

TOKI ADMINISTRAZIOA

3

ADMINISTRACIÓN LOCAL

AZKOITIKO UDALA

Iragarkia

2016ko urriaren 26ko Udalbatza Osoak beste batzuen artean honakoa erabaki du:

Lehena. Azkoitiko Arau Subsidiarioetako «Urrategibidea» 32 Sektoreko Plan Partzialaren 2. aldaketa puntualeko dokumentua behin betiko izaeraz onartzea.

Bigarrena. Hirigintza Lizentziak emateko etetea amaitzea. Halaber, adieraztea ezin izango dela beste etendurarik ezarri espazio berean eta helburu berberarekin harik eta bost urte pasatu arte.

Hirugarrena. Dokumentu diligentziatua Gipuzkoako Foru Aldundira igortzea -formato elektronikoa zein paperean-, foru administrazioiko hiri plangintzako erregistro administrazioan gordeta izan dadin.

Laugarrena. Behin dokumentua Hiri Plangintzako Foru Erregistroan inskribatuz gero, behin betiko onespeneraren erabaki osoa eta Plan Partzialaren 2. aldaketako arau urbanistikoak Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN, prentsan, eta udaleko iragarki taulatan (fisikoa zein elektronikoa) argitaratzea.

Bosgarrena. Behin izapide hauek burutuz gero, onartutako dokumentua Azkoitiko Gardentasunaren Orrian (Gipuzkoa Irekia) argitaratzea.

Seigarrena. Erabaki hauek espedienteen agertu diren interesatuei jakinaraztea.

1. ORDENANTZA ERREGULATZAILEAK

Hurrengo apartatuetan transkribaturik ageri dira eraberritutako agiri hau idazteko uanean indarrean dauden ordenantza erregulatzailerak; hau da, Plan Partzialean definitutakoekin bat datozen ordenantzak, eta hain zuzen, onartu den Plan Partzial horri onartu zaion aldaketatik ondorioztatu direnak.

1.1. LEHEN TITULUA

1.1.1. HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA

1.1.1.1. Kalifikazio Xehatuaren Araubidea

5. artikulua. Kalifikazio xehatuaren araubidea formula-tzea.

Oinarrizko definizioa.

«Urrategi Bidea» 32. Sektorea, proiektu honetan ezarri den zonakatzetik ondorioztatzen den kalifikazio xehatuaren araubideari lotua dago. Eta hori grafikoki zehaztua dago «5. Planoak» dokumentuko «2.3 Zonakatzeko Xehatua eta jabari eta erabilera araubidea» planoan.

Mugatutako erabilera xehatuko zonetan aplikatu beharreko erabilera eta eraikuntza araubidea.

Mugatu diren erabilera xehatuko zonen izenari, hala nola beraien erabilera eta eraikuntza araubide orokorrari dagokionez, Azkoitiko Arau Subsidiarioetan ezarritako sistemari jarraituko zaio.

AYUNTAMIENTO DE AZKOITIA

Anuncio

El Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 26 de octubre de 2016 acordó entre otros lo siguiente:

Primero. Aprobar con carácter definitivo el documento de 2.ª Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector 32 «Urrategibidea» de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Azkoitia.

Segundo. Acordar la extinción de la suspensión del otorgamiento de licencias urbanísticas. Señalar, asimismo, que en dicho espacio no podrá establecerse otra suspensión, con el mismo objeto, hasta transcurridos cinco años.

Tercero. Remitir el documento diligenciado a la Diputación Foral de Gipuzkoa –en papel y en formato electrónico– para su inscripción en el registro administrativo de planeamiento urbano de la administración foral.

Cuarto. Tras la inscripción del documento en el registro administrativo de planeamiento urbano, publicar el acuerdo completo de aprobación definitiva de la 2.ª modificación del Plan Parcial y sus normas urbanísticas en el BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa, en la prensa y en el tablón de anuncios (físico y electrónico) del Ayuntamiento.

Quinto. Realizados los trámites señalados, publicar el documento aprobado en el Portal de Transparencia de Azkoitia (Gipuzkoa Irekia).

Sexto. Notificar los presentes acuerdos a las partes interesadas que figuran en el expediente.

1. ORDENANZAS REGULADORAS

Se transcriben en los apartados siguientes las Ordenanzas reguladoras vigentes a la fecha de redacción del presente modificado y que se corresponden con las definidas en el Plan Parcial así como las resultantes de la modificación aprobada al mismo.

1.2. TÍTULO PRIMERO

1.2.1. RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

1.2.1.1. Régimen de Calificación Pormenorizada

Artículo 5. Formulación del régimen de calificación pormenorizada.

Definición básica.

El Sector 32 «Urrategi Bidea» queda sometido al régimen de calificación pormenorizada resultante de la zonificación establecida en el presente proyecto, que se grafía específicamente en el plano «2.3. Zonificación pormenorizada y régimen de dominio y uso» del Documento «5. Planos».

Régimen de uso y edificación aplicable a las zonas de uso pormenorizado definidas.

Las zonas de uso pormenorizado definidas se remiten, en cuanto a su denominación y al régimen general de uso y edificación aplicable a las mismas, a la sistemática establecida por las Normas Subsidiarias de Azkoitia.

Hori horrela, zona horietako bakoitzari aplika dakioken berariazko erabilera eta eraikuntza araubidea, honako xedapen hauei jarraiki zehaztu da:

Arau Subsidiarioetan aipatutako zonentzako ezarrita dauden baldintza orokorrak, hau da, «II. Araudi Orokorra» dokumentuko atal hauetan jasota dauden baldintzak:

11. artikulua. *Erabilera orokorreko zonentzako Eraikuntza eta Erabilera Araubide Orokorra.*

12. artikulua. *Kalifikazio xehatua.*

Dokumentu honetako Bigarren Tituluan «Partzela eraikigarriak eraikitze, erabiltze eta gauzatzeko ordenantza bereziak» partzela eraikigarri gisa kalifikatutako zona bakoitzarentzako ezarrita dauden baldintza bereziak.

Kalifikazio Xehatuaren sistematizazioa.

Honetan mugatu diren erabilera xehatuko zonak, honako kategoria hauen arabera sailkatu dira:

A. Bizitoki erabilerako partzelak.

A-3. Dentsitate txikiko eraikuntzako bizitoki erabilerako partzelak.

B. Jarduera ekonomikoetarako partzelak.

B-1. Merkataritza erabilerako partzelak.

B-2. Gasolindegi erabilerako partzelak.

B-3. Partzela pribatu eraikiezina.

D. Komunikazio sistema.

D.1. Bide sistema lokala (Sistema Orokorra), espaloiak eta iniezkentzako eremuak.

E. Espazio libreen sistemak.

E.1.1. Parkeak eta lorategiak.

E.1.2. Jolasguneak.

E.1.3. Espazio libre komunak.

F. Komunitatearen ekipamenduko sistemak.

F.1. Erabilera erabakitzeak.

1.1.1.2. Plan Partzialak Garatzeko eta Gauzatzeko Araubide Juridikoa

6. artikulua. *Plana garatzeko eta gauzatzeko araubide orokorra.*

Plan Partzial hau garatu eta gauzatzekoan, hirigintza lege-rian eta indarrean dauden Arau Subsidiarioetan ezarritako araubide juridiko orokorra beteko da, dokumentu honetan gai horren inguruan bereziki ezarriko diren xedapenak bezalaxe.

Proiektu hau osatze aldera, jarduera ekonomikoetarako partzela garatzeko Xehetasunezko Azterketa idatziko da.

7. artikulua. *Hirigintza aprobetxamendua esleitzeko baldintzak.*

Azkoitiko udalerrian indarrean dauden Arau Subsidiarioetan aurreikusitakoarekin bat etorritik, hirigintza aprobetxamendua honako baldintza hauen arabera esleitzeko da:

1 Gauzatze Unitatea (UE.1).

Eraikuntza aprobetxamendua: 2.075 m².

Erabilera eta eraikuntza mota: Bizitoki erabilerako partzela, dentsitate txikikoak (A-3).

2 Gauzatze Unitatea (UE.2).

Eraikuntza aprobetxamendua: 3.300 m².

Así, el régimen específico de uso y edificación aplicable a cada una de ellas, se establece por la aplicación de las siguientes determinaciones:

Las condiciones de régimen general que establecen las Normas Subsidiarias para dichas zonas, contenidas en los apartados del «Documento II Normativa General» siguientes:

Artículo 11. *Régimen General de Edificación y Uso para las zonas de uso global.*

Artículo 12. *Calificación pormenorizada.*

Las condiciones particulares que se definen, para cada una de las zonas calificadas como parcelas edificables, en el «Título Segundo. Ordenanzas Particulares de edificación, uso y ejecución de las Parcelas Edificables» del presente documento.

Sistematización de la calificación pormenorizada.

Las zonas de uso pormenorizado delimitadas se clasifican con arreglo a las siguientes categorías:

A. Parcelas de uso residencial.

A-3. Parcelas Residenciales de Edificación de Baja Densidad.

B. Parcelas de uso de actividades económicas.

B-1. Parcelas de uso comercial.

B-2. Parcelas de uso gasolinera.

B-3. Parcela privada no edificable.

D. Sistema de comunicaciones.

D.1. Viario Local (Sistema General), aceras y áreas peatonales.

E. Sistemas de espacios libres.

E.1.1. Parques y jardines.

E.1.2. Áreas de juego.

E.1. 3- Espacios libres comunes.

F. Sistemas de equipamiento comunitario.

F.1. A determinar el uso.

1.2.1.2. Régimen Jurídico Para el Desarrollo y Ejecución del Plan Parcial

Artículo 6. *Régimen general de desarrollo y ejecución.*

El desarrollo y la ejecución del presente Plan Parcial se ajustarán al régimen jurídico general establecido en la legislación urbanística y en las Normas Subsidiarias, y a las disposiciones que específicamente se formulan a ese respecto en el presente documento.

El presente proyecto se completará por medio de un Estudio de Detalle para el desarrollo de la parcela de actividades económicas.

Artículo 7. *Condiciones de asignación del aprovechamiento urbanístico.*

De acuerdo con las previsiones de las vigentes Normas Subsidiarias de Ordenación del municipio de Azkoitia, le son de aplicación las siguientes condiciones de asignación del aprovechamiento urbanístico:

Unidad de Ejecución 1 (U.E. 1).

Aprovechamiento edificatorio: 2.075 m².

Tipología de uso y edificación: Parcelas Residenciales de baja densidad (A-3).

Unidad de Ejecución 2 (U.E. 2).

Aprovechamiento edificatorio: 3.300 m².

Erabilera eta eraikuntza mota: Hirugarren sektorerako partzelak (B-2) eta industri erabilera (B-1).

Plan Partzial honetan antolatutako diren aprobetxamendu mota ezberdinak haztatzeari dagokionez, kasuan kasuko dokumentu hainbatzailan xedatutakora joko da.

8. artikulua. *Plana gauzatzeko araubidea zehaztea.*

«Urrategi Bidea» 32 Sektorea gauzatzeko, UE 1 eta UE 2 Gauzatzeko Unitateak mugatu dira, sektoreak hartzen duen esparruarekin bat eginez, eta unitate horiek banan bana gauzatzeko dira hitzarmen sistemari jarraituz.

9. artikulua. *Urbanizazio zamak finantzatzeko baldintzak.*

«Urrategi Bidea» 32 Sektoreko urbanizazio lanak, Plan Partzial honetako «D. Azterketa ekonomiko-finantzarioa» dokumentuan ezarritako baldintzetan finantzatzeko dira.

10. artikulua. *Antolamenduz kanpoko eraikin, instalazio eta erabilerak.*

Plan Partzial honetan ezarritako erabilera eta eraikuntza araubidera egokitzen ez diren eraikin, instalazio eta erabilera guztiak antolamenduz kanpokatzen deklaratu dira.

11. artikulua. *Urbanizazio Proiektua idazteko araubidea.*

«Urrategi Bidea» 32 Sektorean aurreikusitako urbanizazio lanak egiteko Urbanizazio Proiektu bakar bat idatziko da, eta proiektu hori hirigintza araudian ezarritako prozedurari jarraituz izapidetuko da.

12. artikulua. *Partzelazio baldintzak.*

Plan Partzial honetan mugatutako partzelak gutxieneko partzelak eta zatiezinak izango dira aipatutako ondorioetarako, nahiz eta eraiki ondoren jabetza horizontalean eratu ahal izango diren.

13. artikulua. *Bizitoki erabilerako partzeletan eraikitzekeko lizentzia eskatzeko epeak.*

Bizitoki erabilerako partzeletan eraikitzekeko lizentzia, Proiektu honetako «3. Etapen Plana» dokumentuan ezarritako epeetan eskatuko da.

14. artikulua. *Lehen erabilerako baimena emateko baldintzak.*

Eraikin pribatuen lehen erabilerako baimena emango bada, proiektu honetako «3. Etapen Plana» dokumentuan kasuan kasurako ezarritako urbanizazio lanak gauzatzuta egon beharko dute aurrez.

15. artikulua. *Partzelen arteko zortasunak.*

Partzela eraikigarrietako sotoetarako sarbideek behar hainbateko zortasunak izango dituzte aldameneko lurzatiaren alde, mugakide horiek Plan Partzial honetako aurreikuspenak garatzeko eragozpenik izan ez dezaten, bai ibilgailuak bai oinezkoak kalebidetik garajeetara sartzeko.

Zortasun horiek Hitzarmen Proiektuan adieraziko dira, edo bestela, halakorik egin ezean, partzela ezberdinetako eraikinen lehen erabilerako baimena emateko baldintza gisa ezarriko dira. Gainera, ukitutako finken jabetza eskriturretan ere jasota geratuko dira.

Tipología de uso y edificación: Parcelas de Usos Terciarios (B-2) e Industrial (B-1).

La ponderación relativa de las diferentes tipologías de aprovechamiento ordenadas por el presente Plan Parcial se remite al documento equidistribuidor correspondiente.

Artículo 8. *Determinación del régimen de ejecución.*

Para la ejecución del Sector 32 «Urrategi Bidea», se define, coincidiendo con su ámbito, las dos Unidades de Ejecución U.E. 1 y U.E. 2 que se ejecutarán por el sistema de concertación de manera independiente.

Artículo 9. *Condiciones de financiación de las cargas de urbanización.*

Las condiciones para la financiación de las obras de urbanización de interés para el Sector 32 «Urrategi Bidea» se ajustarán a lo establecido en el Documento «D. Estudio Económico-Financiero» del presente Plan Parcial.

Artículo 10. *Edificios, instalaciones y usos fuera de ordenación.*

Se declaran fuera de ordenación los edificios, instalaciones y usos que no se adecuan al régimen de uso y edificación establecido por el presente Plan Parcial.

Artículo 11. *Régimen para la formulación del Proyecto de Urbanización.*

Las obras de urbanización previstas en el Sector 32 «Urrategi Bidea» serán objeto de un único proyecto de urbanización que se tramitará con arreglo al procedimiento establecido en la normativa urbanística.

Artículo 12. *Condiciones de parcelación.*

Las parcelas delimitadas en el presente Plan Parcial, tendrán la consideración de parcelas mínimas e indivisibles a esos efectos, sin perjuicio de que una vez edificadas se configuren en propiedad horizontal.

Artículo 13. *Plazos para la solicitud de licencias de edificación en las parcelas de uso residencial.*

La solicitud de licencias para la construcción de las edificaciones de uso residencial, se ajustará a los plazos establecidos en el «Documento 3. Plan de Etapas» del presente proyecto.

Artículo 14. *Condiciones para la concesión de licencias de primera utilización.*

La concesión de licencias de primera utilización de las edificaciones privadas estará condicionada a la ejecución previa de las obras de urbanización que para cada caso se establecen en el «Documento 3. Plan de Etapas» del presente proyecto.

Artículo 15. *Servidumbres entre parcelas.*

Las rampas de acceso a los sótanos de las parcelas edificables quedarán sometidas a las servidumbres, a favor de las parcelas colindantes, que resulten necesarias para el cumplimiento de las previsiones del presente Plan Parcial con relación al acceso de vehículos y peatones desde la vía pública a los garajes previstos en las mismas.

Las citadas servidumbres se establecerán en el Proyecto de Concertación, o, en su defecto, como requisito previo al otorgamiento de licencia de primera utilización de las edificaciones que ocupen las diferentes parcelas, recogiendo en las escrituras de propiedad de las fincas afectadas.

1.2. BIGARREN TITULUA

ERABILERA XEHATUKO ZONETAN APLIKATU BEHARREKO ORDENANTZA BEREZIAK

«A-3» ZONAK («A-3/1 eta A-3/2»)

Azalera.

«A-3/1»: 3.591 m².

«A-3/2»: 800 m².

Kalifikazio xehatua:

Bizitoki erabilerako partzelak, dentsitate txikikoak.

Eraikuntza baldintzak:

Eraikuntza aprobetxamendua:

«A-3/1»: 1.660 m².

«A-3/2»: 415 m².

Oinplanoan har daitekeen azalera: 910 m².

Sestra azpiko eraikuntza aprobetxamendua:

Eraikuntzaren lerrokadurek gainditu ahal izango dituzte partzela bakoitzeko fitxetan zehaztuta datozen gehieneko lerrokadurak, eraikuntzaren aprobetxamendu gisa konputatu gabe.

1. Eraikinen eitea erregulatzeaz:

Baldintza orokorrak:

Eraikinak, Plan Partzial honetako partzela bakoitzaren fitxan ezarritako zehaztapan grafikoek mugatzen duten ingurakariaren barruan kokatu beharko dira.

«Ordenantza Berezi» honetan adierazten den eraikuntza aprobetxamendua, bai sestra gainea baita azpikoa ere, soil-soilik gehieneko ingurakari horren barruan garatu ahal izango da. Baldintza hori betetzeko, estalkipeko eremuari, lerrokadurei eta hegalkinei buruz onartzen den irtenbideari begiratuko zaio goi solairuen kasuan; eta, lerrokadurei eta atari-aurreei buruz hartzen denari, behe solairuen kasuan.

Bi familiako etxebizitzak partzela bakoitzeko fitxan adierazitako moduan garatuko dira. Hala, fitxetan adierazitako gehieneko lerrokadurak eta atzeraemanguneak errespetatu egingo dira, nahiz eta solairuan azkenean egiten den banaketaren barruan aldatu ahal izango diren.

2 edo 4 isurialdeko estalkiak eraiki ahal izango dira, edota zati batean lauak ere bai, profila gainditu gabe terrazak eratuz, estalkipean etxebizitzara bideratuko diren gelak aireztatzeko eta argizatatzeko.

Eraikinaren altuera: 7,00 m.

Altuera hori, partzela bakoitzaren fitxan adierazitako espaloi-puntuari neurtuko da beti.

Eraikinaren aukerako profila: S+BS+1+EP.

Lerrokadurak:

Kasuan kasuko partzelaren fitxan ezarritakoari egokituko zaizkio.

Hegalkinak gehienez ere 1,00 metro kanporatuko dira, eta fatxadaren luzera osoan garatu ahal izango dira, behe solairuan izan ezik. Dena den, hegalkin itxien luzerak ez du gaindituko fatxadaren luzera osoaren %50a.

Hegalkinak:

Eraketa:

Partzela bakoitzaren planoetan adierazi bezala.

Sakonera: 1,00 m.

Gehieneko aurrealdea: Fatxadaren aurrealdearen %100a. Hegalkin itxiek %50 gehienez.

1.3. TÍTULO SEGUNDO

ORDENANZAS PARTICULARES APLICABLES A LAS ZONAS DE USO PORMENORIZADO

ZONAS «A-3» («A-3/1 y A-3/2»)

Superficie.

«A-3/1»: 3.591 m².

«A-3/2»: 800 m².

Calificación pormenorizada:

Parcelas Residenciales de Edificación de Baja Densidad.

Condiciones de edificación:

Aprovechamiento edificatorio:

«A-3/1»: 1.660 m².

«A-3/2»: 415 m².

Ocupación en Planta: 910 m².

Aprovechamiento edificatorio bajo rasante:

Se podrá superar la línea de ocupación de la edificación de las líneas máximas que vienen especificadas en las fichas de cada una de las parcelas sin que compute como aprovechamiento edificatorio.

1. Regulación de la forma de las construcciones:

Condiciones generales:

Las edificaciones deberán disponerse en el interior de la envolvente volumétrica definida por las determinaciones gráficas establecidas en las fichas de cada una de las parcelas del presente Plan Parcial.

Dentro de dicha envolvente podrá desarrollarse, tanto sobre rasante como bajo rasante, exclusivamente, el aprovechamiento edificatorio señalado en la presente «Ordenanza Particular». El cumplimiento de esta condición, se ajustará por medio de la solución adoptada de bajocubiertas, alineaciones y vuelos, en plantas altas, y, de alineaciones y porches, en las plantas bajas.

Las viviendas bifamiliares se desarrollarán tal y como se presenta en la ficha de cada una de las parcelas, respetándose las alineaciones máximas y retiros marcados en las fichas, pudiendo modificarse las mismas dentro de dichos márgenes a la distribución en planta final de las mismas.

Se permite la construcción de cubiertas a 2 o 4 aguas o planas en una parte de la cubierta, configurando terrazas dentro del perfil que sirvan de iluminación y ventilación de las estancias destinadas a vivienda en bajocubierta.

Altura de edificación: 7,00 m.

Se medirá en cada caso en el punto de la acera señalado en las fichas de cada una de las parcelas.

Perfil optativo de edificación: S+PB+1+BC.

Alineaciones:

Se ajustarán a lo establecido en cada una de las fichas de las diferentes parcelas.

Los vuelos máximos se fijan en 1,00 m., pudiendo desarrollarse en toda la longitud de la fachada, excepción hecha de la PB sin que el porcentaje de vuelos cerrados supere el 50% de la longitud de las fachadas.

Vuelos:

Disposición:

Según planos de cada una de las parcelas:

Fondo 1,00 m.

Frente máximo: 100% frente fachada. Máx. 50% cerrados.

Teilategalak:

Teilategalak gehienez ere 1,80 m kanporatuko dira, fatxada ixten duten lerrotik hasita.

2. Erabilera eta jabari baldintzak:

Gehieneko etxebizitza kopurua:

«A-3/1»: 8 etx.

«A-3/2»: 2 etx.

Derrigorrez bete beharreko gutxieneko garaje hornidura: 1,5 apark/etx.

Zortasunak:

«A-3» zonek, ibilgailuak eta oinezkoak sotoetara sartzeko beharrezkoak diren «zortasunak» izango dituzte elkarrekiko. Zortasun horiek «Hitzarmen proiektuan» finkatuko dira, zortasunaren edukia eta eragingo duen esparrua zehaztuz.

«B.1» ZONA

Azalera: 4.298 m².

Kalifikazio xehatua:

Merkataritza erabilerako partzelak.

Eraikuntza baldintzak:

Eraikuntza aprobetxamendua: 3.000 m².

Oinplanoan har daitekeen azalera: 1.800 m².

Sestra azpiko eraikuntza aprobetxamendua:

Merkataritza gunean, erabilera horrek eskatzen dituen aparkaleku premiak betetzeko, aparkaleku bat ipini ahal izango da eraikuntzaren lerrokaduretatik kanpo, partzela pribatuaren azalera osoa hartuz. Gainera, lurpean erregai-tangak ipini ahal izango dira gasolindegí erabilerarako.

1. Eraikinen eitea erregulatzaez:

Xehetasunezko Azterketan zehazten denari jarraituko zaio. Honako parametro hauek gehienekoak izango dira:

Eraikinaren altuera: 9,00 m.

Gehieneko oin kopurua: S+BS+1.

Xehetasunezko Azterketan sekzio handiagoko elementuak edo eraikin zatiak ezarri ahal izango dira, aparteko kasuren batean.

2. Erabilera eta jabari baldintzak:

Erabilera nagusia: Merkataritza.

Partzela pribatuaren esparruan aparkalekua ezarri beharko da, eta hori, Jarduera Ekonomikoen eta Merkataritza ekipamenduen Lurraldearen Arloko Planean ezarritako xedapenetara egokituko da.

Merkataritzarako eraikinaren sotoko solairuaren zati bat, goiko solairuari lotutako biltegi bideratu ahal izango da. Edozein kasutan ere, partzela pribatuaren barruan garatuko da.

«B.2» ZONA

Azalera: 2.395 m².

Kalifikazio xehatua:

Gasolindegí erabilerako partzela (Zerbitzugunea).

Eraikuntza baldintzak:

Eraikuntza aprobetxamendua: 300 m².

Oinplanoan har daitekeen azalera: 300 m².

Sestra azpiko eraikuntza aprobetxamendua:

Lurpean erregai-tangak ipini ahal izango dira gasolindegí erabilerarako.

Aleros:

El vuelo máximo de los aleros se fija en 1,80 m contados desde el cierre de la fachada.

2. Condiciones de uso y dominio:

N.º máximo de viviendas:

«A-3/1»: 8 viv.

«A-3/2»: 2 viv.

Dotación mínima obligatoria de garaje: 1,5 plz./viv.

Servidumbres:

Las «zonas» «A-3» quedan sometidas a las servidumbres recíprocas necesarias para garantizar el acceso de vehículos y peatones a las plantas de sótano de cada una de ellas. El «proyecto de concertación» deberá definir las mismas, precisando su contenido, y, ámbito de afección.

ZONA «B.1»

Superficie: 4.298 m².

Calificación pormenorizada:

Parcelas de Uso Comercial.

Condiciones de edificación:

Aprovechamiento edificatorio: 3.000 m².

Ocupación en Planta: 1.800 m².

Aprovechamiento edificatorio bajo rasante:

Podrá establecerse un aparcamiento en la zona comercial, fuera de las líneas de edificación, ocupando la totalidad de la parcela privada, con el fin de satisfacer la demanda de plazas de parking para estos usos. Así mismo, depósitos subterráneos de combustible para el uso de gasolinera.

1. Regulación de la forma de las construcciones:

A definir por Estudio de Detalle. Las siguientes determinaciones tienen la condición de máximas.

Altura de edificación: 9.00 m.

N.º máximo de plantas: S+PB+1.

El Estudio de Detalle podrá determinar puntualmente elementos o partes de edificación con una sección diferenciada mayor.

2. Condiciones de uso y dominio:

Uso característico: Uso Comercial.

En el ámbito de la parcela privada deberá disponerse de un aparcamiento que deberá ajustarse a las determinaciones establecidas en el Plan Territorial Sectorial de Actividades Económicas y Equipamientos Comerciales.

En la planta de sótano que corresponda a la edificación comercial, podrá destinarse parcialmente a almacén ligado a la planta superior. La misma se desarrollará dentro de la parcela privada.

ZONA «B.2»

Superficie: 2.395 m².

Calificación pormenorizada:

Parcela de Uso Gasolinera (Estación de Servicio).

Condiciones de la edificación:

Aprovechamiento edificatorio: 300 m².

Ocupación en planta: 300 m².

Aprovechamiento edificatorio bajo rasante:

Podrán establecerse depósitos subterráneos de combustible para el uso de gasolinera.

1. Eraikinen eitea erregulatzeaz:

Xehetasunezko Azterketan zehazten denari jarraituko zaio. Honako parametro hauek gehienekoak izango dira:

Eraikinaren altuera: 5,00 m.

Gehieneko oin kopurua: BS.

Xehetasunezko Azterketan sekzio handiagoko elementuak edo eraikin zatiak ezarri ahal izango dira, aparteko kasuren batean.

2. Erabilera eta jabari baldintzak:

Erabilera nagusia: Gasolindegia.

«B.3» ZONA

Azalera: 275 m².

Kalifikazio xehatua:

Partzela pribatu eraikiezina.

Erabilera eta jabari baldintzak:

Erabilera nagusia: Erabilera pribatua, eraikinik gabe.

«F.1» ZONA

Azalera: 420,20 m².

Kalifikazio xehatua:

Ekipamendurako partzela.

Eraikuntza baldintzak:

Xehetasunezko Azterketan zehaztuko dira, esleitzen zaizkion erabileren arabera.

1. Eraikinen eitea erregulatzeaz:

Baldintza orokorrak:

Xehetasunezko Azterketa bat idatzi beharko da; hor zehaztuko dira bai eraikuntzaren lerroak eta bai sestra gaineko zein azpiko solairuetan gehienez har daitekeen azalera.

2. Erabilera eta jabari baldintzak:

Erabilera nagusia: Ekipamendua (Titularitate publikoa).

«D.1» ZONA

Azalera: 3.072,23 m² (1.589 m² Bide Sistema Orokorrari dagozkio).

Kalifikazio xehatua:

Bideak, espaloiak, aparkalekuak.

Erabilera eta jabari baldintzak:

Erabilera nagusia: Bideak, espaloiak, aparkalekua.

«E.1.1» ZONA

Azalera: 1.211 m².

Kalifikazio xehatua:

Parkeak eta lorategiak.

Erabilera eta jabari baldintzak:

Erabilera nagusia: Parkeak eta lorategiak.

«E.1.2» ZONA

Azalera: 401,80 m².

Kalifikazio xehatua:

Jolasguneak.

Erabilera eta jabari baldintzak:

Erabilera nagusia: Jolasguneak.

1. Regulación de la forma de las construcciones:

A definir por Estudio de Detalle. Las siguientes determinaciones tienen la condición de máximas.

Altura de la Edificación: 5,00 m.

N.º máximo de plantas: PB.

El Estudio de Detalle podrá determinar puntualmente elementos o partes de la edificación con una sección diferenciada mayor.

2. Condiciones de uso y dominio.

Uso característico: Uso Gasolinera.

ZONA «B.3»

Superficie: 275 m².

Calificación pormenorizada:

Parcela Privada no edificable.

Condiciones de uso y dominio:

Uso característico: Uso privado No edificable.

ZONA «F.1»

Superficie: 420,20 m².

Calificación pormenorizada:

Parcela de Equipamiento.

Condiciones de edificación:

A definir por Estudio de Detalle en función de los usos concretos que se asignen.

1. Regulación de la forma de las construcciones:

Condiciones generales:

Se deberá de redactar un Estudio de Detalle que será el que defina las alineaciones de la edificación y la ocupación máxima de la misma en las plantas sobre y bajo rasante.

2. Condiciones de uso y dominio:

Uso característico: Equipamiento (Titularidad Pública).

ZONA «D.1»

Superficie: 3.072,23 m² (1.589 m² correspondientes al Sistema General Viario).

Calificación pormenorizada:

Viario, aceras, aparcamientos.

Condiciones de uso y dominio:

Uso característico: Viario, aceras, aparcamiento.

ZONA «E.1.1»

Superficie: 1.211 m².

Calificación pormenorizada:

Parques y Jardines.

Condiciones de uso y dominio:

Uso característico: Parques y Jardines.

ZONA «E.1.2»

Superficie: 401,80 m².

Calificación pormenorizada:

Áreas de Juego.

Condiciones de uso y dominio:

Uso característico: Áreas de Juego.

«E.1.3» ZONA

Azalera: 145 m².
Kalifikazio xehatua:
Espazio libre komunak.
Erabilera eta jabari baldintzak:
Erabilera nagusia: Espazio libre komunak.

2. ORDENANTZA ERREGULATZAILEAK

2.1. ATARIKO TITULUA

2.1.1. IZAERA OROKORREKO XEDAPENAK, «PLAN PARTZIALA»
APLIKATZEARI BURUZKOAK

1. artikulua. Aplikazio esparrua.

Proiektu honen esku-hartze esparrua «Urrategi Bidea» 32. Sektorea da, Azkoitiko Arau Subsidiarioetan plan partziala garatzeko sektore gisa mugatua dagoena.

Plan Partzialaren Bigarren Aldaketa honek esparru hori bakar-bakarrik ukituko du, eta esparru horrek Gauzatze Unitate bakar bat osatzen du.

2. artikulua. Indarrean jartzea eta indarrean irateko baldintzak.

Plan Partzial hau, behin betiko onartzen denean eta indarrean dagoen legeriak ezarritako argitarapen betekizunak bete ondoren jarriko da indarrean, eta hala iraungo du harik eta indargabetzen den arte.

Plan Partzial honetako xedapenen bat edo beste deuseztatzeak, indargabetzeak edo aldatzeak ez du gainerakoen baliagarritasuna ukituko, baldin eta elkarren arteko erlazioa edo mendekotasuna direla tarteko, xedapen horietakoren bat aplikatzina gertatzen ez bada.

3. artikulua. Proiektuaren esparru arauemailea.

Azkoitian indarrean dauden Arau Subsidiarioek –eta bereziki, «Urrategi Bidea» 32 Sektoreari buruzko «hirigintza fitxak»– osatzen dute plan honen esparru arauemailea; beraz, proiektu hau garatzeko ta gauzatzeko, dokumentu horretan ezarritakora joko da.

Era berean, «Urrategi Bidea» 32 Sektorean aplikatu egingo dira sektore horren ezaugarriengatik aplikagarriak diren gainerrako araudi orokor eta sektorialak ere.

4. artikulua. Proiektua osatzen duten dokumentuak eta horien indar arautzailea.

Plan Partziala osatzen duten dokumentuak.

Proiektu hau, honako dokumentu hauek osatzen dute:

- «1» dokumentua. Memoria.
- «2» dokumentua. Ordenantza erregulatzailerak.
- «3» dokumentua. Etapen plana.
- «4» dokumentua. Azterketa ekonomiko finantzarioa.
- «5» dokumentua. Planoak.

Dokumentuen izaera arautzailea.

Proiektuaren eduki arautzailea artikulua honetako «1» epigrafean aipatutako dokumentuen osotasunean zehaztua badago ere, hauek dira bereziki izaera arautzailea dutenak eta hirigintzako jarduerak arautzen dituztenak: «2. Ordenantza Erregulatzailerak», «3. Etapen Plana», eta «5. Planoak» dokumentuko «5. Proiektuko planoak» atalean bereziki halakotzat definituta dauden planoak. Beraz, hirigintzako jarduera oro dokumentu horietako xedapenei lotu beharko zaie derrigorrez.

ZONA «E.1.3»

Superficie: 145 m².
Calificación pormenorizada:
Espacios libres comunes.
Condiciones de uso y dominio:
Uso característico: Espacios Libres comunes.

2. ORDENANZAS REGULADORAS

2.1. TITULO PRELIMINAR

2.1.1. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL REFERENTES
A LA APLICACIÓN DEL «PLAN PARCIAL»

Artículo 1. *Ámbito de intervención.*

El ámbito de intervención del presente proyecto es el Sector 32 «Urrategi Bidea», definido como un sector para el desarrollo de planeamiento parcial en las Normas Subsidiarias de Azkoitia.

La presente Modificación Segunda al Plan Parcial afecta, única y exclusivamente a este ámbito, que conforma una única Unidad de Ejecución.

Artículo 2. *Entrada en vigor y condiciones de vigencia.*

El presente Plan Parcial entrará en vigor una vez aprobado definitivamente y cumplimentados los requisitos de publicación establecidos en la legislación vigente, y, mantendrá su vigencia en tanto no sea derogado.

La nulidad, anulación o modificación de una o varias de las determinaciones del Plan Parcial no afectará a la validez de las restantes, salvo en el supuesto de que alguna de ellas resulte inaplicable por circunstancias de interrelación o dependencia de aquéllas.

Artículo 3. *Marco normativo del proyecto.*

Las vigentes Normas Subsidiarias de Azkoitia y, entre su documentación, específicamente la «ficha urbanística» correspondiente al Sector 32 «Urrategi Bidea» configura el marco normativo, al que, como desarrollo y materialización, se remite el presente proyecto.

Asimismo serán de aplicación en el Sector 32 «Urrategi Bidea» las normativas generales y sectoriales que por sus características le sean de aplicación.

Artículo 4. *Documentos constitutivos del proyecto y alcance normativo de los mismos.*

Documentos constitutivos del Plan Parcial.

El presente proyecto está constituido por los siguientes documentos:

- Documento «1». Memoria.
 - Documento «2». Ordenanzas reguladoras.
 - Documento «3». Plan de etapas.
 - Documento «4». Estudio económico-financiero.
 - Documento «5». Planos.
- Carácter normativo de los documentos.

Si bien el contenido normativo del proyecto queda definido por el conjunto de los documentos señalados en el epígrafe «1» del presente artículo, son los documentos «2 Ordenanzas Reguladoras», «3 Plan de Etapas» y los planos expresamente definidos como tales del apartado «5 Planos de Proyecto» del documento «5. Planos» los que poseen un carácter específicamente normativo y de regulación de la actividad urbanística, y por tanto ésta se deberá ajustar obligatoriamente a sus determinaciones.

Proiektuaren gainerako dokumentuek izaera adierazgarria, erreferentziakoa edo justifikatzailea dute funtsean; horrela bada, aurrean aipatutakoekin kontraesanik izanez gero, haiek hobetsiko dira.

Desadostasunak dokumentazio grafikoan:

Eskala ezberdinetan egindako izaera arauemaileko planoetako hirigintza-xedapenen batean desadostasunik antzemanaz gero, eskalarik handienean egindako planoek ezarritakoa nagusituko da, baldin eta desadostasuna azken plano horietako edukien akats material nabarmena ez bada behintzat.

2.2. LEHEN TITULUA

2.2.1. HIRIGINTZA ARAUBIDE OROKORRA

2.2.1.1. Kalifikazio xehatuaren araubidea

5. artikulua. *Kalifikazio xehatuaren araubidea zehaztea.*

Oinarrizko definizioa.

«Urrategi Bidea» 32. Sektorea, proiektu honetan ezarri den zonakazetik ondorioztatzen den kalifikazio xehatuaren araubideari lotua dago. Eta hori grafikoki zehaztua dago «5. Planoak» dokumentuko «2.3 Zonakazte Xehatua eta jabari eta erabilera araubidea» planoan.

Mugatutako erabilera xehatuko zonei aplika dakiekeen erabilera eta erakuntza araubidea.

Mugatu diren erabilera xehatuko zonen izenari, hala nola berauen erabilera eta erakuntza araubide orokorrari dagokionez, Azkoitiko Arau Subsidiarioetan ezarritako sistemari jarraituko zaio.

Hori horrela, zona horietako bakoitzari aplika dakiekeen berariazko erabilera eta erakuntza araubidea, honako xedapen hauei jarraiki zehaztu da:

Arau Subsidiarioetan aipatutako zonentzako ezarritako baldintza orokorrak, hau da, «II. Araudi Orokorra» dokumentuko atal hauetan jasota dauden baldintzak:

11. artikulua. *Erabilera orokorreko zonentzako Erakuntza eta Erabilera Araubide Orokorra.*

12. artikulua. *Kalifikazio xehatua.*

Dokumentu honetako Bigarren Tituluan «Partzela eraikigarriak eraikitze, erabiltze eta egikartzeko ordenantza bereziak» partzela eraikigarri gisa kalifikatutako zona bakoitzarentzako ezarritako baldintza bereziak.

Kalifikazio Xehatuaren sistematizazioa.

Honetan mugatu diren erabilera xehatuko zonak, honako kategoria hauen arabera sailkatu dira:

A. Bizitoki erabilerako partzelak.

A-3. Dentsitate txikiko erakuntzako bizitoki erabilerako partzelak.

B. Jarduera ekonomikoetarako partzela.

B-1. Industri erabilerako partzelak.

B-2. Hirugarren sektoreko erabileretarako partzelak.

B-3. Partzela pribatu eraikiezina.

D. Komunikazio sistema.

D.1. Bide sareak (Bide sistema lokala - bide sistema orokorra, espaloiak eta oinezkoen eremuak).

E. Espazio libreen sistemak.

E.1. Hiri espazio libreak.

El resto de la documentación del presente Proyecto posee un carácter fundamentalmente indicativo, referencial o justificativo, por lo que, en caso de contradicción de su contenido con el de los documentos citados anteriormente, serán aquellos los que prevalezcan.

Discordancias en la documentación gráfica:

Si se advirtiese discordancia respecto a una determinación urbanística concreta, entre planos de carácter normativo realizados a diferentes escalas, prevalecerá lo establecido en los planos redactados a una escala más amplia, salvo que la discrepancia responda a un error material manifiesto en el contenido de estos últimos.

2.2. TÍTULO PRIMERO

2.2.1. RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

2.2.1.1. Régimen de calificación pormenorizada

Artículo 5. *Formulación del régimen de calificación pormenorizada.*

Definición básica.

El Sector 32 «Urrategi Bidea» queda sometido al régimen de calificación pormenorizada resultante de la zonificación establecida en el presente proyecto, que se grafía específicamente en el plano «2.3. Zonificación pormenorizada y régimen de dominio y uso» del Documento «5. Planos».

Régimen de uso y edificación aplicable a las zonas de uso pormenorizado definidas.

Las zonas de uso pormenorizado definidas se remiten, en cuanto a su denominación y al régimen general de uso y edificación aplicable a las mismas, a la sistemática establecida por las Normas Subsidiarias de Azkoitia.

Así, el régimen específico de uso y edificación aplicable a cada una de ellas, se establece por la aplicación de las siguientes determinaciones:

Las condiciones de régimen general que establecen las Normas Subsidiarias para dichas zonas, contenidas en los apartados del «Documento II Normativa General» siguientes:

Artículo 11. *Régimen General de Edificación y Uso para las zonas de uso global.*

Artículo 12. *Calificación pormenorizada.*

Las condiciones particulares que se definen, para cada una de las zonas calificadas como parcelas edificables, en el «Título Segundo. Ordenanzas Particulares de edificación, uso y ejecución de las Parcelas Edificables» del presente documento.

Sistematización de la calificación pormenorizada.

Las zonas de uso pormenorizado delimitadas se clasifican con arreglo a las siguientes categorías:

A. Parcelas de uso residencial.

A-3. Parcelas Residenciales de Edificación de Baja Densidad.

B. Parcela de uso de actividades económicas.

B-1. Parcelas de uso Industrial.

B-2. Parcelas de uso Terciario.

B-3. Parcela Privada No Edificable.

D. Sistema de comunicaciones.

D. 1- Redes Viarias (Viario local-Sistema General, Acera y Áreas Peatonales).

E. Sistemas de espacios libres.

E.1. Espacios Libres Urbano.

- E.1.1. Parkeak eta lorategiak.
- E.1.2. Jolasguneak.
- E.1.3. Espazio libre komunak.
- F. Komunitatearen ekipamenduko sistemak.
- F.1. Zehaztu gabeko komunitatearen ekipamenduko zonak.

2.2.1.2. Plan Partziala garatzeko eta gauzatzeko araubide juridikoa

6. artikulua. *Plana garatzeko eta gauzatzeko araubide orokorra.*

Plan Partzial hau garatu eta gauzatzekoan, hirigintza lege-rian eta indarrean dauden Arau Subsidiarioetan ezarritako araubide juridiko orokorra beteko da, dokumentu honetan gai horren inguruan bereziki ezarri diren xedapenak bezalaxe.

7. artikulua. *Hirigintza aprobetxamendua esleitzeko baldintzak.*

Azkoitiko udalerrian indarrean dauden Arau Subsidiarioetan aurreikusitakoarekin bat etorritz, hirigintza aprobetxamendua honako baldintza hauen arabera esleituko da:

Bizitoki erabilerako partzelak.

Eraikuntza aprobetxamendua: 2.075 m².

Erabilera eta eraikuntza mota: Bizitoki erabilerako partzelak, dentsitate txikikoak (A-3).

Jarduera ekonomikoetarako partzela.

Eraikuntza aprobetxamendua: 3.300 m².

Erabilera eta eraikuntza mota: Hirugarren sektoreko erabilerako partzelak (B-2) eta industri erabilerakoak (B-1).

Plan Partzial honetan antolatutako diren aprobetxamendu mota ezberdinak haztatzeari dagokionez, kasuan kasuko dokumentu hainbanatzailean xedatutakora joko da.

8. artikulua. *Plana gauzatzeko araubidea zehaztea.*

«Urrategi Bidea» 32 Sektorea egikartzeko, Gauzatzeko Unitate bakar bat mugatu da, eta hori lankidetzako sistemaren bitartez gauzatu da.

9. artikulua. *Urbanizazio zamak finantzatzeko baldintzak.*

«Urrategi Bidea» 32 Sektoreko urbanizazio lanak, Plan Partzial honetako «D. Azterketa ekonomiko-finantzarioa» dokumentuan ezarritako baldintzetan finantzatu dira.

10. artikulua. *Antolamenduz kanpoko eraikinak, instalazioak eta erabilerak.*

Plan Partzial honetan ezarritako erabilera eta eraikuntza araubidera egokitzen ez diren eraikin, instalazio eta erabilera guztiak antolamenduz kanpoko zatik deklaratu dira.

11. artikulua. *Urbanizazio proiektua idazteko araubidea.*

«Urrategi Bidea» 32 Sektorean aurreikusitako urbanizazio lanak egiteko Urbanizazio Proiektu bakar bat idatziko da, eta proiektu hori hirigintza araudian ezarritako prozedurari jarraituz izapidetuko da.

12. artikulua. *Partzelazio baldintzak.*

Plan Partzial honetan mugatutako partzelak gutxienezko partzelak eta zatietan izango dira aipatutako ondorioetarako, nahiz eta eraiki ondoren jabetza horizontalean eratu ahal izango diren.

- E.1. 1- Parques y jardines.
- E.1.2. Áreas de juego.
- E.1.4. Espacios libres comunes.
- F. Sistemas de equipamiento comunitario.
- F.1. Zonas de Equipamiento comunitario No Determinado.

2.2.1.2. Régimen jurídico para el desarrollo y ejecución del plan parcial

Artículo 6. Régimen general de desarrollo y ejecución.

El desarrollo y la ejecución del presente Plan Parcial se ajustarán al régimen jurídico general establecido en la legislación urbanística y en las Normas Subsidiarias, y a las disposiciones que específicamente se formulan a ese respecto en el presente documento.

Artículo 7. Condiciones de asignación del aprovechamiento urbanístico.

De acuerdo con las previsiones de las vigentes Normas Subsidiarias de Ordenación del municipio de Azkoitia, le son de aplicación las siguientes condiciones de asignación del aprovechamiento urbanístico:

Parcelas de uso residencial.

Aprovechamiento edificatorio 2.075 m².

Tipología de uso y edificación: Parcelas Residenciales de baja densidad (A-3).

Parcela de actividades económicas.

Aprovechamiento edificatorio 3.300 m².

Tipología de uso y edificación: Parcelas de Usos Terciarios (B-2) e Industrial (B-1).

La ponderación relativa de las diferentes tipologías de aprovechamiento ordenadas por el presente Plan Parcial se remite al documento equidistribuidor correspondiente.

Artículo 8. Determinación del régimen de ejecución.

Para la ejecución del Sector 32 «Urrategi Bidea», se define, una única Unidad de Ejecución que se ejecutará por el sistema de cooperación.

Artículo 9. Condiciones de financiación de las cargas de urbanización.

Las condiciones para la financiación de las obras de urbanización de interés para el Sector 32 «Urrategi Bidea» se ajustarán a lo establecido en el Documento «D. Estudio Económico-Financiero» del presente Plan Parcial.

Artículo 10. Edificios, Instalaciones y usos fuera de ordenación.

Se declaran fuera de ordenación los edificios, instalaciones y usos que no se adecuan al régimen de uso y edificación establecido por el presente Plan Parcial.

Artículo 11. Régimen para la formulación del Proyecto de Urbanización.

Las obras de urbanización previstas en el Sector 32 «Urrategi Bidea» serán objeto de un único proyecto de urbanización que se tramitará con arreglo al procedimiento establecido en la normativa urbanística.

Artículo 12. Condiciones de parcelación.

Las parcelas delimitadas en el presente Plan Parcial, tendrán la consideración de parcelas mínimas e indivisibles a esos efectos, sin perjuicio de que una vez edificadas se configuren en propiedad horizontal.

13. artikulua. Bizitoki erabilerako partzeletan eraikitzeo lizentzia eskatzeko epeak.

Bizitoki erabilerako partzeletan eraikitzeo lizentzia, Proiektu honetako «3. Etapen Plana» dokumentuan ezarritako epeetan eskatuko da.

14. artikulua. Lehen erabilerako baimena emateko baldintzak.

Eraikin pribatuen lehen erabilerako baimena emango bada, proiektu honetako «3. Etapen Plana» dokumentuan kasuan kasurako ezarritako urbanizazio lanak gauzatu egon beharko dute aurrez.

15. artikulua. Partzelen arteko zortasunak.

Partzela eraikigarrietako sotoetarako sartzeko arropalek behar hainbateko zortasunak izango dituzte aldameneko lurzati alde, mugakide horiek Plan Partzial honetako aurreikuspenak garatzeko eragozpenik izan ez dezaten, bai ibilgailuak bai oinezkoak kalebidetik garajeetara sartzeko.

Zortasun horiek Birpartzelazio Proiektuan adieraziko dira, edo horrelakorik egin ezean, partzela ezberdinetako eraikinen lehen erabilerako baimena emateko baldintza gisa ezarriko dira. Gainera, ukitutako finken jabetza eskritoretan ere jasota geratuko dira.

2.3. BIGARREN TITULUA

ERABILERA XEHATUKO ZONETAN APLIKATU BEHARREKO ORDENANTZA BEREZIAK

«A-3» ZONAK («A-3/1 eta A-3/2»)

Azalera.

«A-3/1»: 3.591,00 m².

«A-3/2»: 800,00 m².

Kalifikazio xehatua:

Bizitoki erabilerako partzelak, dentsitate txikikoak.

Eraikuntza baldintzak:

Eraikuntza aprobetxamendua:

«A-3/1»: 1.660 m².

«A-3/2»: 415 m².

Oinplanoan har daitekeen azalera: 910 m².

Sestra azpiko eraikuntza aprobetxamendua:

Eraikuntzaren lerrokadurek gainditu ahal izango dituzte partzela bakoitzeko fitxetan zehaztuta dagoen gehieneko lerroka-dura, eraikuntzaren aprobetxamendu gisa konputatu gabe.

1. Eraikinen eitea erregulatzeaz:

Baldintza orokorrak:

Eraikinak, Plan Partzial honetako partzela bakoitzaren fitxan ezarritako zehaztapen grafikoek mugatzen duten ingurakariaren barruan kokatu beharko dira.

«Ordenantza Berezi» honetan adierazten den eraikuntza aprobetxamendua, bai sestra gainea baita azpikoa ere, soil-soilik gehieneko ingurakari horren barruan garatu ahal izango da. Baldintza hori betetzeko, estalkipeko eremuari, lerrokadurei eta hegalkinei buruz onartzen den irtenbideari begiratuko zaio goi solairuen kasuan; eta, lerrokadurei eta atari-aurrei buruz hartzen denari, behe solairuen kasuan.

Bi familiako etxebizitzak partzela bakoitzeko fitxan adierazitako moduan garatuko dira. Hala, fitxetan adierazitako gehie-

Artículo 13. Plazos para la solicitud de licencias de edificación en las parcelas de uso residencial.

La solicitud de licencias para la construcción de las edificaciones de uso residencial, se ajustará a los plazos establecidos en el «Documento 3. Plan de Etapas» del presente proyecto.

Artículo 14. Condiciones para la concesión de licencias de primera utilización.

La concesión de licencias de primera utilización de las edificaciones privadas estará condicionada a la ejecución previa de las obras de urbanización que para cada caso se establecen en el «Documento 3. Plan de Etapas» del presente proyecto.

Artículo 15. Servidumbres entre parcelas.

Las rampas de acceso a los sótanos de las parcelas edificables quedarán sometidas a las servidumbres, a favor de las parcelas colindantes, que resulten necesarias para el cumplimiento de las previsiones del presente Plan Parcial con relación al acceso de vehículos y peatones desde la vía pública a los garajes previstos en las mismas.

Las citadas servidumbres se establecerán en el Proyecto de reparcelación, o, en su defecto, como requisito previo al otorgamiento de licencia de primera utilización de las edificaciones que ocupen las diferentes parcelas, recogándose en las escrituras de propiedad de las fincas afectadas.

2.3. TÍTULO SEGUNDO

ORDENANZAS PARTICULARES APLICABLES A LAS ZONAS DE USO PORMENORIZADO

ZONAS «A-3» («A-3/1 y A-3/2»)

Superficie.

«A-3/1»: 3.591,00 m².

«A-3/2»: 800,00 m².

Calificación pormenorizada:

Parcelas Residenciales de Edificación de Baja Densidad.

Condiciones de edificación:

Aprovechamiento edificatorio:

«A-3/1»: 1.660 m².

«A-3/2»: 415 m².

Ocupación en Planta: 910 m².

Aprovechamiento edificatorio bajo rasante:

Se podrá superar la línea de ocupación de la edificación en las líneas máximas que vienen especificadas en las fichas de cada una de las parcelas sin que compute como aprovechamiento edificatorio.

1. Regulación de la forma de las construcciones:

Condiciones generales:

Las edificaciones deberán disponerse en el interior de la envolvente volumétrica definida por las determinaciones gráficas establecidas en las fichas de cada una de las parcelas del presente Plan Parcial.

Dentro de dicha envolvente podrá desarrollarse, tanto sobre rasante como bajo rasante, exclusivamente, el aprovechamiento edificatorio señalado en la presente «Ordenanza Particular». El cumplimiento de esta condición, se ajustará por medio de la solución adoptada de bajocubiertas, alineaciones y vuelos, en plantas altas, y, de alineaciones y porches, en las plantas bajas.

Las viviendas bifamiliares se desarrollarán tal y como se presenta en la ficha de cada una de las parcelas, respetándose

neko lerrokadurak eta atzeraemanguneak errespetatu egingo dira, nahiz eta solairuan azkenean egiten den banaketaren barruan aldatu ahal izango diren.

2 edo 4 isurialdeko estalkiak eraiki ahal izango dira, edota zati batean lauak ere bai, profila gaintitu gabe terrazak eratuz, estalkipean etxebizitzara bideratuko diren gelak aireztatzeko eta argiztatzeko.

Eraikinaren altuera: 7,00 m.

Altuera hori, partzela bakoitzaren fitxan adierazitako espaloipuntuari neurtuko da beti.

Eraikinaren aukerako profila: S+BS+1+EP.

Lerrokadurak:

Kasuan kasuko partzelaren fitxan ezarritakoari egokituko zaizkio.

Hegalkinak gehienez ere 1,00 metro kanporatuko dira, eta fatxadaren luzera osoan garatu ahal izango dira, behe solairuan izan ezik. Dena den, hegalkin itxien luzerak ez du gaintutako fatxadaren luzera osoaren %50a.

Hegalkinak:

Eraketa:

Partzela bakoitzaren planoetan adierazi bezala.

Sakonera: 1,00 m.

Gehieneko aurrealdea: Fatxadaren aurrealdearen %100a. Hegalkin itxiek %50 gehienez.

Teilategalak:

Teilategalak gehienez ere 1,80 m kanporatuko dira, fatxada itxen duten lerrotik hasita.

2. Erabilera eta jabari baldintzak:

Gehieneko etxebizitza kopurua:

«A-3/1»: 8 etx.

«A-3/2»: 2 etx.

Derrigorrez bete beharreko gutxienezko garaje hornidura: 1,5 apark/etx.

Zortasunak:

«A-3» zonek, ibilgailuak eta oinezkoak sotoetara sartzeko beharrezkoak diren «zortasunak» izango dituzte elkarrekiko. Zortasun horiek «Hainbanaketa Proiektuan» finkatuko dira, zortasunaren edukia eta eragingo duen esparrua zehaztuz.

«B» ZONA

Azalera: 6.690,88 m².

Kalifikazio xehatua:

Hirugarren sektorerako eta industri erabilerako (jarduera ekonomikoak) partzela.

1. Eraikuntza baldintzak:

Eraikuntza aprobetxamendua:

– Industri erabilera (B-1): 300 m².

– Hirugarren sektoreko erabilera (B-2): 3.000 m².

Oinplanoan har daitekeen azalera: 3.300 m².

Sestra azpiko eraikuntza aprobetxamendua:

Merkataritza gunean, erabilera horrek eskatzen dituen aparkaleku premiak betetzeko, aparkaleku bat ipini ahal izango da eraikuntzaren lerrokaduretatik kanpo, partzela pribatuaren azalera osoa hartuz.

Industri erabilerako gunean lurpeko erregai-tangak ipini ahal izango dira, gasolindegia erabilera ahalbidetzeko.

las alineaciones máximas y retiros marcados en las fichas, pudiendo modificarse las mismas dentro de dichos márgenes a la distribución en planta final de las mismas.

Se permite la construcción de cubiertas a 2 o 4 aguas en una parte de la cubierta, configurando terrazas dentro del perfil que sirvan de iluminación y ventilación de las estancias destinadas a vivienda en bajocubierta.

Altura de edificación: 7,00 m.

Se medirá en cada caso en el punto de la acera señalado en las fichas de cada una de las parcelas.

Perfil optativo de edificación: S+PB+1+BC.

Alineaciones:

Se ajustarán a lo establecido en cada una de las fichas de las diferentes parcelas.

Los vuelos máximos se fijan en 1,00 m., pudiendo desarrollarse en toda la longitud de la fachada, excepción hecha de la PB sin que el porcentaje de vuelos cerrados supere el 50% de la longitud de las fachadas.

Vuelos:

Disposición:

Según planos de cada una de las parcelas.

Fondo 1,00 m.

Frente máximo: 100% frente fachada. Máx. 50% cerrados.

Aleros:

El vuelo máximo de los aleros se fija en 1,80 m contados desde el cierre de la fachada.

2. Condiciones de uso y dominio:

N.º máximo de viviendas:

«A-3/1»: 8 viv.

«A-3/2»: 2 viv.

Dotación mínima obligatoria de garaje: 1.5 plz./viv.

Servidumbres:

Las «zonas» «A-3» quedan sometidas a las servidumbres recíprocas necesarias para garantizar el acceso de vehículos y peatones a las plantas de sótano de cada una de ellas. El «proyecto de equidistribución» deberá definir las mismas, precisando su contenido, y, ámbito de afección.

ZONA «B»

Superficie: 6.690,88 m².

Calificación pomenorizada:

Parcela de Usos Terciarios e industriales (Actividades Económicas).

1. Condiciones de edificación:

Aprovechamiento edificatorio:

– Uso Industrial (B-1): 300 m².

– Uso Terciario (B-2): 3.000 m².

Ocupación en Planta: 3.300 m².

Aprovechamiento edificatorio bajo rasante:

Podrá establecerse un aparcamiento en la zona comercial, fuera de las líneas de edificación ocupando la totalidad de la parcela privada, con el fin de satisfacer la demanda de plazas de parking para estos usos.

En la zona industrial podrán establecerse depósitos subterráneos de combustibles para posibilitar el uso de Estación de Servicio.

1. Eraikinen eitea erregulatzeaz:

Dokumentu honetan zehaztua dago eraikuntzaren gehieneko mugimendu eremua.

Eraikinak, Plan Partzial honetako partzela bakoitzaren fitxan ezarritako zehaztapen grafikoek mugatzen duten ingurakariaren barruan kokatu beharko dira.

Eraikinaren altuera: 9,00 m (Merkataritza erabilerako eraikina) eta 5,00 m (Industri erabilerako eraikin osagarria).

Gehieneko solairu kopurua: S+BS+1 (Merkataritza erabilerako eraikina) eta BS (Industri erabilerako eraikin osagarria).

2. Erabilera eta jabari baldintzak:

Erabilera nagusia: Hirugarren sektoreko erabilerak eta industria.

Partzela pribatuaren esparruan aparkalekua ezarri beharko da, eta hori, Jarduera Ekonomikoen eta Merkataritza ekipamenduen Lurraldearen Arloko Planean ezarritako xedapenetara egokituko da.

Merkataritzarako eraikinaren sotoko solairuaren zati bat, goiko solairuari lotutako biltegiara bideratu ahal izango da. Edozein kasutan ere, partzela pribatuaren barruan garatuko da.

«B-3» ZONA

Azalera: 275 m².

Kalifikazio xehatua:

Partzela pribatu eraikiezina.

2. Erabilera eta jabari baldintzak:

Erabilera nagusia: Erabilera pribatua, eraikinik gabe.

«F.1» ZONA

Azalera: 420,20 m².

Kalifikazio xehatua:

Zehaztu gabeko komunitatearen ekipamendurako partzela.

Eraikuntza baldintzak:

Xehetasunezko Azterketan zehaztuko dira, esleitzen zaizkion erabileren arabera.

1. Eraikinen eitea erregulatzeaz:

Baldintza orokorrak:

Xehetasunezko Azterketa bat idatzi beharko da; hor zehaztuko dira bai eraikuntzaren lerroak eta bai sestra gaineko zein azpiko solairuetan gehienez har daitekeen azalera.

2. Erabilera eta jabari baldintzak:

Erabilera nagusia: Ekipamendua (Titularitate publikoa).

«D.1» ZONA

Azalera: 3.072,23 m².

(1.589 m² bide sistema orokorrari dagozkio).

Kalifikazio xehatua: Bideak, espaloiak eta aparkalekua.

2. Erabilera eta jabari baldintzak:

Erabilera nagusia: Bideak, espaloiak eta aparkalekua.

«E.1.1» ZONA

Azalera: 1.211 m².

Kalifikazio xehatua: Parkeak eta lorategiak.

2. Erabilera eta jabari baldintzak:

Erabilera nagusia: Parkeak eta lorategiak.

1. Regulación de la forma de las construcciones:

Se define en el presente documento el área de movimiento máximo de la edificación.

Las edificaciones deberán disponerse en el interior de la envolvente volumétrica definida por las determinaciones gráficas establecidas en la ficha de la parcela del presente Plan Parcial.

Altura de edificación: 9.00 m (Edificación de Uso Comercial) y 5,00 m (Edificación Industrial Complementaria).

N.º máximo de plantas: S+PB+1 (Edificación de Uso Comercial), PB (Edificación Industrial Complementaria).

2. Condiciones de uso y dominio:

Uso característico: Usos Terciarios e industrial.

En el ámbito de la parcela privada deberá disponerse de un aparcamiento que deberá ajustarse a las determinaciones establecidas en el Plan Territorial Sectorial de Actividades Económicas y Equipamientos Comerciales.

En la planta de sótano que corresponda a la edificación comercial, podrá destinarse parcialmente a almacén ligado a la planta superior. La misma se desarrollará dentro de la parcela privada.

ZONA «B-3»

Superficie: 275 m².

Calificación pormenorizada:

Parcela privada no edificable.

2. Condiciones de uso y dominio:

Uso característico: Uso privado no edificable.

ZONA «F.1»

Superficie: 420,20 m².

Calificación pormenorizada:

Parcela de Equipamiento Comunitario No determinado.

Condiciones de edificación:

A definir por Estudio de Detalle en función de los usos concretos que se asignen.

1. Regulación de la forma de las construcciones:

Condiciones generales:

Se deberá de redactar un Estudio de Detalle que será el que defina las alineaciones de la edificación y la ocupación máxima de la misma en las plantas sobre y bajo rasante.

2. Condiciones de uso y dominio:

Uso característico: Equipamiento (Titularidad Pública).

ZONA «D.1»

Superficie: 3.072,23 m².

(1.589 m² correspondientes al sistema general viario).

Calificación pormenorizada: Viario, Aceras y Aparcamiento.

2. Condiciones de uso y dominio:

Uso característico: Viario, aceras y aparcamiento.

ZONA «E.1.1»

Superficie: 1.211 m².

Calificación pormenorizada: Parques y Jardines.

2. Condiciones de uso y dominio:

Uso característico: Parques y Jardines.

«E.1.2» ZONA

Azalera: 340,54 m².

Kalifikazio xehatua: Jolasguneak.

2. Erabilera eta jabari baldintzak:

Erabilera nagusia: Jolasguneak.

«E.1.3» ZONA

Azalera: 208,38 m².

Kalifikazio xehatua: Espazio libre komunak.

2. Erabilera eta jabari baldintzak:

Erabilera nagusia: Espazio libre komunak.

Azkoitia, 2016ko azaroaren 9a.—Alkatea. (7967)

ZONA «E.1.2»

Superficie: 340,54 m².

Calificación pormenorizada: Áreas de Juego.

2. Condiciones de uso y dominio:

Uso característico: Áreas de Juego.

ZONA «E.1.3»

Superficie: 208,38 m².

Calificación pormenorizada: Espacios libres comunes.

2. Condiciones de uso y dominio:

Uso característico: Espacios Libres comunes.

Azkoitia, a 9 de noviembre de 2016.—El alcalde. (7967)