

DOCUMENTO AJUSTADO AL ACUERDO DE APROBACION INICIAL

## **ESTUDIO DE DETALLE**

**PARA AJUSTAR LAS ALINEACIONES DE LAS PARCELAS A.3.01 Y C.05  
DEL AIU.48.- ILLARRAMENDI DEL PGOU DE ANDOAIN**

**PROMOTOR:**

**BALFERNORTE S.L Y JOSE ANGEL GAZTAÑAGA**

**ANDOAIN, MAYO 2021**



## **INDICE:**

### **DOCUMENTO A. MEMORIA**

1.- ANTECEDENTES.....	1
2.- ÁMBITO, ALCANCE Y OBJETIVOS DEL ESTUDIO DE DETALLE.....	2
3.- SITUACIÓN URBANÍSTICA .....	3
4.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.....	8
5.- URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURAS .....	15
6.- JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA.....	15
7.- CONDICIONES DE EJECUCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE .....	16
8.- ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO .....	16

### **DOCUMENTO B. PLANOS**

- 001.- SITUACIÓN
- 002.-ORDENACIÓN PLAN PARCIAL
- 003.- ALINEACIONES ACTUALES
- 004.-ALINEACIONES PROPUESTAS



## **DOCUMENTO A**

### **MEMORIA**

#### **1.- ANTECEDENTES**

El vigente PGOU de Andoain aprobado definitivamente el 19-05-2011 (BOG 11-06-2011) establece entre sus determinaciones el ámbito “A.I.U.48 ILLARRAMENDI” con una superficie de 91.261 m<sup>2</sup>.

El ámbito está clasificado como suelo urbanizable sectorizado y su calificación global es “B. zonas de uso de actividades económicas”. Tiene una edificabilidad sobre rasante de 46.000 m<sup>2</sup>/t.

En desarrollo de las determinaciones del PGOU para la AIU 48 ILLARRAMENDI se tramitó y aprobó un Plan Parcial. El texto refundido del Plan Parcial del AIU.48.- Illarramendi del Plan General de Ordenación Urbana de Andoain fue aprobado con carácter definitivo por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada con fecha 29 de septiembre de 2016 ( Boletín Oficial de Gipuzkoa nº 202 de fecha 25 de octubre de 2016).

Poco después y ante la necesidad de redimensionar las instalaciones actuales que Iberdrola tiene en el ámbito de Illarramendi, se vio la necesidad de tramitar una modificación del Plan Parcial del ámbito a fin de reubicar unas nuevas instalaciones de servicios para la empresa eléctrica.

El Pleno de la Corporación, en sesión celebrada con fecha 20 de julio de 2017, aprobó con carácter definitivo el texto refundido de la 1ª Modificación del Plan Parcial del AIU.48.- Illarramendi publicado en el Boletín Oficial de Gipuzkoa nº 162 de fecha 25 de agosto de 2017.

El Proyecto de Reparcelación del AIU.48 ILLARRAMENDI se aprobó definitivamente por la Junta de Gobierno Local de fecha 24 de mayo de 2019 y se publicó en el Boletín Oficial de Gipuzkoa de fecha 5 de junio de 2019 y el Proyecto de Urbanización se aprobó el 31 de enero de 2019 (B.O.G. de 13 de febrero de 2020. Actualmente en el ámbito se están ejecutando las obras de urbanización.

## **2. 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

### **3.- SITUACIÓN URBANÍSTICA**

El documento de planeamiento vigente en el AIU.48 ILLARRAMENDI es el Plan Parcial aprobado el 29 de septiembre de 2016 (B.O.G 25-10-2016) y su primera modificación aprobada el 20 de julio de 2017 (B.O.G 25-08-2017).

El documento de Primera Modificación del Plan Parcial del A.I.U 48 ILLARRAMENDI, establece para la parcela c.05 la siguiente finca urbanística.

#### **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 las zona este del ámbito y tiene una superficie de 2.788 m<sup>2</sup>*

*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**

<b>PARCELA c.05:</b>	
<b>Superficie:</b>	2.788 m <sup>2</sup> (s) Parcela única e indivisible
<b>Calificación pormenorizada:</b>	c, uso terciario

<b>Régimen general de edificación:</b>	
- Edificabilidad urbanística:	Se consolida la edificación existente con el siguiente aprovechamiento edificatorio
- Edificación existente	(La edificación existente queda consolidada habiendo consumido 434,79m <sup>2</sup> (t), de los que 279,60m <sup>2</sup> 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 m <sup>2</sup> (t) que albergan usos principales.
- Incremento edificatorio posible:	1.074,00 m <sup>2</sup> (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 m <sup>2</sup> .
- 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 salientes	Se estará a lo dispuesto en el Art. 36 de este Plan Parcial.



y aleros:

- 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.- *Usos comerciales:*

\* *Venta al detalle de otros productos (2ª y 3ª 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 3ª y 4ª 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 3ª 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 nº 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.

Y para la parcela a.3.01 la Primera Modificación del Plan Parcial del A.I.U 48 ILLARRAMENDI, establece la siguiente finca urbanística:

**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 802 m2. Esta parcela se destina a realojo de las viviendas que quedan fuera de la ordenación propuesta en este Plan Parcial.

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 Illarramendi y Perikotegi (Burutza auzoa nº 105) declarados fuera de ordenación y a derribar.*

\* **Condiciones de Uso, Ocupación y Subdivisión Parcelaria**

<b>PARCELA a3.01:</b>	
<b>Superficie:</b>	802 m <sup>2</sup> (s). <i>Parcela única e indivisible</i>
<b>Calificación pormenorizada:</b>	<i>a.3.2 parcela de edificación unifamiliar adosada, uso residencial</i>

<b>Régimen general de edificación:</b>	
- Edificabilidad urbanística:	
- Sobre rasante:	400 m <sup>2</sup> (t)
- Bajo rasante:	75% de la edificabilidad sobre rasante.
- Ocupación máxima de parcela:	<i>Se ajustará a lo establecido en el artículo 68 de las NNUU del PGOU</i>
- Perfil edificatorio:	II/I
- Subdivisión edificatoria:	<i>Se permite la subdivisión edificatoria. Número máximo de viviendas 2</i>
- Alineaciones y retiros:	<i>Se ajustarán a lo establecido en el plano 011 y en el artículo 68 de las NNUU del PGOU</i>
- Altura de edificación:	Máximo 8,4 m
- Vuelos y retranqueos:	<i>Su disposición será libre si bien, deberán respetar las condiciones de retiro establecidas en el PGOU</i>
- Plazas de aparcamiento:	<i>De acuerdo con lo establecido en el PGOU (artículo 72.2.C de las NNUU).</i>

<b>Régimen general de uso:</b>	
- Usos característicos:	- Usos residenciales <i>- 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.</i>

- |                     |   |
|---------------------|---|
| - 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 nº 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.

**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.
- .- Conforme dispones el art. 68 de las NN.UU del PGOU, es obligatoria la construcción de cierres en linderos de parcela.

#### **4.- ORDENACIÓN PROPUESTA**

La modificación en la ficha de las dos parcelas se limita a la superficie de las mismas (al pasar 27 m<sup>2</sup> 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.

## 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 las zona este del ámbito y tiene una superficie de 2.761 m<sup>2</sup>

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

<b><u>PARCELA c.05:</u></b>	
<b>Superficie:</b>	2.761 m <sup>2</sup> (s) Parcela única e indivisible
<b>Calificación pormenorizada:</b>	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 434,79m<sup>2</sup> (t), de los que 279,60m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>(t) que albergan usos principales.
- Incremento edificatorio 1.074,00 m<sup>2</sup>(t)

posible:	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 m <sup>2</sup> .
- 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 salientes y aleros:	Se estará a lo dispuesto en el Art. 36 de este Plan Parcial.
- Plazas de aparcamiento:	Art. 80.6 del PGOU: * Dotación mínima 1,0 plz/100 m <sup>2</sup> (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.- Usos comerciales: * Venta al detalle de otros productos (2 <sup>a</sup> y 3 <sup>a</sup> 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 m <sup>2</sup> (t) c.- Usos de hostelería y recreativos de 3 <sup>a</sup> y 4 <sup>a</sup>

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.<br>En atención a las características de la parcela, ubicación, accesos etc. no se considera apropiada la autorización de usos comerciales de 3ª 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 nº 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 m<sup>2</sup>**. Esta parcela se destina a realojo de las viviendas que quedan fuera de la ordenación propuesta en este Plan Parcial.

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 Illarramendi y Perikotegi (Burutza auzoa nº 105) declarados fuera de ordenación y a derribar.

### \* Condiciones de Uso, Ocupación y Subdivisión Parcelaria

<b>PARCELA a3.01:</b>	
<b>Superficie:</b>	<b>829 m<sup>2</sup>(s).</b> Parcela única e indivisible
<b>Calificación pormenorizada:</b>	a.3.2 parcela de edificación unifamiliar adosada, uso residencial

#### **Régimen general de edificación:**

- Edificabilidad urbanística:
  - Sobre rasante: 400 m<sup>2</sup>(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<br>- 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 nº 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. |
|--------------------------------|---|

**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.
- .- Conforme dispones el art. 68 de las NN.UU del PGOU, es obligatoria la construcción de cierres en linderos de parcela.

## **5.- URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURAS**

Actualmente se están ejecutando las obras de urbanización del del A.I.U 48 ILLARRAMENDI. Una vez ejecutadas las obras de urbanización las parcelas contarán con todos los servicios e infraestructuras necesarias para el desarrollo del proyecto edificatorio de las mismas, pasando a quedar clasificadas como suelo urbano y solar.

## **6.- 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 artículo 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 pormenorizada.
- b) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las previsiones del planeamiento correspondiente. Cuando así sea necesario o conveniente por razón de la remodelación tipológica o morfológica de los volúmenes, esta ordenación puede comprender la calificación de suelo para el establecimiento de nuevos viales o de nuevas dotaciones públicas.
- c) La regulación de determinados aspectos y características estéticas y compositivas de las obras de urbanización, construcciones, edificaciones, instalaciones y demás obras y elementos 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 alineación máxima de la edificación de la parcela a.3.01 tenga una forma regular, sin necesidad de retranqueos.

## 7.- CONDICIONES DE EJECUCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

Para el desarrollo del programa recogido en el presente Estudio 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 suministro en el edificio de Sidrería Gaztañaga, que será por cuenta de Balfernorte S.L.

## 8.- ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO

El Estudio de impacto acústico se ha realizado para la totalidad del ámbito con la tramitación del Plan Parcial por lo que no es preciso realizar uno específico para la modificación de alineaciones en parcelas incluidas en el A.I.U.48

Donostia-San Sebastián, mayo 2021

Por el Equipo Redactor



Fdo.: José Mª Abad Urruzola

Letrado

Fdo.: Blanca Balda Sevilla

Arquitecta



Fdo.: Ana Goñi Agudo

Letrada

Por los Promotores:

BALFERNORTE S.L



JOSE ANGEL GAZTAÑAGA

