

OIARTZUNGO UDALA

Iragarkia

Oiartzungo Udalak, 2009ko apirilaren 1ea egindako Osoko Bilkuran «Gurutze auzoko GUR-1-D eremuko Xehetasun Azterketa» behin betikoz onartzea erabaki zuen.

Bestalde, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeko 89. artikulua aintzakotzat hartu eta Gipuzkoako Foru Aldundiko Hirigintza Planeamenduko Administrazio Erregistrora bidali da behin betiko onartutako azterketa, han gorde dezan.

Erabaki honek administrazio bidea amaitzen du. Horren aurka, berraztertze errekurtsioa aurkez dakioke Udalbatzari hila-beteko epean, edo zuzenean jo bi hilabetekoan Euskal Herriko Auzitegi Nagusiak duen Administrazioarekiko Auzietarako Salan.

Jarraian argitaratzen da Xehetasun Azterketaren hirigintza araudia.

Oiartzun, 2009ko apirilaren 27a.—Alkatea.

(2471)

(7169)

1. Xehetasun azterlana egitearen egokitasunaren justifikazioa.

Xehetasun-azterlan honen egokitasuna behar adina justifikatzen dute ondoren adierazitako arrazoiek:

a) Xehetasun-azterlana egitearen helburu nagusia da Gurutze 1-D hirigintzako esku-hartze eremuaren hirigintza-garapena, antolamendu berria izango duena, 3 etxebizitza eta aparkalekuko bizitegi-programan oinarritutakoa, Gurutze hiri-gune tradizionalari dagozkion arau subsidiarioetako antolamendu-helburuetan jaso bezala.

b) Jabetzak eraikina utzi behar izan du, estalkia eta egituraren egoera txarraren ondorioz. Beraz, ez du inolako zentzurik gaur egungo eraikinean obrak egiteak. Eraikin berria kudeatzeko eta eraikitze asmoa du, berriz bertan bizitzeko. Dentsitate txikiko bizitegi-asentamenduak ezartzeko lurzoruaren inguruko nolabaiteko eskaria eta beharra bada eta eremuaren jabeek interesa dute inguru horretako hirigintza-garapenari helitzeko, hautemandako premiekin bat etorritz.

Laburbilduz, hauexek dira xehetasun-azterlan hau egiteko eta, horrenbestez, esparrua urbanizatzeko eta erabiltzeko moduan jartzeko egokitasunaren justifikazioaren oinarriak: Xehetasun-azterlanak garatzen duen eta indarrean dagoen hirigintza-plan nagusian bertan egindako aurreikuspenak eta aurreikusitako erabileren tipologiaren inguruan aurreikusten den eskaria eta jabeek nahiz Oiartzungo Udalak esparru horren hirigintza-garapenari heltzeko adierazitako interesa, hautemandako eskaintza- eta eskari-ahalmenarekiko koherente dena.

c) Xehetasun-azterlanak proposatutako hirigintza-helburuak hartzan ditu bere baitan, eta Gurutze Txiki eraikinaren eraldatzea arautzen du, baita biribilgunearen ingurua berrantolatzearekin koordinatzeko lana ere, betiere udalak zedarritutako norabidean.

Arau subsidiarioek zehaztutako antolamendua zehatzago definitzeko idatzi da xehetasun-azterlana. Eraikuntzaren eta urbanizazioaren lerrokadurak eta sestra definitzen dituzten planoak 1/200 eskalakoak izango dira eta horietan zehatz adiera-

AYUNTAMIENTO DE OIARTZUN

Anuncio

El Ayuntamiento en sesión Plenaria celebrada el 1 de abril de 2009 acordó aprobar definitivamente el Estudio de Detalle en el Área GUR-1-D de Gurutze.

Por otro lado, según dispone el artículo 89 de la Ley 2/2006 de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, el Estudio de Detalle aprobado definitivamente ha sido remitido para su depósito al Registro administrativo de Planeamiento Urbanístico de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

Contra el precedente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer recurso de Reposición ante el Ayuntamiento Pleno en el plazo de un mes, o impugnarlo directamente en el plazo de dos meses ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco.

A continuación se proceden a publicar las normas urbanísticas generales del Estudio de Detalle.

Oiartzun, a 27 de abril de 2009.—El Alcalde.

(2471)

(7169)

1. Justificación de la conveniencia y oportunidad de la formulación del estudio de detalle.

La conveniencia y oportunidad de la formulación del presente Estudio de Detalle queda suficientemente justificada en base a las razones siguientes:

a) La formulación del Estudio de Detalle tiene como objetivo fundamental el desarrollo urbanístico del Área de Intervención Urbanística Gurutze 1-D, como una nueva ordenación con un programa residencial de 3 viviendas y aparcamientos, tal y como se recoge en los Objetivos de Ordenación de las Normas Subsidiarias referidas al Casco Tradicional de Gurutze.

b) La propiedad ha tenido que abandonar el edificio por el mal estado de la cubierta y de la estructura, careciendo de sentido realizar obras en el edificio actual. Es su intención el llevar adelante la gestión y la construcción del nuevo edificio para su realojo. La existencia de cierta demanda y necesidad de suelo para la implantación de asentamientos residenciales de baja densidad y el interés de los propietarios del área de proceder al desarrollo urbanístico del mismo, en concordancia con las necesidades detectadas.

En definitiva, la justificación de la conveniencia y oportunidad de la formulación del presente estudio de Detalle y, consecuentemente, la urbanización y puesta en uso del ámbito, se basa tanto en las propias previsiones del planeamiento urbanístico general vigente que el Estudio de Detalle desarrolla, como en la demanda previsible de la tipología de usos previstos y el interés explícito, tanto de los propietarios como del Ayuntamiento de Oiartzun, en proceder al desarrollo urbanístico del mismo, de forma coherente con la capacidad de oferta y demanda detectadas.

c) El Estudio de Detalle, recoge los objetivos Urbanísticos planteados, regulando la transformación del edificio Gurutze Txiki y la coordinación con la reordenación del entorno de la rotonda, con las directrices marcadas por el Ayuntamiento.

Se redacta el Estudio de Detalle para definir más precisamente la ordenación determinada por las Normas Subsidiarias. Los planos que definen las alineaciones y rasantes de la edificación y urbanización se grafiarán a Escala 1/200 y en los mis-

ziko dira eraikuntzak eta urbanizatutako lurak eta, zehatzago esateko, erabilera publikoko zortasunak izango dituzten elementuak bat egiteko irtenbideak. Bide beretik, xehetasun-azterlana egitea nahitaezkoa da proiektutako eraikineko garajee-tara sartzeko arrapalak berri ezartzeko.

2. Antolamenduaren irizpide eta helburu orokorrak.

Xehetasun-azterlanaren proposamen hau egiteko oinarritzat jo dira Gurutzeko GUR 1 hirigintzako esku-hartze eremuaren inguruan arau subsidiarioen hirigintza-fitxan ezarritako antolamendurako irizpide eta helburuak, baita GUR 1-D eremurako berariazko araudian jasotakoak ere, memoria honetan dagoeneko deskribatu ditugunak, hain zuzen ere.

Antolamenduaren irizpide eta helburuak.

1. Oiartzungo arau subsidiarioetan ezarritako irizpideak eta helburuak aintzat hartzea. Horietan definituta dago jada birlbilgunea eraikitzea, eta horrek Gurutze Txiki eraikinaren eta bertarako sarbidearen eraldatzea berrantolatzea du eskakizun.

2. Esparruaren urbanizazioa, sarbideak, mugak eta espazio publikoak —oinezkoentzat, ibilgailuetarako eta Udalari lagatzeko— definitzea. Izan ere, esparruari dagozkion eta jabetzak ekarpen gisa jarritako 570 m²-etatik, emaitzazko lursail pribatuak 350 m²-koa izan behar du, gehienez ere, eta gainerakoa udalari lagako zaio.

3. Hirigintza Hitzarmenean jasotako trukatzetik sortutako emaitzazko lurraren azalera mugatzea, lursailerako sarbideko zonan.

4. Eraikuntza berriaren ezaugarri estetiko eta tipologikoak definitzea, Gurutze hiriguneko tratamendu tradizionalari jarraiki.

5. Ilarako familia bakarreko etxebizitzak eraikitzeak jabeek duten ideiatik abiatzea. Kasu honetan hobeto egokitzen dira lursailaren morfologiara, eraikitzeak sakonera oso mugatua delako eta hirigintzaren aldetik begiratura eraikuntza-eskala tradizionalari eusten diotelako. Baldintzatzaile nagusietako bat da hirigintza-fitxan ezarritako eskakizuna betetzea, hain zuzen ere, etxebizitzako bina aparkaleku jartzea, esparruaren barruan, dimentsio txikikoa baita emaitzazko lursaila. Kontuan izan behar da espazio bat aurreikusi behar dela Iriso zar baserrirako oinezkoentzako balizko lotura baterako, arauetan baitago jasota.

Horrenbestez, ilarako familia bakarreko etxebizitzak izango dira, lursail komunean.

3. Indarrean dagoen plangintzara egokitzea.

Xehetasun-azterlan honek bere osotasunean hartzen ditu barne Oiartzungo arau subsidiarioen agiriak Gurutzeko GUR 1 Hirigintzako Esku-hartze Eremurako ezarritako antolamendu-helburu orokorrak, baita GUR 1-D eremurako berariazko araudiak ezarritakoak ere, betiere bertako zehaztapeneta bete-betean egokituz.

Xehetasun-azterlana jardun-eremuaren mugak definitzetik abiatzen da. Hori udalak emandako planotik abiatuta egin da. Ondoren hori Neurri enpresak 1996ko otsailean jabeen eskariz egindako planoarekin alderatu da. Esparruak forma triangeluarra du, eta bi muga garbi ditu errepidea eta Altzirako bidea. Gainerako muga GI-2134 errepidearekiko perpendikularra da. Horrela, 570 m²-ko azalera du.

Lurzorua hiri-lurzorutzat jo da, eta hirigune tradizionalako bizitegi-lurzoru gisa dago sailkatuta bertako esparru osoa.

Gehienez hiru etxebizitza eraiki daitezke, gaur egun dagoen eraikinaren lekuan.

mos se recogerán con precisión las soluciones de encuentro de la edificación con el terreno urbanizado y en concreto, con los elementos en los que se establezcan servidumbres de uso público. Igualmente es necesaria la formulación de Estudio de Detalle para el nuevo establecimiento de las rampas de acceso a garaje del edificio proyectado.

2. Criterios y objetivos generales de la ordenación.

En la formulación de la presente propuesta de Estudio de Detalle se han adoptado como básicos los criterios y objetivos de ordenación establecidos en la ficha urbanística de las NN.SS. referidas al Área de Intervención Urbanística GUR 1 de Gurutze y a la normativa específica para el área GUR 1-D, ya descritos en la presente memoria.

Objetivos y criterios de ordenación.

1.º Asunción de los criterios y objetivos establecidos en las NN.SS. de Oiartzun, en los que ya se definía la construcción de la rotonda que obliga a reordenar la transformación del edificio Gurutze txiki y sus accesos.

2.º Urbanización del ámbito, definición de accesos, límites y espacios públicos de carácter peatonal, rodado y de cesión al Ayuntamiento, ya que de los 570 m². pertenecientes al ámbito y aportados por la propiedad, la parcela privada resultante ha de ser de 350 m² como máximo, cediendo el resto al Ayuntamiento.

3.º Se delimita la superficie de terreno resultante de la permuta recogida en el Convenio Urbanístico, en la zona de acceso a la parcela.

4.º Definición de las características estéticas y tipológicas de la nueva edificación, siguiendo con un tratamiento tradicional en el casco de Gurutze.

5.º Se parte de la idea de la propiedad de construir viviendas unifamiliares en hilera, que en este caso se adaptan mejor a la morfología de la parcela al tener un fondo de edificación muy reducido y urbanísticamente sigue manteniendo una escala de construcción tradicional. Un condicionante importante es el de conseguir cumplir la exigencia impuesta en la ficha urbanística de dos plazas de aparcamiento por vivienda en el interior del ámbito, dada la dimensión reducida de la parcela resultante. Se ha de tener en cuenta que se ha de prever un espacio para una posible conexión peatonal hacia el caserío Iriso zar contemplado en las Normas.

Se ordena en consecuencia, una tipología de viviendas unifamiliares en hilera en parcela común.

3. Adecuación al planeamiento general vigente.

El presente Estudio de Detalle recoge en su integridad los objetivos generales de ordenación establecidos por el documento de Normas Subsidiarias de Oiartzun referidas al Área de Intervención Urbanística A.I.U. GUR 1 de Gurutze y a la normativa específica GUR 1-D, adecuándose estrictamente a sus determinaciones.

El Estudio de Detalle parte de definir los límites del Área de actuación a partir del plano base facilitado por el Ayuntamiento, contrastado por otro plano elaborado por la empresa Neurri en febrero de 1996 por encargo de la propiedad. El ámbito tiene forma triangular con los dos límites correspondientes a la carretera y al camino de Altzi claros, definiendo el límite que resta con una perpendicular a la carretera GI-2134 de manera que la superficie encerrada sea de 570 m².

El Suelo está clasificado como Urbano, con calificación de residencial en casco tradicional en todo el ámbito.

Se establece un número máximo de tres viviendas, que sustituyen el edificio existente.

Gehieneko eraikuntza-aprobetxamendua berariazko araudian definitutakoa da, alegia, 750 m² s.e./etxebizitzako, erdisotoa barne.

Eraikinaren gehieneko okupazioa 180 m²-koa da goiko solairuetan.

Profil hauxe proposatzen da: Erdisotoa + II + teilatupea.

Emaitzazko lursail pribatuaren gehieneko azalera 350 m²-koa da, eta udalari lagako zaizkio gainerako lurrak (220 m²).

Hiri-egitura definitzen duen arauetako planoan GI-2134 errepidearekiko paralelo den oinezkoen pasealekua sortuko dela agertzen da. Biribilguneke bide berriak Altzirako bidearekin bat egiten duen zonatik hasi eta Iriso zar baserrirako norabidea izango luke. Jarraipenik gabeko pasealeku horrek zentzu handirik ez duela eta sarbidera egokitzearen ondorioz pasealeku horren hasierak %22ko zeharkako malda izango lukeela kontuan izanik, pasealeku hori egiteko beharrezkoa izango litza-tekeen espazioa gordetzea erabaki da, gauzatzera iritsi gabe, udaleko teknikariekin adostuta.

Gutxieneko zuzkidura 2 aparkalekukoa izango da, etxebizitzako, lursailaren barruan.

Aurrez deskribatu bezala, Hirigintza Hitzarmena egin dute jabeek eta udalak, eta bertan biribilgunea egiteko okupatutako lurretako batzuk emaitzazko lursail pribatuaren alboko beste lur batzuekin konpentsatu dira. Lur horiek lursailerako sarbideko zonan daude eta 42,70 m²-ko azalera dute.

Antolamendu orokorra nahiz profilak eta aprobetxamenduak arau subsidiarioen agirian eta biribilgunearen proiektuan daude definituta. Lursailerako sarbideko zonaren antolamendua udaleko teknikariekin koordinatu da.

Agiri horrek zehaztutako antolamendua zehatzago definitzeko idatzi da xehetasun-azterlan.

Eraikuntzaren eta urbanizazioaren lerrokadurak eta sestra definitzen dituzten planoak aurkezten dira eta horietan zehatz adierazten dira eraikuntzak eta urbanizatutako lurrak eta, zehatzago esateko, erabilera publikoko zortasunak izango dituzten elementuek bat egiteko irtenbideak. Bide beretik, xehetasun-azterlana egitea nahitaezkoa da erdisotorako sarbidea ezartzeko eta lagatzeko lurrak zehazteko.

1. Zonakatzeko xehatua.

Gauzatzeko-unitatea zonatan banatzerakoan, honako azalerak izango ditugu esparruari dagozkion zehaztapenak aplikatu ostean:

El aprovechamiento edificatorio máximo es el definido en la normativa específica con 750 m²t.e./vivienda, incluido semi-sótano.

La ocupación máxima del edificio en plantas altas es de 180 m².

Se plantea un perfil de SS+II+BC.

La superficie máxima de la parcela privada resultante es de 350 m², cediendo el resto de los terrenos al Ayuntamiento (220 m²).

En el plano de las Normas donde se define la estructura urbana aparece la creación de un paseo peatonal paralelo a la carretera GI-2134 que parte desde la zona del enlace del nuevo vial de la rotonda con el camino de Altzi en dirección hacia el caserío Iriso zar. Dado que no tiene mucho sentido este paseo sin continuidad y de que el origen del mismo se realizaría con una pendiente transversal del 22% resultante de adaptarse al vial de acceso a la parcela, se opta por reservar el espacio necesario para ese paseo sin llegar a ejecutarlo, de acuerdo con los técnicos del Ayuntamiento.

La dotación mínima es de 2 plazas de aparcamiento por vivienda en el interior de la parcela.

Como se ha descrito anteriormente, existe un Convenio Urbanístico entre la propiedad y el Ayuntamiento en el que se compensa parte de los terrenos ocupados por la construcción de la rotonda por otros adyacentes a la parcela privada resultante en la zona de acceso a la parcela, con una superficie de 42,70 m².

La ordenación general, así como los perfiles y aprovechamientos, vienen ya definidos en el documento de Normas Subsidiarias y por el proyecto de la rotonda. Se ha coordinado la ordenación en la zona de acceso a la parcela con los Técnicos Municipales.

Se redacta el Estudio de Detalle para definir más precisamente la ordenación determinada por este documento.

Se presentan los planos que definen las alineaciones y rasantes de la edificación y urbanización y en los mismos se recogen con precisión las soluciones de encuentro de la edificación con el terreno urbanizado y en concreto, con los elementos en los que se establecen servidumbres de uso público. Igualmente es necesaria la formulación de Estudio de Detalle para el establecimiento del acceso a la planta semisótano y concretar los terrenos de cesión.

1. Zonificación pormenorizada.

La división de la Unidad de Ejecución en zonas, resultante de aplicar las Determinaciones correspondientes al ámbito nos da las siguientes superficies:

Eremuak	Azalerak
GUR 1-D hirigintzako esku hartze eremua	570,00 m ²
Berdegune publikoa (toki-sistema)	92,87 m ²
Errepidea (sistema orokorra)	31,11 m ²
Espaloiak eta oinezkoen ibilbideak (toki-sistema)	94,66 m ²
Berdegune pribatua	15,33 m ²
Bide eta aparkaleku pribatuak	109,30 m ²
Pribatu eraikigarria sestraperan (erdisotoa)	46,73 m ²
Familia bakarreko etxebizitza atxikiko bizitegia	180,00 m ²

<i>Areas</i>	<i>Superficies</i>
Area intervencion urbanistica A.I.U GUR 1-D	570,00 m ²
Zona verde pública (Sistema Local)	92,87 m ²
Carretera (Sistema General)	31,11 m ²
Aceras e itinerarios peatonales (Sistema Local)	94,66 m ²
Zona verde privada	15,33 m ²
Viales y aparcamientos privados	109,30 m ²
Privado edificable bajo rasante (semisótano)	46,73 m ²
Residencial vivienda unifamiliar adosada	180,00 m ²

Xehetasun-azterlanean, lehenik, errepidearekiko paralelo den lerrokadura sortu da, ertzetik 2,50 m-ra. Hortik abiatuta gehieneko lerrokadurak ezarri dira, eta horien baitan kokatu behar du proiektatutako eraikuntzak.

2. Irabazizko erabilerako lursail eraikigarriaren ezaugarrien koadroa.

1.— Eraikuntza-profila erdisotoa + behe solairua + lehen solairua + teilatupea.

2.— Etxebizitzaren gehieneko kopurua: 3.

3.— Kontuan hartutako erabilerak:

Erdisotoa: Garajea eta etxebizitzaren eranskinak.

Behe solairua: Etxebizitza.

Lehen solairua: Etxebizitza.

Teilatupea: Etxebizitza eta etxebizitzaren eranskinak.

4.— Aprobetxamendua:

Okupatutako azalera: 294 m².

Gehieneko azalera eraikia 750 m².

5.— Lerrokadurak:

8.P eta 9.P planoetan adierazitakoak.

6.— Sestrak:

8.P eta 9.P planoetan adierazitakoak dira.

Eraikuntza-proiektuan doitzeak egin ahal izango dira.

7.— Eraikuntzaren baldintzak:

7.1.— Gehieneko hegialak:

Hegal irekiak: 0,50 metro.

Begiratokiak: 1,00 m. (Gehi. 1. = 4,00 m eta 1 etxebizitza).

7.2.— Eraikuntza-profila (eskema 8.P planoan).

a) Estalkia:

Bi, hiru edo lau isurkikoa izan beharko du, gehienez ere %35eko maldarekin, eta teila gorri arabiarra, estaltzeko material gisa. Ez da estalki laurik onartuko.

b) Eraikuntzaren altuera: 6,60 metro, etxebizitzaren sestratik teilatu-hegalaren erdiko puntura.

Sestra gaineko azalera eraikigarria (hegalekin).

Sabai eraikigarria kalkulatzeko, lehenik «fatxadako lerro fina» neurtu da. Gainera, Oiartzungo arau subsidiarioetako neurketa-irizpideak hartu dira kontuan:

Teilatupeko solairuan, 1,50 metro baino gehiagoko altuera duen azalera jo da sabai erabilgarritzat.

En el Estudio de Detalle se parte de crear la alineación paralela a 2,50m. del bordillo de la carretera, estableciendo a partir de ahí unas alineaciones máximas, dentro de las cuales se ha de mover la edificación a proyectar.

2. Cuadro de características de la parcela edificable de usos lucrativos.

1.— Perfil edificatorio: SS + P.B. + P1 + BC.

2.— N.º Máximo de viviendas: 3.

3.— Usos considerados:

Planta semisótano: Garaje y anejos de vivienda.

Planta baja: Vivienda.

Planta primera: Vivienda.

Planta bajocubierta: Vivienda, anejos de vivienda.

4.— Aprovechamiento:

Superficie ocupada: 294 m².

Sup. máxima construida: 750 m².

5.— Alineaciones:

Son las señaladas en el plano P.8 y P.9.

6.— Rasantes:

Son indicativas las señaladas en los planos P.8 y P.9.

El Proyecto de Edificación podrá establecer posibles ajustes.

7.— Condiciones de la edificación:

7.1.— Vuelos máximos:

Vuelos abiertos: 0,50 metros.

Miradores: 1,00 m. (L. máx.= 4,00 m y 1 por vivienda).

7.2.— Perfil edificatorio (esquema en plano P.8.).

a) Cubiertas:

Deberá ser inclinada a dos, tres o cuatro aguas con una pendiente máxima del 35% y teja roja curva como material de cobertura. No se admiten cubiertas planas.

b) Altura de la edificación: 6,60 metros desde la rasante de la vivienda al alero en el punto medio.

Superficie edificable s/rasante (con vuelos).

Para el cálculo del techo edificable, se parte en principio de la medición de la «línea fina de fachada». Además cuenta los criterios de medición de las NN.SS. de Oiartzun:

La planta bajocubierta se mide como techo útil aquella superficie de altura superior a 1,50 metros.

<i>Gauzatze unitatea</i>	<i>Eraikina</i>	<i>Goiko solairuetako okupazioa</i>	<i>Bizitegitarako sabai eraikigarria</i>	<i>Gehieneko etxebizitza kopurua</i>
GUR 1-D HEE	A (1)	180	750 (2)	3

(1) Etxebizitzara bideratutako beheko solairua.

(2) Azalera eraikigarrian erdisotoko azalera ere zenbatu da.

<i>Unidad de ejecucion</i>	<i>Edificio</i>	<i>Ocupacion en plantas altas</i>	<i>Techo edificable residencial</i>	<i>Nº viviendas máximo</i>
A.I.U. GUR 1-D	A (1)	180	750 (2)	3

(1) Planta baja destinada a vivienda.

(2) En la superficie edificable se computa la superficie de semisótano.

Sestrapeko azalera eraikigarria.

Aurrez adierazi bezala, sestrapeko azalera eraikigarria hantitu da, etxebizitzako bi aparkaleku lortu ahal izateko lursailaren barruan.

Superficie Edificable b/rasante.

Como se ha comentado anteriormente se amplía la superficie edificable bajo rasante con el fin de obtener un número de plazas de dos plazas de aparcamiento por vivienda en la parcela.

<i>Gauzatze unitatea</i>	<i>Eraikina</i>	<i>Solairuko okupazioa m²</i>	<i>Aparkalekuak (GGBko kopurua)</i>	<i>Aparkalekuko gutxienezko estandarra</i>
GUR 1-D HEE	A	239,13 (1)	6 (2)	5,00 x 2,50 m

(1) Gehieneko lerrokadurak ezartzearen emaitzazko gehieneko okupazioa. Azalera hau kontuan izango da bizitegitarako azalera eraikigarria kalkulatzeko.

(2) Gutxienez 6 aparkaleku lortu behar dira lursail pribatuan. Etxebizitza bakoitzak eraikinean barneko bi aparkaleku izateko ahalegina egingo da.

<i>Unidad de ejecución</i>	<i>Edificio</i>	<i>Ocupacion planta m²</i>	<i>Aparcamiento (Nº aproximado)</i>	<i>Estandar min. plaza</i>
A.I.U. GUR 1-D.	A	239,13 (1)	6 (2)	5,00 x 2,50 m

(1) Es la ocupación máxima resultante de establecer las alineaciones máximas. Esta superficie se computa para el cálculo de la superficie edificable residencial.

(2) Se ha de conseguir un mínimo de 6 plazas de aparcamiento en la parcela privada. Se intentará que cada vivienda tenga dos plazas de aparcamiento interiores en el edificio.

3. Hirigune tradizionaletan esku hartzeko ordenantza partikularrak.

2008ko otsailaren 18an behin betiko onartutako hirigune tradizionaletan esku hartzeko ordenantza partikularretako 74 eta 80 arteko artikulua aplikatuko dira.

4. Bizitegi lurzoruko ordenantza orokorrak.

2008ko otsailaren 18an behin betiko onartutako ordenantza orokorren 33 eta 73 arteko artikulua aplikatuko dira.

4. *Proposatutako ordenantzaren deskribapena.*

1. Deskribapen orokorra.

Zehaztutako irizpide eta helburuei erantzun ahal izateko, eta hainbat aukera egiaztatzeko analisis egin ondoren, xehetasun-azterlanak hiri-antolamendurako proposamen bat garatu du, eta hori proiektuko antolamendu-planoetan islatu da.

Oinarrizko jardun-ildoei eutsiz, zehatzago definitu dira esku-hartze eremua osatzen duten elementuen arteko topaguneak eta horien tratamenduak.

Hasteko, biribilgunearen proiektuan agertzen diren bideak, zintarrien lerrokadurak eta sestrak errespetatu dira eta horiei eutsi zaie, antolamendua proiektu horretara ahalik eta gehien egokituz. Zenbait aldaketa txiki proposatu dira, udal-teknika-riekin eta biribilgunearen proiektua idatzi dutenekin adostuta. Hona hemen aldaketa horiek:

3. Ordenanzas particulares de intervencion en cascos tradicionales.

Se aplicarán los artículos 74 a 80 de las Ordenanzas Particulares de Intervención en los Cascos Tradicionales aprobadas definitivamente el 18 de febrero de 2008.

4. Ordenanzas generales en suelo residencial.

Se aplicarán los artículos 33 a 73 de las Ordenanzas Generales aprobadas definitivamente el 18 de febrero de 2008.

4. *Descripción de la ordenacion propuesta.*

1. Descripción general.

Con el objeto de dar respuesta a los criterios y objetivos precisados, y tras un análisis contrastado de diferentes alternativas, el Estudio de Detalle desarrolla una propuesta de ordenación urbana, la cual queda reflejada en los planos de ordenación del proyecto.

Manteniendo las líneas básicas de actuación se definen con más precisión los encuentros y tratamientos de los distintos elementos que forman parte del Area de Intervención.

Se parte de respetar y mantener los viales, las alineaciones de bordillos y rasantes que figuran en el proyecto de la rotonda, ajustando en lo posible la ordenación a ese proyecto. Se han planteado unas pequeñas modificaciones de acuerdo con los técnicos municipales y con los redactores del proyecto de la rotonda que consisten en lo siguiente:

1.— Altzi baserrirako bidearen espaloiko lotura-erradioa aldatu da, baita eskailerekin lotzen duena ere. Proiektatutako 5,00 m-ko erradiotik 8,00 m-kora aldatu da. Horri esker, lursailera sartzeko malda txikiagoa izango da, bi bideen arteko elkar-gunea kota altuagoan egongo delako.

2.— Baldintzatzaile nagusi da etxebizitzek bina aparkaleku izateko premia. Errodatadura-zona eraikinaren barrualdean balego, etxebizitzako aparkaleku bana baino ez litzateke lortuko lursailaren barruan, eta ez legoke aukerarik beste hiru aparkaleku lortzeko kanpoaldean, betiere aprobetxamendua gutxitu gabe, lursaila txikia dela kontuan izanik. Eraikinak eraikuntza-sakonera txikiena eta kanpoaldeko errodatadura-zona izatearen aldeko hautua egin da. Zona horretatik sartuko da garajeetara. Irtenbide horri esker, gainera, kanpoaldean beste hiru aparkaleku lortu ahal izango dira, bat lursailaren barruan eta beste bi trukearen emaitzazko espazioaren zati batean (aprobetxamenduaren zati baten bizkar).

3.— Altzi baserrirako bidetik abiatuta proposatzen da antolamendua, biribilgunearen proiektuan definitutako bidearen ardatzetik hasita. Proiektu horretan 4,00 m-ko zabalerako bidea definitu zen (gaur egungo bidearekiko lotunean). Bidearen mugatzetik hasita, gutxienez 2,00 m-ko zabalerako espazioa gorde da balizko oinezkoen pasealekua egiteko, 20 cm errodatadura-zonako plataformari eusteko hormarako, 4,02 m plataformarako, 9,70 m eraikuntzaren sakonerarako eta, azkenik, 2,50 m GI-2134 errepideko espaloirako. Biribilgunearen proiektuan espaloia 2,00 m-koa da, baina eraikuntzaren zonan zabaltzearen aldeko hautua egin da, etxebizitzei babes handiagoa emateko, baita babes-baranda jartzeko aukera izateko ere.

4.— Arau subsidiarioetan erdisotoa + II + teilatupea profila ezarri zen, 180,00 m²-ko gehieneko okupazioarekin eraikuntzako goiko solairuetan eta 750 m² s.e-ko gehieneko eraikigarritasunarekin etxebizitzako, erdisotoa barne. Erdisotoko solairurako azalera handiagoa dagoenez erabiltzeko moduan, eraikuntzaren alboak okupatzea proposatzen da, eraikinaren alboko fatxaden irudia ebakitzeko helburuarekin. Atxikitako gorputz horien estalkia terraza pribatibo gisa erabiliko da beheko solairuan, espaloia maila berean.

5.— Une oro egin da errepideko espaloia eta eraikuntzaren plataformaren arteko kota-diferentziak sortzen duen begin-paktua minimizatzeko ahalegina. Horretarako, plataformaren kota ahalik eta gehien igotzeko ahalegina egin da, eraikinaren beheko solairuaren eta erdisotoko solairuaren arteko kota-diferentzia arrazoizkoa izateko helburuarekin. Plataformaren eta Altzirako bidearen arteko jauzia gehiegizkoa ez izateko ahalegina ere egin da, hori zein hurbil dagoen kontuan izanik.

Errepideko espaloia eta plataformaren arteko iragaitea leunagoa izan dadin, lorategi gisako zona bat aurreikusi da, biribilgunearen proiektuko eskaileratik eraikin berriraino iritsiko dena.

6.— Emaitzazko hiri-espazioa egituratzen eta definitzen duten elementu ditugu bide-sistema, Altzirako bidea biribilgunearekin lotzen duen bide berria barne hartuko duena, eta arau subsidiarioetan finkatutako irizpide eta helburuak.

Lurraren konfigurazio orografikoak (maldan egoteak) eta bide-sistemak nabarmen baldintzatzen dute lursailaren antolamendua.

Aukeratutako hiri-morfologia bat dator bizitegi-ingurunean dagoen tipologiarekin. Bloke irekiak ezartzea du ezaugarri, bideek definitutako eta lursail pribatuari lotutako norabide-osa-gai handiarekin.

1.— Se varía el radio de empalme de la acera del camino al C.º Altzi y la que enlaza con las escaleras, pasando de un radio de 5,00 m de proyecto a 8,00 m. Con esto se consigue que la pendiente en el acceso a la parcela sea menor al producirse el encuentro de los dos viales a una cota más elevada.

2.— Un condicionante importante es la necesidad de conseguir dos plazas de aparcamiento por vivienda. Si la zona de rodadura fuera en el interior del edificio, sólo se podría obtener una plaza de aparcamiento por vivienda en el interior, sin posibilidad de obtener otras tres plazas en el exterior sin disminuir el aprovechamiento, debido al reducido tamaño de la parcela. Se ha optado por plantear un edificio con el menor fondo edificatorio y con una zona de rodadura exterior desde la que se accede a las plazas de garaje. Con esta solución se puede conseguir además otras tres plazas de aparcamiento exteriores, una dentro de la parcela y dos ocupando parte del espacio contiguo resultante de la permuta (a costa de sacrificar parte del aprovechamiento).

3.— Se replantea la ordenación a partir del camino al C.º Altzi, desde el eje del vial definido en el proyecto de la rotonda. En este proyecto se definía el camino (en la zona de enlace con el camino actual) con una anchura de 4,00 m. A partir de la delimitación del camino se reserva un espacio de 2,00 m de anchura mínima para la posible ejecución del paseo peatonal, 20 cm para el muro de contención de la plataforma de la zona de rodadura, 4,02 m para ésta, 9,70 m para el fondo de la edificación y por último 2,50 m para la acera de la carretera GI-2134. En el proyecto de la rotonda la acera es de 2,00 m pero se opta por ensanchar en la zona de la edificación por dar una mayor protección a las viviendas, e incluso posibilitar la colocación de un barandado de protección.

4.— En las Normas Subsidiarias se establece un perfil de SS+II+BC con una ocupación máxima de la edificación en plantas altas de 180,00 m². y una edificabilidad máxima de 750 m². t.e/viv, incluido semisótano. Al disponer de una mayor superficie para la planta semisótano se plantea una ocupación de los laterales de la edificación con el fin de recortar la imagen de las fachadas laterales del edificio, utilizando la cubierta de esos cuerpos adosados como terraza privativa de planta baja con el mismo nivel de la acera.

5.— Se ha intentado en todo momento minimizar el impacto visual que produce la diferencia de cotas entre la acera de la carretera y la plataforma de la edificación. Para ello se ha intentado elevar en lo posible la cota de la plataforma a fin de que la diferencia de cotas entre la planta baja del edificio y la planta de semisótano sea razonable. También se ha tenido en cuenta el que el salto entre la plataforma y el camino a Altzi no sea excesivo dada la proximidad de éste.

Para que la transición entre la acera de la carretera y la plataforma sea más suave se ha previsto una zona ajardinada que va desde la escalera del proyecto de la rotonda hasta el nuevo edificio.

6.— El sistema viario con la incorporación del nuevo vial que enlaza el camino a Altzi con la Ronda, junto con los criterios y objetivos establecidos en las NN.SS., se convierten en elementos estructurantes y definitorios del espacio urbano resultante.

La configuración orográfica del terreno en ladera, junto con el sistema viario, determinan también de forma importante la ordenación de la parcela.

La morfología urbana adoptada, responde a la tipología existente en el entorno residencial, caracterizada por la implantación de bloques abiertos con una gran componente direccional definida por los viales y vinculadas a parcela privada.

Erabili beharreko tipologia zehatz definitu ez denez, eta arau subsidiarioetan araututako eraikuntza-araubidearekin bat etorritik, ilarako etxebizitza atxikien tipologia proposatzen da.

2. Bide sarea. Ibilgailuak, oinezkoak eta aparkalekuak.

Eremua definitzeko eta garatzeko, erabakitzailea da udalak ezarritako bide-sistemaren konfigurazioa, biribilgune berria eraikitzearen ondorioz GI-2134 errepidearekin bat egiten duten bide eta errepideen lotunea ebazten duena. Biribilgunea eraikitza, berriz definituko da eta egokitu egingo da Altzirako bidearen sarbidea.

Xehetasun-azterlan honetan udalak proposatutako trazadura aurkeztu da, esparruaren hiri-antolamendua behin betiko egituratzen duen bide nagusia osatzen duena. Biribilgunearen proiektuan proposatutako irtenbidetik abiatzen da, baina aldaketatxo bat eginda, proiektua idatzi zutenekin eta udalarekin bat etorritik. Lursaila 42,70 m²-ko azalera lagako da biribilgunea eraikitzea ahalbidetzeko. Sinatutako hitzarmenaren arabera azalera horren truke lursailarako sarbidean dagoen beste lursail bat emango da.

Biribilgunearen bideak 17 m-ko barne-diametroa du eta 30 m-ko kanpo-diametroa. Biribilgunearen proiektuan jardun-esparruaren ondoan adierazitako espaloiak 2,00 m-ko zabalera du. Espaloia 2,50 m arte zabaltzea proposatzen da, etxebizitzak eta horien erabiltzaileak gehiago babesteko. Espaloia hori eraikitzeko lursailari dagozkion lurak lagako dira.

Altzi baserrirako sortutako bideak 4,50 m-ko errodadura-zona duen sekzioa du, 0,30 m-ko arekak eta alde bateko espaloia barne direla. Lursailarako sarbidearekiko lotunetik aurrera 4,00 m-koa izango da zabalera, jardunaren mugan lehendik zegoen 3,00 m-ko zabalera bidearekin bat egiteko.

Proiektututako bide-sarearen definizio grafikoa biribilgunearen proiektuaren dokumentazio grafikoa deskribatu da, oinean nahiz luzekako eta zeharkako profilen garapenean. Xehetasun-azterlanean sarbidea eta esparruaren baitako zirkulazioa bakarrik definitu dira.

Oinezkoentzako ibilbideen sareari dagokionez, 2,00 m-ko zabalera eskailerak egitearen bidez konponduko da Altzirako bideko espaloia eta biribilgunearen topagunean sortutako desnibela. Arauetan balizko oinezkoen pasealekua proposatzen zen, Altzirako bidetik lursailera sartzeko bidetik abiatu eta Iriso Zar baserrirantz joango zena. Hasiera batean ez du zentzurik pasealeku hori egiteak, ez duelako jarraipenik izango eta zeharkako malda handia izango lukeelako hasieran. Dena dela, 2,00 m-ko zabalera pasealekua egiteko beharrezko espazioa gordetzea aurreikusi da.

Eraikineko garaiearako sarbidea eraikinaren atzealdean kokatutako bidean barrena izango da, bertatik sartu ahal izango baita etxebizitzetako bakoitzeko garaietara.

Biribilgunearen proiektuko sestrak errespetatzen direla kontuan izanik, sarbide berriak %13,85eko luzekako malda du ardatzean.

Aparkalekuen zuzkidura eskaintza mugatuaren bidezkoa izango da, esparruaren ezaugarriak kontuan izanik. Hauxe izango da:

— Aparkaleku pribatuak bizitegi-lursailaren barrualdean. Bertan bina aparkaleku izango dituzte etxeek, garaieen barrualdean, eta hirugarren aparkaleku bat izan ahal izango dute barneko bidearen amaieran. Beste bi aparkaleku lortu ahal izango dira aprobetxamenduaren zati baten bizkar, trukatu beharreko azaleraren zati bat okupatuta.

Al no definir exactamente la tipología a emplear, de conformidad con el régimen de edificación regulado en las NN.SS., se plantea una tipología de viviendas adosadas en hilera.

2. La red viaria. circulación rodada, peatonal y aparcamiento.

Para la definición y desarrollo del área resulta determinante la configuración del sistema viario establecida por el Ayuntamiento, que resuelve el enlace de los caminos y carreteras que confluyen con la carretera GI-2134 con la construcción de la nueva rotonda. Al construir ésta se redefine y se acondiciona el acceso del camino a Altzi.

El presente Estudio de Detalle presenta el trazado propuesto por el Ayuntamiento, que constituye la arteria que estructura de modo definitivo la ordenación urbana del ámbito. Se parte de la solución planteada en el proyecto de la rotonda a la que se ha incorporado una pequeña modificación, de acuerdo con sus redactores y el Ayuntamiento. Se ceden 42,70 m². de superficie de la parcela para posibilitar la construcción de la rotonda. Según el Convenio suscrito se permutará esta superficie por otra situada en el acceso a la parcela.

La rotonda tiene un vial con diámetro interior de 17 m y exterior de 30 m. La acera presentada en el proyecto de la rotonda en el lado del ámbito de actuación es de 2,00 m de ancho. Se plantea ensanchar la acera hasta 2,50 m para dar una mayor protección a las viviendas y sus usuarios. Para la construcción de esta acera se ceden los terrenos pertenecientes a la parcela.

El vial creado hacia el C.º Altzi tiene una sección compuesta por una zona de rodadura de 4,50 m, incluyendo cunetas de 0,30 m y aceras a un lado. A partir del enlace con el acceso a la parcela se pasa a 4,00 m de anchura para en el límite de la actuación enlazar con el camino existente de 3,00 m de ancho.

La definición gráfica de la red viaria proyectada se describe en la documentación gráfica del proyecto de la rotonda, tanto en planta como en el desarrollo de los perfiles longitudinales y transversales. Únicamente se define en este Estudio de Detalle el acceso y la circulación en el interior del ámbito.

En cuanto a la red de recorridos peatonales, se soluciona el desnivel que se produce en el encuentro de la acera del camino a Altzi con la rotonda mediante la creación de unas escaleras de 2,00 m de ancho, según se recoge en el proyecto de la rotonda. En las Normas se planteaba un posible paseo peatonal que partía desde el acceso a la parcela desde el camino a Altzi hacia el caserío Iriso Zar. En un principio no tiene sentido el realizar éste por no tener continuidad y por la fuerte pendiente transversal en su inicio. No obstante se prevé la reserva del espacio necesario para la ejecución de un paseo de 2,00 m de ancho.

El acceso a los garajes del edificio se resuelve con un vial situado en la trasera del edificio desde el que se accede a los garajes de cada vivienda.

Partiendo de que se respetan las rasantes del proyecto de la rotonda, resulta que el nuevo vial de acceso presenta una pendiente longitudinal en el eje del 13,85%.

La dotación de aparcamientos se resuelve mediante una oferta limitada por las características del ámbito, compuesta por:

— Aparcamientos privados en el interior de la parcela residencial, donde se equipará con dos unidades de aparcamiento por vivienda en el interior de los garajes y llegando a poder disponer de otra plaza al final del vial interior. Se pueden llegar a conseguir dos plazas más en el caso de sacrificar parte del aprovechamiento y ocupando parte de la superficie a permutar.

Guztira 7 eta 9 aparkaleku artean lortuko dira, eta hori ondoren garatuko diren proiektuen arabera aldatu ahal izango da. Edonola ere, ezarritako gutxienekoen gainetik.

3. Bizitegi erabileraren programa.

Xehetasun-azterlan hau garatzeko proposatutako premien programak sustapen askeko bizitegi-lursailaren proposamena hartzen du barne. Honakoa, hain zuzen ere:

«Familia bakarreko etxebizitza atxikiko» bizitegi-lursaila, gehienez ere 3 etxebizitza izango dituen, lorategi eta erantsitako eraiki gabeko espazioekin. Gehieneko aprobetxamendua 750 m²(s) izango da eta profila erdisotoa + II + teilatupea. Garajeak eta trastelekuak izango dituzte erdisotoan.

4. Espazio libreak.

Toki-sistemara bideratutako berdegune publikoak bat datoz hondar gisa lagatako espazioekin, guztira 94,03 m²-ko azalera dutenekin. Emaitzazko lursail pribatuaren mendebaldeko mugaren eta jatorrizko lursailaren mendebaldeko mugaren arteko zatiarekin eta jatorrizko lursaileko hego-ekialdeko muga lagatako berdegunearekin datoz bat (azken horretan gorde da etorkizuneko oinezkoentzako pasealekua egiteko espazioa).

5. Kudeatzeko eta gauzatzeko baldintzak.

Hirigintza-araubide orokorrean definitutako garatzeko eta gauzatzeko baldintzetan hiri-lurzorutzat jo da eta xehetasun-azterlana ezarri da garapen-plangintzarako figura gisa. Egin beharreko kanpoaldeko urbanizazio-obrak ez direnez oso handiak, horiek eraikuntza-proiektuan barne hartutakotzat joko dira, hain zuzen ere, urbanizazio-obra osagarri gisa.

2006ko ekainaren 30eko Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 195. artikulua arabera —obra osagarrien proiektuei, obra publiko arruntten proiektuei eta zuzkidura publikoko obren proiektuei buruzkoa da aipatutako artikulua—, «Jardutega isolatueterako aurkeztu behar diren urbanizatzeko-obra osagarrien proiektuetan, lizentzia baimendutako eraikuntza-obraren orotariko aurrekontuaren %5eko edo gutxiagoko kostua duten urbanizatzeko edo konpontze-lanak bakarrik sar daitezke. Udal-ordenantzetan ezarritako prozeduraren bitartez onartuko ditu udalak proiektu horiek edo, bestela, eraikuntza-proiektuaren eranskin gisa jasoko dira proiektuok, eta dagokion lizentziaren bitartez baimenduko dira».

Lursaila jabe bakarrarena denez, zuzenean egokitzeko sistema aurreikusi da. Gaur egungo eraikuntzak eraisteko eta lehendik zeuden azpiegiturak behera botatzeko proiektua aurkeztuko da. Biribilgunea eraikitzeko obrekin koordinatu da, eraikineko fatxadari lotuta dauden elektrizitate, argi eta telefoniako aire-hariteria kentzeko. Horien ordeztu lur azpiko lineak jarriko dira, behin-behineko izaeraz bada ere. Eraikuntza-proiektua aurkeztu aurretik txosten geoteknikoa egingo da.

Gauzatzeko-unitate hau kudeatzeko eta gauzatzeko baldintza juridikoak «etapa-plana» eta «ekonomia- eta finantza-azterlana» izeneko agiritan xehatuko dira.

Hirigintza-betebeharrei erantzuteko eta, beraz, izaera hori duten ahalmenak eskuratzeko indarrean egongo diren epeak etapa-planean definituko dira, xehetasun-azterlan hau onartzen denetik hasita.

Se obtiene una oferta global de 7 a 9 plazas de aparcamiento que puede variar en función de los proyectos a desarrollar posteriormente, pero en todo caso, superior a los mínimos establecidos.

3. El programa de uso residencial.

El programa de necesidades planteado para el desarrollo del presente Estudio de Detalle contempla la propuesta de implantación de una parcela residencial de promoción libre, compuesta por:

Una parcela «Residencial unifamiliar adosada» con un máximo de 3 viviendas, con jardines o espacios no edificados anejos, con un aprovechamiento máximo de 750 m²(t) y un perfil de SS+II+BC. Disponen de garajes y trasteros en semisótano.

4. Espacios libres.

Las zonas verdes públicas destinadas a Sistema Local se corresponden con los espacios de cesión residuales, con una superficie total de 94,03 m² que comprenden el espacio entre el límite oeste de la parcela privada resultante, la acera de la carretera y el límite oeste de la parcela original y por otra parte la zona verde de cesión en el límite sureste de la parcela original (donde se reserva espacio para la creación de un futuro paseo peatonal).

5. Condiciones de gestión y ejecución.

En las Condiciones de Desarrollo y Ejecución definidas en el régimen urbanístico general se clasifica el suelo como Urbano, y se establece para el planeamiento de desarrollo la figura del Estudio de Detalle. Dada la escasa entidad de las obras de urbanización exterior a realizar se considera que éstas se recojan en el proyecto de edificación, a modo de obras de urbanización complementarias.

Según el artículo 195 de la Ley del Suelo y urbanismo del País Vasco de 30 de junio de 2006 relativo a Proyectos de obras Complementarias, proyectos de obra pública ordinaria y proyectos de obras de dotaciones públicas, se establece que «Los proyectos de obras de urbanización que sean precisos en las actuaciones aisladas, únicamente podrán proyectar los trabajos de urbanización o de reposición de la existente cuyo importe sea igual o inferior al 5% del presupuesto de ejecución por contrata de la obra de edificación autorizada en la licencia. Estos proyectos se aprobarán por el Ayuntamiento por el procedimiento que dispongan las ordenanzas municipales, o bien se incluirán como anexos en el proyecto de edificación y se autorizarán mediante la correspondiente licencia.».

Al pertenecer la parcela a un único propietario se prevé un sistema de actuación directa. Se presentará un proyecto de derribo de las edificaciones actuales y de demolición de las infraestructuras existentes. Se ha coordinado con las obras de construcción de la rotonda para eliminar los tendidos aéreos de electricidad, alumbrado y telefonía que se apoyaban en la fachada del edificio, sustituyéndolos por líneas soterradas, aunque fuera de forma provisional. Previamente a la presentación del proyecto de edificación se realizará un informe geotécnico.

Las condiciones jurídicas de gestión y ejecución de la presente Unidad de Ejecución se formulan de manera pormenorizada en los documentos «Plan de Etapas» y «Estudio Económico-Financiero».

Los plazos que regirán para el cumplimiento de los deberes urbanísticos y, consiguientemente, para la adquisición de las diferentes facultades de este carácter, a contar desde la aprobación del presente Estudio de Detalle, se definen en el Plan de Etapas.

Urbanizazio-obra gauzatzeko modua eta horiek etorkizunean kontserbatzeko buruzko aurreikuspena.

Urbanizazio-obra eraikuntzarekin batera egingo dira, dagokion proiektu teknikoaren arabera, gehienez ere 4 urteko epean, xehetasun-azterlan hau behin betiko onartzen denetik hasita.

Obra GUR 1-D HEEn ezarritako hirigintza-aprobetxamenduen onuradunek gauzatu dituzte.

Obren kostua orubearen jabeek hartuko dute beren gain.

Obra amaitutakoan, udalaren esku utziko dira, eta horrek egingo du behin-behineko onarpena. Orduan hasiko da urtebeteko bermea, behin betiko onarpena egin bitartean.

Behin-behineko onarpena egin ondoren, eta hautematen diren akatsak konpontzeko jabeek duten betebeharraren kalte-tan izan gabe, udala arduratuko da jabari eta erabilera publiko-ko espazioetako urbanizazioaren mantentze-lanez, akats horiek konpondu ostean.

Urbanizatzaileak eta udalak hartu beharreko konpromisoak eta urbanizatzaileak eta orubearen jabeak hartu beharrekoak.

Esparruaren jabeen betebeharrak izango dira:

- a) Arau subsidiarioetan jabari eta erabilera publikora bideratutako espazioak lagatzea (220 m²).
- b) Onartutako eraikuntza-proiektuaren eta barne-urbanizazio osagarriaren proiektuaren arabera urbanizatzea.
- c) Orubeetan etapa-planen ezarritako epeetan eraikitzea.

Orubeari dagokion kuota esleituko zaio, urbanizazio-betebeharrak betetzeko berme gisa.

Urbanizazioa gauzatu ondoren, jabeek udalari lagako dizkiote urbanizazio-obra, eta hori arduratuko da mantentze-lanez, obraren onarpenaren ondoren.

Konpromisoak zehatz betetzeko bermeak.

Jardun-unitatea eraikitze lizentzia ematerakoan, udalak urbanizazio-konpromisoak betetzeko bermea eskatu ahal izango du, obren gutzizko kostuaren %6ra iritsi arte.

Sustatzaileak edo sustatzaileak dituzten edozein motatako bitarteko ekonomikoak.

Sustatzaileak dituzten bitarteko ekonomikoak lurraren balioa eta banku-entitateek emandako kreditu-lineak dira.

Finantza-kredituak erabiltzearen bidez, sustatzaileak lurren balioari eta dituen urbanizazio-kargei egingo die aurre.

Gauzatze-unitateak.

Arau subsidiarioetan definitu bezala, planoetan definitutako lursaila eraikuntza-unitate banaezintzat jo da, lizentzia- eta eraikuntza-proiektuaren ondorioetarako.

6. Etapa plana.

Gehienez ere 3 urteko epea ezarri da eraikuntza lizentzia eskatzeko, xehetasun-azterlana behin betiko onartzen denetik hasita.

Hirigintza-garapenari dagokionez, urbanizazioa eta eraikuntza aldi berean egitea aurreikusi da, eta hori gehienez ere 4 urteko epean amaitu beharko da.

Modo de ejecución de las obras de urbanización y previsión sobre la futura conservación de las mismas.

Las obras de urbanización serán ejecutadas simultáneamente a la edificación de acuerdo con el correspondiente Proyecto Técnico en el plazo máximo de 4 años desde la aprobación definitiva del estudio de Detalle.

Las obras se ejecutarán por parte de los beneficiarios del aprovechamiento urbanístico establecido en el A.I.U. GUR 1-D.

El coste de las obras será costado por los propietarios del solar.

Las Obras, una vez finalizadas, serán entregadas al Ayuntamiento, quién procederá a su recepción provisional, iniciándose el plazo de garantía de un año, hasta la recepción definitiva.

Practicada la recepción provisional, y sin perjuicio de la obligación de los propietarios de reparar los posibles defectos que se detecten, el Ayuntamiento se hará cargo del mantenimiento, una vez subsanados éstos, de la urbanización de los espacios de dominio y uso público.

Compromisos que se hubieren de contraer entre el urbanizador y el Ayuntamiento y entre aquel y el propietario del solar.

Son obligaciones de los propietarios del ámbito:

- a) Ceder los espacios destinados a dominio y uso público en las NN.SS (220 m²).
- b) Urbanizar según el Proyecto de Edificación y Urbanización interior complementaria que se apruebe.
- c) Edificar los solares en los plazos establecidos en el Plan de Etapas.

Se adjudicará al solar la correspondiente cuota, de garantía del cumplimiento de las obligaciones de urbanización.

Una vez ejecutada la urbanización, los propietarios procederán a la cesión de las obras de urbanización al Ayuntamiento quién una vez recepcionadas, se hará cargo de su mantenimiento.

Garantías del exacto cumplimiento de dichos compromisos.

Con la concesión de licencia, para la edificación de la unidad de actuación el Ayuntamiento podrá exigir garantía de cumplimiento de los compromisos de urbanización por un importe de hasta el 6% del coste total de las obras.

Medios económicos de toda índole con que cuenta el promotor o promotores.

Los medios económicos con que cuentan los promotores son el valor de los terrenos y las líneas de crédito concedidas por Entidades Bancarias.

Mediante la utilización de créditos financieros, el promotor hará frente al valor de los terrenos y a las cargas de urbanización existentes.

Unidades de Edificación.

Tal y como se define en las NN.SS. la parcela definida en los planos se considera como unidad de edificación indivisible, a efectos de proyecto de licencia y edificación.

6. Plan de etapas.

Se establece el plazo máximo de 3 años para solicitar licencias de edificación, tras la aprobación definitiva del Estudio de Detalle.

Se prevé la posibilidad del desarrollo urbanístico planteado, mediante la posibilidad de simultanear la urbanización y la edificación, debiendo terminarse en un plazo máximo de 4 años.

7. Irigarritasuna sustatzeko legea betetzearen justifikatzea.

Ahal den neurrian kontuan izan dira abenduaren 4ko 20/1997 Legea, Irigarritasuna Sustatzekoa, eta apirilaren 11ko 68/2000 Dekretua, hiri-inguruneen, espazio publikoen, eraikinen eta informazio- eta komunikazio-sistemen irigarritasun-baldintzei buruzko arau teknikoak onartzen dituenak.

Justifikazio hau plangintza partzialaren mailako diseinu orokorreko alderdiei bakarrik dagokie, eraikuntza-proiektuarekin batera bertako zehaztapenak garatzeko idatzi beharreko urbanizazio osagarriaren proiektuan bete beharko dira eta eraikuntza-diseinuaren inguruko zehaztapenak.

Bideen diseinua eta trazadura.

Antolamendua garatzeko oinarri ditugun gaur egungo bide-trazadurak eta luraren ezaugarri orografikoak irigarritasun-baldintzak betetzea eragozten dute. Altzirako bideak %15,00eko malda du gaur egun dagoen bezala, eta hori ezin da aldatu, mugatuta baitaude sestrak bertako hegaletan.

Irungo norabidean GI-2134 errepidea osatzen duen bideak gaur egungo sestrei eutsiko die, eta eraikuntzaren aurrez aurre dagoen zatian ia horizontala da, ez baitago ia maldarik.

Lursailera sartutakoan, gehieneko malda %5,00ekoa da, eta beraz, hori betetzen dira irigarritasun-baldintzak. Gainazalaren tratamendua irristagaitza izango da.

Espaloiak eta oinezkoen ibilbideak.

GI-2134 errepideko espaloia zabaldu egin da, biribilguneko espaloiko 2,00 m-etatik 2,50 m-tara, eraikuntzaren aurrealdean, oinezkoiei babes handiagoa emateko asmoarekin. Espaloi horrek eskatutako irigarritasun-baldintzak betetzen ditu. Udalari eta, hala badagokio, Errepide Departamentuari eskatuko zaio oinezkoentzat babes elementuren bat jartzeko, hala nola, hormatxoak, baranda edo antzekoren bat.

Altzirako bidearen lotunean biribilgunerako proiektatutako galtzadaren ondoko espaloiak nabarmen gaintitzen du Irigarritasuna Sustatzeko Legean ezarritako luzekako gehieneko malda, aurreko pasarteaz azaldutako arrazoiak direla eta. Alabaina, errespetatu egiten dira zeharkako %1,5eko maldak, 2,20 m-ko igarotzeko altuera librekoa, eta 12 cm-ko gehieneko altuera espaloien zintarrian.

Arauetan lursailaren sarbideko zonatik Iriso zar baserrirantz proposatutako oinezkoen beste ibilbidea egitea ez da aurreikusi hasiera batean, nahiz eta espazioa gorde den etorkizunean eraiki ahal izateko. Hori gauzatzeko aukera baztertu da hasierako zatian, lursailarako sarbideko zonan, %22,17koa delako zeharkako malda. Gainera, ez luke jarraipenik izango.

Zoladurak.

Zoladura gogorrek gainazal irristagaitza izango dute eta ez dute irtengunerik izango.

Zoladura bigunak behar adina trinkotuko dira, irristatzea eta behera etortzea saihesteko.

Desnibel-aldaketenen, sakonuneen, eta kota-aldaketen seinaleztatzea norabidearekiko perpendikular izango diren errenkaden bidez egingo da. Horiek metroko zabalera edo handiagoa izango dute eta zoladurak ehundura eta kolore desberdinekoak izango dira.

7. Justificación del cumplimiento de la ley para la promoción de la accesibilidad.

Se han tenido en cuenta en lo posible la Ley 20/1997 de 4 de diciembre para la Promoción de la Accesibilidad y el Decreto 68/2000 de 11 de abril, por el que se aprueban las Normas Técnicas sobre Condiciones de Accesibilidad en los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación.

El alcance de esta justificación comprende únicamente los aspectos de diseño general propios del nivel de planeamiento parcial, debiendo cumplimentarse las especificaciones correspondientes al diseño constructivo en el proyecto de urbanización complementaria a redactar con el proyecto de edificación en desarrollo de sus determinaciones.

Diseño y trazado viario.

El trazado viario actual y las características orográficas del terreno que nos sirve de base para el desarrollo de la ordenación impiden el cumplimiento de las condiciones de accesibilidad. El camino de Altzi en su estado actual llega a tener una pendiente del 15,00% que no se puede variar al estar limitadas las rasantes en sus extremos.

El vial que constituye carretera GI-2134 en dirección a Irun se mantiene en sus rasantes actuales, que en la zona enfrentada con la edificación es prácticamente horizontal con una pendiente nula.

Una vez que se ha accedido dentro de la parcela se cuenta con una pendiente máxima del 5,00% por lo que se cumplen las condiciones de accesibilidad. El tratamiento de la superficie será antideslizante.

Aceras e itinerarios peatonales.

La acera de la carretera GI-2134 se ha ensanchado desde los 2,00 m de la acera de la rotonda hasta los 2,50 m en el frente de la edificación con la intención de intentar dar una mayor protección a los peatones. Esta acera cumple con las condiciones de accesibilidad exigidas. Se solicitará al Ayuntamiento y en su caso al Departamento de Carreteras sobre la posibilidad de colocar algún elemento de protección para los peatones, murete, barandilla, o similar.

La acera aneja a la calzada proyectada para la rotonda en su enlace con el camino a Altzi supera ampliamente la pendiente longitudinal máxima establecida en la Ley de accesibilidad, por las razones expuestas en el párrafo anterior. No obstante se respetan las pendientes transversales de 1,5%, altura libre de paso de 2,20 m y altura máxima de bordillo de acera de 12 cm.

El otro itinerario peatonal que se planteaba en las Normas desde la zona de acceso a la parcela hacia el caserío Iriso zar no se ha previsto realizarlo en un principio, aunque se reserva el espacio para su posible construcción futura. Se descarta su ejecución ya que la pendiente transversal en su inicio, en la zona de acceso a la parcela, tiene una pendiente transversal del 22,17% y además no tendría continuidad.

Pavimentos.

Los pavimentos duros tendrán superficie antideslizante y carecerán de resaltes.

Los pavimentos blandos estarán suficientemente compactados, impidiendo el deslizamiento y hundimientos.

La señalización de los cambios de desniveles, depresiones y cambios de cota se realizará mediante franjas perpendiculares al sentido de marcha, de anchura igual o superior a un metro y con pavimento de textura y color diferentes.

Dagoen proiektua garatzerakoan, udalari egingo zaio kon-tsulta kasuan kasu erabili beharreko materialen inguruan, uda-lerrian erabilitakoen motetara egokitzeko helburuarekin. Hasiera batean badirudi biribilgunea eraikitzerakoan erabilita-koen antzekoak izango direla.

Parkeak, lorategiak eta plazak.

Jatorrizko lursailaren mendealdeko eta hego-ekialdeko muturretan berdeguneetarako espazioak lagatzea aurreikusi da. Ezponda gisako berdegunea sortzea aurreikusi da, goiko espa-loiaren eta eraikuntzaren plataformaren artean dagoen desnibe-lak eragindako begi-inpaktua gutxitzeko. Tamaina txikiagoko horma batzuekin azkenduko da, eta horiek lotuko dute biribil-guneko eskailerako espaloia eraikuntzaren hormarekin. Dagokionean udal-teknikariek adierazitako espezieak landa-tuko dira.

Eskailerak.

Biribilgunean dagoen eskailera jardun-esparrutik kanpo dago.

Arrapalak.

Arrapala bakarra dago, hain zuzen ere, eraikuntzako erdiso-toaren mailako garajeen plataformara sartzekoa. Altzirako bide-arekiko lotunearen mailaren eta eraikuntzaren plataformaren mailaren araberakoa izango da. %13,58ko malda du ardatzean, %5,22koa biribilgunearen espaloiko zonan eta %22,17koa aur-kako zintarrian.

Aparkalekuak.

Jardun-esparruan ahalik eta aparkaleku gehien sortzeko ahalegina egin da, inguru horretatik hurbil aparkalekuak iza-teko zailtasunak kontuan hartuta.

Eraikuntzaren barrualdean etxebizitzako bina aparkaleku izateko aurreikusi dira antolamendua eta eraikuntzaren tipolo-gia.

Xehetasun-azterlan honen memorian aipatzen den moduan, aire zabalean 1 eta 3 aparkaleku edo geraleku artean lor dai-tezke. Beraz, guztira 9 aparkaleku izan daitezke lursailaren barrualdean.

8. Hirigintza aprobetxamendua. laburpen koadroak. .

Cuando se vaya a desarrollar el Proyecto correspondiente se consultará con el Ayuntamiento los materiales a emplear en cada caso, con el objeto de adecuarse a los tipos empleados en el municipio, que en principio parece que sean similares a los utilizados en la construcción de la rotonda.

Parques, jardines y plazas.

Se contempla la cesión de espacios para zonas verdes en los extremos oeste y sureste de la parcela original. Se prevé la cre-ación de una zona verde en talud para disminuir el impacto visual del desnivel que se produce entre la acera superior y la plataforma de la edificación, rematándolo con unos muros de menor entidad que enlazan la acera de la escalera de la rotonda con el muro de la edificación. Se plantarán las especies que en su día determinen los técnicos municipales.

Escaleras.

La escalera que existe en la rotonda queda fuera del ámbito de actuación.

Rampas.

La única rampa existente es la del acceso a la plataforma de los garajes a nivel de semisótano de la edificación, que viene determinada por el nivel existente en el encuentro con el camino a Altzi y el nivel de la plataforma de la edificación. Tiene una pendiente en el eje del 13,58%, del 5,22% en la zona de la acera de la rotonda y del 22,17% en el bordillo opuesto.

Aparcamientos.

Se intenta crear el máximo número de aparcamientos en la zona de actuación por la dificultad de disponer plazas de apar-camiento en las proximidades.

Se ha previsto la ordenación y la tipología de la edificación para que pueda disponer de 2 plazas de aparcamiento por vivienda en el interior de la edificación.

Tal y como se hace referencia en la memoria del presente Estudio de Detalle, en los aparcamientos o estacionamientos al aire libre se pueden llegar a conseguir de 1 a 3 plazas. Con todo ello se puede disponer de un total de 9 plazas de aparcamiento en el interior de la parcela.

8. Aprovechamiento urbanístico. cuadros resumen.

<i>Lursailaren erabilera xehatua</i>	<i>Ekarpn lursaila m² (s)</i>	<i>Emaitzako lursail pribatua m² (o)</i>	<i>Eraikuntza aprobetxamendua m² (s)</i>	<i>Etxebizitzen gehieneko kopurua</i>	<i>Lursaileko aparkalekuen kopurua (*)</i>
GUR 1-D LURSAILA	570,00	350,00	750	3	7-9

(*) Aparkalekuen kopuruak aldaketaren bat izan dezake, hartutako irtenbidearen arabera. Hori dagokion eraikuntza-proiektua idazterakoan definituko da, hitzarmenean barne hartutako trukearen ondoriozko lurraren azalera ere kontuan izanda.

<i>Uso pormenorizado parcela</i>	<i>Parcela aportada m² (p)</i>	<i>Parcela privada result. m² (p)</i>	<i>Aprov.edificatorio m² (t)</i>	<i>Nº max. viviendas</i>	<i>Nº plazas aparcamiento en parcela (*)</i>
PARCELA - GUR 1-D	570,00	350,00	750	3	7-9

(*) El número de aparcamientos puede sufrir alguna variación dependiendo de la solución adoptada, que se definirá cuando se redacte el respectivo proyecto de edificación, contando además con la superficie de terreno que resulta de la permuta recogida en el Convenio.

9. *Ekonomia eta finantza azterlana.*

1. Urbanizazioa gauzatzearen ebaluazio ekonomikoa.

Urbanizazio-proiekturik edo urbanizazio osagarriaren proiekturik ez dagoenez, ezin da zehatz ezarri horren kostua. Gutxi gorabeherako aurrekontuan aurreratuko dugu urbanizazio-obrek eta proposatutako planean mugatutako esparruan barne hartutako zerbitzu-instalazioek izan dezaketen kostua.

Urbanizazio-obren kostua 31.870 €-koa izango dela aurreikusi da, kontuan izanik 200 €/m²-ko kostua izango duela zerbitzuak eta azpiegiturak dituzten zona zoladunetan (60,00 m²), 80 €-koa bide-zonetan (164 m²) eta 50 €/m²-koa berdeguneetan (135 m²).

Laburpena kapituluka:

Kapitulua	Kontzeptua	Euroak
I	Eraisteak	600,00
II	Lurrak mugitzea	1.000,00
III	Hormigoia eta zolatzea	12.300,00
IV	Edateko ura hornitzea	1.300,00
V	Saneamendua	1.800,00
VI	Energia elektrikoaren sarea	1.600,00
VII	Argiteria publikoaren sarea	1.200,00
VIII	Telefoniako sarea	1.300,00
X	Lorategiak	4.500,00
XI	Hiri altzariak	700,00
XII	Pintura eta seinaleztatzea	470,00

Guztira: 26.781,00 €.

Gastu orokorrak, %13: 3.482,00 €.

Irabazi industrial, %6: 1.607,00 €.

Guztira: 31.870,00 €.

Kontrata aurrekontua hogeita hamaika mila zortziehun eta hirurogeita hamarrekota da (31.870,00 €).

2. Eraikina eraistea.

Kapitulu honen baitan bildu dira egun dauden eraikina eta gorputz erantsiak eraisteko lanak, baita gaur egun dauden lineak kentzea ere, aurrez bertan behera utzita ez badaude. Obra-hondakinak hondakindegira garraiatzea eta bertan uzteko kanonak ere barne dira. Atal hau urbanizazio-obretatik kanpo dagoela iritzi da.

— Eraisteak: 18.000,00 €.

— Eraistea guztira: 18.000,00 €.

3. Gastu orokorrak eta finantza gastuak.

Atal honetan hartu dira barne xehetasun-azterlanari, eraisteko proiektuari eta urbanizazio osagarriko obren zuzendaritzari dagozkien ordainsari teknikoak eta jasotze topografikoari eta txosten geoteknikoei dagozkien ordainsariak.

— Xehetasun azterlana idaztea: 16.000,00 €.

— Eraisteko proiektua: 8.000,00 €.

— Jasotze topografikoak: 2.000,00 €.

— Azterlan geoteknikoak: 14.000,00 €.

— Finkak legeztatzea eta erregistroan inskribatzea: 7.000,00 €.

— Gastu orokorrak eta finantza gastuak guztira: 46.500,00 €.

9. *Estudio economico financiero.*

1. Evaluación económica de la ejecución de la urbanización.

Al no existir el Proyecto de Urbanización o de Urbanización Complementaria no es posible fijar con precisión el coste de la misma. Se adelanta un presupuesto aproximado de lo que puedan costar las obras de urbanización e instalación de servicios incluidas dentro del ámbito delimitado en el plano de propuesta.

Las obras de urbanización se estiman en 31.870 €, aplicando un costo de 200 €/m² en zonas pavimentadas con servicios e infraestructuras (60,00 m²), 80 € en zonas de vial (164 m²) y de 50 €/m² en zonas verdes (135 m²).

Resumen por capitulos:

Capítulo	Concepto	Euros
I	Demoliciones	600,00
II	Movimiento de tierras	1.000,00
III	Hormigones y pavimentacion	12.300,00
IV	Abastecimiento de agua potable	1.300,00
V	Saneamiento	1.800,00
VI	Red de energía eléctrica	1.600,00
VII	Red de alumbrado público	1.200,00
VIII	Red de telefonía	1.300,00
X	Jardinería	4.500,00
XI	Mobiliario urbano	700,00
XII	Pintura y señalización	470,00

Total: 26.781,00 €.

13% Gastos generales: 3.482,00 €.

6% Beneficio industrial: 1.607,00 €.

Total: 31.870,00 €.

El presupuesto de contrata asciende a la cantidad de treinta y un mil, ochocientos setenta euros (31.870,00 €).

2. Derribo edificación.

Dentro de este capítulo se incluyen las demoliciones del edificio y de los cuerpos anejos existentes, así como el desmontado de líneas existentes, en el caso de no estar previamente anuladas, transporte de escombros a vertedero y cánones de vertido. Se considera este apartado independiente de las obras de urbanización.

— Demoliciones: 18.000,00 €.

— Total demoliciones: 18.000,00 €.

3. Gastos generales y financieros.

En este apartado se incluyen los gastos producidos por abono de honorarios técnicos del Estudio de Detalle, Proyecto de derribo y Proyecto y Dirección de las obras de Urbanización complementaria, honorarios correspondientes a los levantamientos topográficos y a los Informes Geotécnicos.

— Redacción de estudio de detalle: 16.000,00 €.

— Proyecto derribo: 8.000,00 €.

— Levantamientos topográficos: 2.000,00 €.

— Estudios geotécnicos: 14.000,00 €.

— Regularización de fincas e inscripción en registro: 7.000,00 €.

— Total gastos generales y financieros: 46.500,00 €.

4. Kostuen laburpena.

- Urbanizazio obrak: 31.870,00 €.
- Eraisteak: 18.000,00 €.
- Gastu orokorrak eta finantza gastuak: 46.500,00 €.
- Gastuak guztira: 96.370,00 €.

Horren argitara, urbanizazioagatiko etxebizitza bakoitzaren ondorio ekonomikoa 32.123,33 eurokoa izango da.

Kontuan izan behar da ekonomia-azterlan honen balioak gutxi gorabeherakoak direla eta abiapuntuko datuen arabera kalkulaturakoak. 2007ko ekaineko prezioen arabekoak dira eta, beraz, eguneratu egin beharko dira uneko errealitate ekonomikoa arabera.

5. Finantziakzioa.

Sistema orokor eta tokiko bide-sistemetara bideratutako lurak lortzeko espedienteak egiteak sortutako gastuak legearen arabera ordainduko dira.

Xehetasun-azterlanaren proposamen-dokumentuko 12. P planoan —«Kudeatzeko eta gauatzeko baldintzak»— adierazitako esparruaren urbanizaziotik eratorritako gastuak ondoren adierazi bezala banatuko dira:

Udalaren bidez baina jabetzaren kargura finantzatzeko dira ondorengo urbanizazio-obrak eta lanbide-ordainsariak:

— Esparruaren baitako urbanizazio-obrak gauzatzea eta finantzatzea.

— Lanbide-ordainsariak (xehetasun-azterlana, urbanizazio-obren proiektua eta zuzendaritza eta finkak legeztatzea eta erregistroan inskribatzea).

4. Resumen de costos.

- Obras de urbanización: 16.000,00 €.
- Demoliciones: 18.000,00 €.
- Gastos generales y financieros: 46.500,00 €.
- Total gastos: 96.370,00 €.

Resulta con ello una repercusión económica de urbanización por vivienda de 32.123,33 euros.

Se hace la observación que los valores del presente Estudio Económico son aproximados y calculados en base a los datos de partida y precios de junio de 2007, debiendo actualizarse, por ello, conforme a la realidad económica del momento.

5. Financiación.

Los gastos originados por la formulación del expediente de obtención de terrenos destinados a Sistemas Generales y Sistemas Locales Viarios, se sufragarán con arreglo a la Ley.

Los gastos derivados de la urbanización del ámbito señalado en el plano número P.12: «Condiciones de gestión y ejecución» del documento Propuesta del Estudio de Detalle, se repartirán de la siguiente manera:

Serán financiados a cargo de la propiedad a través del Ayuntamiento las siguientes obras de urbanización y honorarios profesionales:

— Ejecución y financiación de las obras de urbanización incluidas dentro del ámbito.

— Honorarios profesionales (Estudio de Detalle, Proyecto y dirección de las obras de urbanización y Regularización de Fincas e inscripción en Registro).