

TOKI ADMINISTRAZIOA

3

ADMINISTRACIÓN LOCAL

AZPEITIKO UDALA

Azpeitiko HAPOko 32. HEko «Anardi» b.10.32.1 partzelari dagokion Xehetasun-Azterlanaren behin betiko onespena.

Tokiko Gobernu Batzarrak, 2024ko irailaren 10ean egindako bilkuran, Azpeitiko Hiri Antolamenduko Plan Orokorreko «Anardi» 32. HEko b.10.32.1 partzelari buruzko xehetasun-azterlana behin betiko izaeraz onartu du.

Hirigintza Plan Orokorrak xehetasun-azterketa bat egiteko beharra jasotzen du, eraikuntzaren parametroak arautzen dituzten baldintzak zehatz-mehatz eta behin betiko definitzeko.

Xehetasun-azterketaren xedea da:

- Bideen, lurren eta berdeguneen lerrokadurak ezartzea.
- Bide, lur eta berdeguneen sestrak ezartzea.
- Eraikuntzaren gehieneko lerrokadurak eta altuerak ezartzea.

Gainera, eraikigarritasun haztatua handitzen duen hiri-lurzoru finkatugabea denez, eraikigarritasun-gehikuntza horren % 15 ezartzen da, urbanizazio-kargarik gabe.

Landeta Burdin Lanak Berria, SLk eta Tecnalia Research & Innovation Fundazioak sustatu dute dokumentu teknikoa, eta Carlos Templado Vallejo industria-ingeniariak eta Fco Javier Ruiz Iglesias arkitektoak idatzi dute.

Xehetasun-azterlana Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 98. artikuluan xedatutakoaren arabera izapidetu da.

Tokiko Gobernu Batzarrak espedienteari hasierako onarpena eman zion 2024ko ekainaren 18ko bilkuran, eta jendaurrean jarri zen 20 egun balioduneko epean, Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN (2024ko uztailaren 1eko Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALA, 126. zk.), Diario Vascon, Udalaren egoitza elektronikoan eta iragarki-taula fisikoan, 2024ko ekainaren 27an. Horrez gain, dagozkion jakinarazpen pertsonalak egin ditu.

Jendaurreko informazio-aldian ez da dokumentuari buruzko alegaziorik jaso.

Jasota dago hirigintza-proiektu eta -planen hizkuntza-inpaktua ebaluatzeko batzordearen 2024ko irailaren 5eko txostena.

Azaldutakoa ikusita, Azpeitiko Udaleko zerbitzu tekniko eta juridikoen aldeko txostenekin bat etorritik, xehetasun-azterlana behin betiko onartu zen.

Indarrean sartzeari dagokionez, aipatutako 2/2006 Legearen 98. artikuluan adierazitakoaren arabera, bidezkoa da behin betiko onarpen-erabakia eta antolamenduko hirigintza-arauak Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratzea. Behin betiko onespenerako erabakia lurralde historikoan zabalkunderik handiena duen egunkarian edo egunkarietan ere argitaratuko da.

Behin betiko onartu beharreko azterlana Hirigintza Plangintzako Administrazio Erregistrora bidali da, gordailatzeko.

AYUNTAMIENTO DE AZPEITIA

Aprobación definitiva del Estudio de Detalle referido a la parcela b.10.32.1 del AU 32 «Anardi» del PGOU de Azpeitia.

La Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día 10 de septiembre de 2024 ha aprobado con carácter definitivo el Estudio de Detalle referido a la parcela b.10.32.1 del AU 32 «Anardi» del Plan General de Ordenación Urbana de Azpeitia.

El Plan Urbanístico General recoge la necesidad de realizar un Estudio de Detalle que defina de forma precisa y definitiva las condiciones reguladoras de los parámetros de la edificación.

El Estudio de Detalle tiene por objeto:

- Establecer alineaciones de viales, terrenos y zonas verdes.
- Establecer rasantes de viales, terrenos y zonas verdes.
- Establecer las alineaciones y alturas máximas de la edificación.

Además, en tanto que se trata de un suelo urbano no consolidado que incrementa la edificabilidad ponderada, se establece 15 % de dicho incremento de edificabilidad, libre de cargas de urbanización.

El documento técnico ha sido promovido por Landeta Burdin Lanak Berria, S.L. y Fundación Tecnalia Research & Innovation y redactado por el ingeniero industrial Carlos Templado Vallejo y el arquitecto Fco. Javier Ruiz Iglesias.

El Estudio de Detalle, se ha tramitado según lo dispuesto en el artículo 98 de la Ley 2/2006 de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

Aprobado inicialmente el expediente por la Junta de Gobierno Local en sesión de 18 de junio de 2024, se expuso al público durante el plazo de 20 días hábiles en el BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa (BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa n.º 126 de 1 de julio de 2024), Diario Vasco, Sede electrónica del Ayuntamiento y Tablón de anuncios físico con fecha con fecha 27 de junio de 2024. Se han efectuado las notificaciones personales correspondientes.

Durante el periodo de información pública no se han recibido alegaciones al documento.

Consta el informe de la Comisión de evaluación de impacto lingüístico en materia de proyectos y planes urbanísticos de fecha 5 de septiembre de 2024.

A la vista de lo expuesto, de conformidad con los informes favorables de los servicios técnicos y jurídicos de Ayuntamiento de Azpeitia se procedió a la aprobación definitiva del Estudio de Detalle.

A efectos de su entrada en vigor, a tenor de lo expuesto en el artículo 98 de la mencionada Ley 2/2006 procede publicar el acuerdo de aprobación definitiva y las normas urbanísticas de ordenación en el BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa. El acuerdo de aprobación definitiva se publicará asimismo en el diario o diarios de mayor difusión del territorio histórico.

El Estudio objeto de aprobación definitiva ha sido remitido para su depósito al Registro Administrativo de Planeamiento Urbanístico.

Dokumentuaren edukia Azpeitiko Udalaren web orriko Hirigintza atalean egongo da ikusgai www.azpeitia.eus.

Ebazpen honek amaiera ematen dio administrazio-bideari. Horren aurka, aukerako berraztertzeko errekurtsua aurkeztu ahal izango da, administrazioarekiko auzi-errekurtsua jarri aurretik, hilabeteko epean, jakinarazten den egunaren biharamunetik zenbatzen hasita, edo zuzenean aurka egin ahal izango da Donostiako Administrazioarekiko Auzietako Epaitegian, bi hilabeteko epean, jakinarazten den egunaren biharamunetik kontatzen hasita, egokitzen jotzen den beste edozein gorabehera.

Xehetasun Azterlanaren zehaztapenak.

Azpeitia, 2024ko irailaren 26a.—Nagore Alkorta Elorza, alkatea. (7010)

3. Xehetasun-azterketaren zehaztapenak

3.1. Deskribapen, lursailaren ezaugarriak.

Jarduketaren xede den lurzattia «b.10.32.1» gisa identifikatzen du Azpeitiko HAPNak. HAPOk hiri-lurzoru finkatugabetzat jotzen du eraikigarritasuna handitzeagatik, partzela industrializat kalifikatzen du eta «AD.32.1» zuzkidura-jarduketa gisa identifikatzen du.

Gaur egun, lurzatiak perimetro irregularra du. Lursaila jabe beraren nabearen ondoan dago, Mendebaldeko erakusketan. Planimetrikoki, lautasun nabarmeneko plataforma bat du mendebaldeko herenean, eta gainerakoa gorantz doa ekialdetik mendebaldera, % 6 eta % 10 arteko malda aldakorrekirekin.

Hegoaldeko erakusketan hormigoizko bide publikoak mugatzen du.

Lurzattia ia landaretzarik gabe dago, edo interes gutxiko landaredia du mendebaldean, bi herenetan, eta zuhaitzik handiena ekialdeko herenean dago.

3.2. Hartutako irtenbidearen deskribapena.

Esku-hartzea bi mailatan egitea proposatu da, baina eraikuntza-sestra bakarrekin. Eraikinaren sestra-kota 91,60 m-tik beherakoa izango da, eta lurzatiaren mendebaldeko erdia menderatuko du. Hiru eraikuntza-bolumenak HAPNAN adierazitako gehieneko lerroakadurak errespetatuz kokatuko dira. Mendebaldeko dagoen bolumena gaur egun dagoen bolumenari atxikiko zaio. Ondoren, korridore bat sortuko da, eta korridore horretatik aurrera hasiko dira elkarren artean lotutako hurrengo bi eraikuntza-bolumenak. Perimetroari dagokionez, eraikuntza-bolumenak aldi bereko bideek egiten dituzte zalamanetarako ibilgailuentzat eta langileentzat.

Goiko mailan, batez beste 96,50 m.s.n.m.-ko kotan, jarduerarekin lotutako aparkalekuak hornitzeko plataforma bat dago. Plataforma hori oinezkoentzat lotuta dago solairuarterko kotan dauden eraikuntzekin (95,60 m), desnibelak gainditzeko dituen pasabide baten bidez.

3.2.1. Lurzoruaren okupazioa.

Eraikuntza-lurzoruaren okupazioa oinplanoko hiru bolumenen mailagaina ezartzean gauzatzen da, HAPOn adierazitako gehieneko lerroakadurek duten perimetroaren barruan.

Solairuan honako okupazio hau dago:

1. solairu-okupazioa 1. bolumena: $18,00 \times 50,00 = 900,00 \text{ m}^2$.
2. solairu-okupazioa 2. bolumena: $26,50 \times 45,00 = 1.192,50 \text{ m}^2$.
3. $15,00 \times 40,00 = 600,00 \text{ m}^2$.

Okupatutako lurzoruaren azalera, guztira: $2.692,50 \text{ m}^2 < 2.850 \text{ m}^2$ III.1.1.A. atalean adierazitakoak Hirigintza Esparruko Hirigintza Arau Partikularra «32. DOkeko «Anardi». B.2. ZK. AEB partikularrak HAPOn:

El contenido del documento estará expuesto en la sección de Urbanismo de la página Web del Ayuntamiento de Azpeitia www.azpeitia.eus.

La presente Resolución pone fin a la vía administrativa. Contra la misma podrá interponerse potestativamente recurso de reposición, previo al contencioso-administrativo, en el plazo de un mes contado desde el día siguiente a la fecha de su notificación, o bien impugnarse directamente ante el Juzgado de lo contencioso-administrativo de Donostia-San Sebastián, en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente a la fecha de su notificación, todo ello con independencia de cualquier otro que se estime oportuno.

Determinaciones del Estudio de Detalle.

Azpeitia, a 26 de septiembre de 2024.—La alcaldesa, Nagore Alkorta Elorza. (7010)

3. Determinaciones del estudio de detalle

3.1. Descripción, características de la parcela.

La parcela objeto de actuación queda identificada por el PGOU de Azpeitia como «b.10.32.1». El PGOU atribuye la condición de suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad, califica la parcela como Industrial y la identifica como la actuación de dotación «AD.32.1».

En la actualidad la parcela físicamente presenta un perímetro irregular. La parcela es adyacente a nave del mismo propietario en su exposición Oeste. Planimétricamente presenta una plataforma con notable planeidad en su tercio Oeste, siendo el resto ascendente de Este a Oeste con una pendiente variable entre el 6 y el 10 %.

En su exposición Sur se encuentra delimitada por camino público de hormigón.

La parcela se encuentra casi sin vegetación o con vegetación de escaso interés en sus dos tercios al Oeste, situándose el arbolado de mayor porte en su tercio Este.

3.2. Descripción de la solución adoptada.

Se plantea la intervención a dos niveles pero con una única rasante edificatoria. Su nivel inferior a 91,60 m.s.n.m. (cota de rasante edificatoria) dominará la mitad Oeste de la parcela y se situarán los tres volúmenes edificatorios respetando las alineaciones máximas indicadas en el PGOU. El volumen situado más al Oeste se adosará a volumen existente en la actualidad. A continuación se generará un pasillo a partir del cual comienzan los dos siguientes volúmenes edificatorios unidos entre sí. Perimetralmente, los volúmenes edificatorios están recorridos por vial de coexistencia para los vehículos de carga y trabajadores.

En el nivel superior, a una cota media de 96,50 m.s.n.m. se sitúa una plataforma para la dotación de aparcamientos relacionada con la actividad. Esta plataforma está unida peatonalmente con las edificaciones a cota de entreplanta 95,60 m.s.n.m., mediante una pasarela que salva los desniveles.

3.2.1. Ocupación de suelo.

La ocupación del suelo edificatoria la realizan la implantación de la huella de tres volúmenes en planta dentro del perímetro contenido por las alineaciones máximas indicadas en el PGOU.

Resulta la siguiente ocupación en planta:

- Ocupación en planta 1 volumen 1: $18,00 \times 50,00 = 900,00 \text{ m}^2$.
- Ocupación en planta volumen 2: $26,50 \times 45,00 = 1.192,50 \text{ m}^2$.
3. $15,00 \times 40,00 = 600,00 \text{ m}^2$.

Total superficie de suelo ocupada: $2.692,50 \text{ m}^2 < 2.850 \text{ m}^2$ indicados en el apartado III.1.1.A. de la Norma Urbanística Particular del Ámbito Urbanístico «32. Anardi» del DOC. B.2. NN. UU. Particulares del PGOU:

3.2.2. Lerrokadurak.

— Eraikuntzakoak:

Errespetatu egiten dira Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean adierazitako gehieneko lerrokadurak ezarritako gehieneko perimetro-mugak. Gehieneko lerrokadurak osatzen dituzten poligonoaren barruan bi bolumen sortzen dira; horietako bat esku-hartzearen mendebaldean dago, prismatikoki, eta jarduketaren sustatzailearen jabetzako nabeari atxikita dago. Bigarren bolumena, gainjarritako bi gorputz prismatikoz osatua, lehenengo bolumen ordenatuaren ekialdeko mugatik 3,50 metrora dago.

— Urbanizaziokoak:

Urbanizazioa konpontzeko, langileentzako koexistentzia-bideak eta karga- eta aparkaleku-eremuak erabiltzen dira.

Lurzatiaren hegoaldeko erakusketan, eraikinen ondoan urbanizatu beharreko zonak ibilgailuen trafikorako zoladurarekin egingo dira, nabeetarako ibilgailuentzako sarbidea bermatzeko; beraz, zoladurak lehendik dagoenaren jarraipena izango du.

Bide batek eraikinen perimetroa zeharkatzen du, behar izanez gero ibilgailuak gune horietara sar daitezzen. Bide hori, iparraldeko erakusketan, lurzatiaren ertzera hurbiltzen da, eta distantzia hori bi metro inguruko landaredi-eremu batetik gaintzen du. Urruntze horrek eraikuntza-fatxadaren aurrealdetik aldentzea eragiten du, eta aldagarria da, partzelaren muga irregularra baita, 5 eta 6 metro bitartekoa.

Kota handiagoko plataforma batean egingo dira aparkalekuak, eta sarbide zuzena izango dute hegoaldeko espozizioan dagoen bidetik. Iparraldeko espozizioari dagokionez, bidea lurzatiaren 3 m-ko mugatik kenduko da.

— Lursailarena:

Lursail fisikoaren mugek ez dute aldaketarik jasaten dagoen aldean.

3.2.3. Behere.

Eraikuntza-sestra gisa, lehendik dagoen nabearen zolataren kota planteatzen da, interbentzio-eremuari atxikita dagoena mendebaldeko erakusketan, sustatzaile beraren jabetzako. Sestra-kota hori berbera izango da planteatutako eraikinetan, eta hortik aurrera neurtuko dira gehieneko altuerak.

Aipatutako nabearen zolarriaren sestra 91,60 m neurtzen da (itsas mailatik metro batzuetara).

3.2.4. Gehieneko altuerak.

Garatu beharreko jarduerarekin lotura zuzena duten gehieneko hiru altuera planteatzen dira.

Altuera: 15 m. Landetaren egungo nabearen ondoko nabea. Dagoen nabearen altuera bera.

Garatu beharreko jarduera lehendik dagoen nabearen garatzen ari den bera izango denez, eta jardueraren «handitze» izaera hartuko duenez, gaur egun duen garaierari eustea proposatu da. Altuera hori ezinbestekoa da lehendik dutenaren antzeko ezaugarriak dituen zubi garabiarekin materialak jarri eta manipulatzeko.

Bolumenari dagokionez, lehendik dagoen nabearrekin integratuta geratuko da, eta ez du inpaktu bisual garrantzitsurik eragingo.

Altuera: 20 m. Lantegi-eremua nabe berrian. Egin beharreko jarduerak baldintzatutako altuera.

Egungo nabearen altuerara egokitzeagatik eta etorkizuneko jardueraren beharregatik, planteatutako eraikinetan gehienez 20 m-ko altuera ezarri da. Planteatutako altuera bat dator HA-POren Hirigintza Arau Orokorretako 64.10 artikuluko jarraibideekin, zeinak partzialki aipatzen baitira:

3.2.2. Alineaciones.

— De edificación:

Se respetan los límites perimetrales máximos establecidos por las alineaciones máximas enunciadas en el Plan General de Ordenación Urbana. Interiormente al polígono que forman las alineaciones máximas se generan dos volúmenes, uno de ellos situado al Oeste de la intervención, de forma prismática y que se adosa a nave existente propiedad del promotor de la actuación. Un segundo volumen, formado a su vez por dos cuerpos prismáticos solapados se sitúa separándose una distancia de 3,50 m del límite este del primer volumen ordenado.

— De urbanización:

La urbanización se resuelve mediante vialidades de coexistencia para trabajadores y zonas de carga y parking.

En la exposición Sur de la parcela, las zonas a urbanizar inmediatas a las edificaciones, se resolverán con pavimentación para tráfico rodado que garantizará el acceso rodado a las naves, por lo que la pavimentación presentará una continuidad con respecto a la existente.

Un vial recorre perimetralmente las edificaciones, a fin de que puntualmente puedan acceder vehículos a estas zonas en caso de necesidad. Este vial en su exposición Norte, se aproxima a borde de parcela salvando esta distancia con una zona vegetada de aproximadamente dos metros. Este alejamiento genera un alejamiento del frente de fachada edificatorio, variable por la irregularidad del límite de parcela, de entre 5 y 6 metros.

En una plataforma de mayor cota se resuelven los aparcamientos, con acceso directo desde el vial existente en su exposición Sur. Con respecto a la exposición Norte el vial se retira 3 m de límite de parcela.

— De parcela:

Los límites de parcela física no sufren modificaciones con respecto a la existente.

3.2.3. Rasantes.

Se plantea como rasante edificatoria, la cota de solera de la nave existente adosada al ámbito de intervención en su exposición Oeste y propiedad del mismo promotor. Esta cota de rasante será la misma las edificaciones planteadas a partir de la que se medirán las alturas máximas.

Medida la rasante de solera de la indicada nave se establece la cota de 91,60 m.s.n.m. (metros sobre el nivel del mar).

3.2.4. Alturas máximas.

Se plantean tres alturas máximas relacionadas directamente con la actividad a desarrollar.

Altura: 15 m. Nave adyacente a la actual nave de Landeta. Misma altura que la nave existente.

Dado que la actividad a desarrollar será la misma que se viene desarrollando en la nave existente, y tomará carácter de «ampliación» de la actividad, se plantea mantener la altura que dispone en la actualidad, que se hace imprescindible para disponer y manipular materias con el puente grúa de similares características al que ya tienen.

Volumétricamente quedará integrada con la nave que ya existe, no suponiendo un impacto visual relevante.

Altura: 20 m. Zona de taller en nueva nave. Altura condicionada por la actividad a desarrollar.

Por adaptación a la altura de la nave existente y por necesidades de la futura actividad se establece una altura máxima de 20 m en las edificaciones planteadas. La altura planteada es consecuente con las indicaciones del artículo 64.10 de las Normas Urbanísticas Generales del PGOU, que parcialmente se cita a continuación:

«Kasuan kasuko instalazio-elementuen ezarpenak eta garatutako edo garatu beharreko jardueraren berezko baldintzatzaileek hala eskatzen badute, eraikuntzaren altuera aipatutakoa baino handiagoa izan daiteke. Kasu horretan, elementu horiek lurraren mailan kokatu beharko dira, eta inoiz ez eraikuntzaren goiko solairuetan, ikusmen-inpaktua murrizteko, hori egitea gomendatzen ez duten arrazoi tekniko arrazoietan izan ezik.»

Jarraian, dokumentu honen zati bat, 07 planoan xehetasun handiagoz azalduta, kontzeptu-atal bat erantsi da.

Irudian ikusten denez, instalazioa osatuko duten elementuak lurzoruaren kotan daude. Jarduera garatzeko beharrezkoak diren elementuak gainjartzen direla eta bideragarritasun funtzionalerako behar den altuera adierazten du.

Bolumenari dagokionez, eraikin-multzoan integratuta gertatu da.

Altuera: 13 m. Bulego- eta laborategi-eremua nabe berrian. Bulegoen solairuarteak gainjartzearen ondoriozko altuera.

Gehienez 3 solairuko barne-banaketa izango du, eta forjatuen artean 3,60 m-ko altuera libre izango du sabai faltsu nahikoa izateko, instalazioak jartzeko zoru teknikoa eta sabai faltsuaren eta lurzoruaren arteko altuera libre 2,90 - 3,00 m-koa izango da, eta gehienez ere hiru altuerako sekzioa planteatuko da, 13 m-ko altuerara iritsi arte. Banaketa bolumetrikoa gauzatzeko proiektuan lantegiaren segurtasun- eta ingurumen-eskakizunen arabera egingo da. Erabilera bakoitzari dagokion altuerarekin definitutako oinplanoko okupazio-azalerak eta eraikigarritasun-azalerak beteko dira, eta hirigintza-multzoan eta ingurune naturalean integratuta gertatu dira.

3.2.5. Eraikigarritasun.

Kasu honetan, 4.000 m²(t)-ko eraikigarritasun fisikoa proposatzen da, Hirigintza Esparruko Hirigintza Arau Partikularren IV.B ataleko jarraibideekin bat datorrena «32. Anardi». Horietatik:

2.692,50 m²(t) < 2.850 m²(t) dira beheko solairuan, eta gainerakoa 4.000 m²(t)-rako, planteatutako eraikuntza-bolumenen barruan kokatutako solairuarteetarako erabiliko da.

3.2.6. Suhiltzaileen esku-hartzea.

9 metrotik gorako ebakuazio-altuerarik ez dagoenez, ez da egongo suhiltzaileentzako maniobra-lekurik.

Baso-eremuarekiko hurbiltasunari dagokionez, aparkalekuak berak bermatzen du 25 metroko tartea, eta perimetro-bide gisa jardungo du, 1.2.6 ataleko argibideen arabera. DB-SI.

3.2.7. Irisgarritasuna.

Lurzatiaren barruan proposatutako esku-hartzeak 68/2000 Dekretuak eskatzen dituen irisgarritasun-parametroak betetzen ditu.

Zehazki, hiri-inguruneko irisgarritasunari buruzko baldintza teknikoei dagokionez, betetzen dira oinezkoen zirkulazio mistorako jarraibideak, bai zabaleretan, bai garaiera libreetan, bai eta aipatutako Dekretuaren 3. artikuluko luzetarako eta zeharkako maldetan ere.

Zoladurak irristagaitzak izango dira.

Mugikortasun urriko pertsonak garraiatzen dituzten ibilgai-luentzako 3 aparkaleku daude; guztira 56 plaza daudenez, soberan betetzen da 40ko plaza baten ratioa. Gainera, eta gorpildun plataforman bi maila daudenez, beheko plataforman plazetako bat planteatzen da, eta bi goiko plataforman.

3.3. Legezko mugen justifikazioa.

Xehetasun-azterketa honetako antolamendu xehatuak hirigintza-eraikigarritasunari eusten dio, ez ditu HAPOn ezarritako

«Siempre que la implantación de los correspondientes elementos de instalaciones y los condicionantes propios de la actividad desarrollada o a desarrollar lo requieran, la altura de la edificación podrá ser superior a la mencionada. En este caso se exigirá que dichos elementos, salvo razones técnicas fundamentales que lo desaconsejen, se sitúen al nivel del terreno y nunca en las plantas altas de la edificación, de forma que se aminore su impacto visual.»

Se adjunta también a continuación una sección conceptual, expuesta con mayor nivel de detalle en el plano 07, parte del presente documento.

En la imagen se aprecia como los elementos que formarán parte de la instalación se sitúan a cota de suelo. Pone de manifiesto la superposición de elementos necesarios para el desarrollo de la actividad, la altura precisa para su viabilidad funcional.

Volumétricamente se considera que quedará integrado en el conjunto edificatorio.

Altura: 13 m. Zona de oficinas y laboratorio en nueva nave. Altura consecuente de la superposición de entreplantas de oficinas.

Tendrá una distribución interior máxima de 3 plantas, considerando una altura libre entre forjados de 3,60 m para disponer de techo falso suficiente, suelo técnico para alojar instalaciones y una altura libre entre techo falso y suelo de 2,90 - 3,00 m y planteándose una sección máxima de tres alturas, hasta alcanzar una altura de 13 m. La distribución volumétrica se realizará en función de los requerimientos de seguridad y ambientales del taller en el proyecto de ejecución. Se cumplirán las superficies de ocupación en planta y de edificabilidad definidas con la altura correspondiente a cada uno de los usos, quedando integrado en el conjunto urbanístico y del entorno natural.

3.2.5. Edificabilidades.

Se propone una edificabilidad física coincidente en este caso con la urbanística de 4.000 m²(t), acorde a las indicaciones del apartado IV.B de la Norma Urbanística Particular del Ámbito Urbanístico «32. Anardi», de los que:

2.692,50 m²(t) < 2.850 m²(t) son en planta baja y el resto hasta los 4.000 m²(t) serán destinados a entreplantas ubicadas dentro de los volúmenes edificatorios planteados.

3.2.6. Intervención de bomberos.

Al no disponer de una altura de evacuación mayor de 9 m no se deberá disponer de espacio de maniobra para los bomberos.

En cuanto a la proximidad con zona forestal, es el propio aparcamiento el que garantiza la separación de 25 m y que actuará como camino perimetral según indicaciones del apartado 1.2.6. DB-SI.

3.2.7. Accesibilidad.

La intervención propuesta en el interior de la parcela cumple con los parámetros de accesibilidad exigidos en el Decreto 68/2000.

En concreto referente a las condiciones técnicas sobre accesibilidad en el entorno urbano, se cumple las indicaciones para el tránsito mixto vehículos-peatones tanto en las anchuras como alturas libres, y pendientes longitudinales y transversales del artículo 3 del indicado Decreto.

Los pavimentos serán antideslizantes.

Se disponen 3 plazas de aparcamiento para vehículos que transporten personas con movilidad reducida, al disponerse de un total de 56 plazas, se cumple sobradamente el ratio de 1 plaza por cada 40. Además y dado que hay dos niveles de plataformas rodadas, se plantea una de las plazas en la plataforma inferior y dos de ellas en la superior.

3.3. Justificación de los límites legales.

La ordenación pormenorizada en este estudio de detalle mantiene la edificabilidad urbanística, no suprime ni reduce via-

bideak eta zuzkidura publikoak kentzen edo murrizten, eraikinen lerrokadurak eta sestrak baino ez ditu ezartzen, eta lurzatiatarako gehieneko eraikuntza-lerroak ezartzen ditu.

3.3.1. Lurzatiaren eraikuntza-, erabilera- eta jabari-erregimen orokorra.

Atal honetan, DOKaren 37. artikulua. Azpeitiko HAPOk NNAU orokorrak:

Artículo 37. Régimen general de edificación, uso, y dominio de las parcelas «b.10 Industrial».

Eraikuntza-erregimena:

— Gutxieneko lurzatia HAPOn atal honetan adierazitako 200 m²(t)-tik gorakoa da.

— Lurzatiak ibilgailuentzako sarbide zuzena du perimetrokobide publikotik edo espaziotik eraikin pribatua.

— Eraikina parcdelan ezartzeko baldintzak, hala nola okupatzeko edo erretiratzeko baldintzak, HAPOn inudidikatuetara mugatzen dira.

Erabilera-erregimena:

— Erabilera nagusia industrial izango da.

— Bateragarri gisa, jarduerarekin berarekin lotutako bulegoen erabilera eta lur gaineko aparkalekua ezartzen dira.

— Ez da erabilera debekaturik planteatzen.

Araubide juridikoa:

— Antolatutako lurzatiaren titulartasun eta erabilera guztiak pribatuak izango dira.

3.3.2. Eraikigarritasuna sistematizatzeko eta zehazteko araubidea.

Eraikigarritasuna sistematizatu eta zehazteko, DOCEko 48. eta 49. artikulua. B Azpeitiko HAPOn NN.UU. orokorrak, bai eta LvSUn inidlkazioak eta definizioak ere.

Ez da proposatzen sestra azpiko eraikigarritasunik.

Kasu fisiko honetan, eraikigarritasuna bat dator hirigintza-koarekin.

les ni dotaciones públicas establecidas en el PGOU, únicamente establece alineaciones y rasantes de las edificaciones y establece las líneas máximas de edificación para las parcelas.

3.3.1. Régimen general de edificación, uso y dominio de la parcela.

En este apartado se atenderá a las indicaciones del art. 37 del DOC. B NN.UU. generales del PGOU de Azpeitia:

Artículo 37. Régimen general de edificación, uso, y dominio de las parcelas «b.10 Industrial».

Régimen de edificación:

— La parcela mínima es mayor de los 200 m²(t) señalados en este apartado del PGOU.

— La parcela dispone de acceso rodado directo desde la vía pública perimetral o desde espacio no edificado privado.

— Las condiciones de implantación de la edificación en la parcela, como las de ocupación o retiro se ciñen a las indicadas en el PGOU.

Régimen de uso:

— Su uso característico será industrial.

— Como compatible se establece el uso de oficinas relacionado con la propia actividad, y el de aparcamiento en superficie.

— No se plantea ningún uso prohibido.

Régimen jurídico:

— La totalidad de la titularidad y usos parcela ordenada será privada.

3.3.2. Régimen de sistematización y determinación de la edificabilidad.

Para la sistematización y determinación de la edificabilidad se ha atendido y se deberá atender a las indicaciones contenidas en los art. 48 y 49 del DOC. B NN.UU. generales del PGOU de Azpeitia, así como a las inidlcaciones y definiciones de la LvSU.

No se plantea edificabilidad bajo rasante.

La edificabilidad en este caso física coincide con la urbanística.