfernorte SLren kontura.

INPAKTU AKUSTIKOAREN AZTERKETA

Inpaktu akustikoaren azterketa esparru osorako egin da, Plan Partziala tramitatuta. Hortaz, ez da beharrezkoa azterketa espezifiko bat egitea AIU 48 eremuan sartutako partzeletan le-rrokadurak aldatzeko.

* Obras de urbanización interior:

En el P.A.U. y en el proyecto de Urbanización se describirán en detalle los siguientes trabajos que se deberán realizar:

– Regulación de los accesos, las calles interiores, los apar-camientos y, en su caso, los cierres exteriores.

– Fijación de las rasantes de explanación, resolviendo el sis-tema de encuentro con las rasantes exteriores.

– Diseño de las redes interiores de infraestructuras y reso-lución de las acometidas a las redes generales exteriores.

Conforme dispone el art. 68 de las NN.UU del PGOU, es obli-gatoria la construcción de cierres en linderos de parcela.

URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURAS

Actualmente se están ejecutando las obras de urbanización del del A.I.U 48 Illarramendi. Una vez ejecutadas las obras de ur-banización las parcelas contarán con todos los servicios e in-fraestructuras necesarias para el desarrollo del proyecto edifi-catorio de las mismas, pasando a quedar clasificadas como suelo urbano y solar.

JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA

El Estudio de Detalle se redacta de acuerdo a la Ley 2/2006 (30 de junio) de Suelo y Urbanismo del País Vasco. Según su ar-tículo 73 este tipo de documento tiene por finalidad determinar:

a) El señalamiento, la rectificación o la complementación de las alineaciones y rasantes establecidas por la ordenación por-menorizada.

b) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las pre-visions del planeamiento correspondiente. Cuando así sea necesario o conveniente por razón de la remodelación tipológi-ca o morfológica de los volúmenes, esta ordenación puede com-prender la calificación de suelo para el establecimiento de nue-vas viales o de nuevas dotaciones públicas.

c) La regulación de determinados aspectos y característi-cas estéticas y compositivas de las obras de urbanización, cons-trucciones, edificaciones, instalaciones y demás obras y ele-mentos urbanos complementarios, definidos en la ordenación pormenorizada.

Como ya se ha indicado el presente documento se presenta para la modificación de la alineación exterior compartida de las parcelas c.05 y a.3.01 y en consecuencia se consigue que la ali-neación máxima de la edificación de la parcela a.3.01 tenga una forma regular, sin necesidad de retranqueos.

CONDICIONES DE EJECUCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

Para el desarrollo del programa recogido en el presente Es-tudio de Detalle deberá ejecutarse la red de suministro de gas natural hasta la parcela c.05, dentro del marco de las obras de urbanización que se están ejecutando, e instalar el nuevo sumi-nistro en el edificio de Sidrería Gaztañaga, que será por cuenta de Balfernorte SL.

ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO

El Estudio de impacto acústico se ha realizado para la tota-lidad del ámbito con la tramitación del Plan Parcial por lo que no es preciso realizar uno específico para la modificación de ali-neaciones en parcelas incluidas en el AIU48.