

ORMAIZTEGIKO UDALA*Iragarkia*

Ormaiztegiko Udaltzarrak, 2012ko ekainaren 27ko bilkuran, Ormaiztegiko Hiri Antolamendurako Plan Orokorren 12 Zelaeta eremuko Xehetasun Azterketa, Irizar S. Coop.-ek sustatua, behin betiko izaeraz onartzea erabaki zuen. Honako hau da akordioaren zati erabakitzailearen testua:

Lehenengo: Ormaiztegiko Hiri Antolamendurako Plan Orokorren 12 Zelaeta eremuko Xehetasun Azterketa, Irizar S. Coop.-ek sustatua, behin betikoz onartzea.

Bigarren: Xehetasun azterlana igortzea, Gipuzkoako Foru Aldundiaren erregistroan sar dadin.

Hirugarren: Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratzea behin betiko onespina emateko erabakiak eta, hirigintzako arauak, dagokion hirigintza-plana aurreko paragrafoetan aipatutako erregistroan jaso dela adieraziz.

Laugarren: Behin betiko onarpenaren akordioa lurralde historikoan hedadura gehien duen egunkarian argitara ematea.

Bosgarren: Akordio hau Irizar S. Coop.-i jakinaraztea.

2/2006 Legeak, ekainaren 30ekoak, lurzoruari eta hirigintzari buruzkoak, bere 89.3 artikuluan xedatuari jarraiki, xehetasun azterketa igorri da dagokion foru aldundiaren erregistroan sar dadin.

Erabaki hau behin betikoa da eta administrazio-bidea amaitzen du. Horren aurka, administrazioarekiko auzi errekurtsioa aurkez daiteke Euskadiko Auzitegi Nagusiak Bilbon duen Administrazioarekiko Auzietarako Sailean, bi hilabeteko epean, azken aldiz argitaratu eta hurrengo egunetik zenbatzen hasita.

Hori guztia, zure eskubideak babesteko egoki irizten dituzun egintza edo errekurtsioak aurkezteari kalterik egin gabe.

Jarraian, hirigintza araudiaren publikazioari ekiten zaio:

4.1. *Proposatutako antolaketaren deskribapena.*

Aurreko ataletan jaso da Irizar S. Coop.-ek Ormaiztegiko Zelaetako 12. gunean lan batzuk egin behar dituela bere behar funtzional eta produktiboei erantzun ahal izateko. Lan horiek bulegoak handitzea (oraingoan gainean bigarren solairua eraikitze), autobusak entregatzeko eraikin berri bat egitea eta oraingo nabean solairuarte txiki bat eraikitzea dira.

Bestalde, irudia geroz eta garrantzitsuagoa da Irizar S. Coop.-ek bezala nazioarteko eragina duten enpresentzat, eta beraz, egin beharreko lanek, behar funtzionalei erantzuteaz gain, lantegiari irudi moderno eta erakargarriagoa eman nahi diote. Horrela, oraingo bulegoen irudia modernizatu nahi da eta lantegiaren gune honi tratamendu koherenteagoa eman nahi zaio azken urteetan egin diren lanekiko; esaterako, iparraldeko markesina edo Zelaeta baserria zegoen lursailean eraikitako nabe erdi lurperatuarekiko.

Bulegoak handitzeak oraingo solairuaren gainean beste bat eraikitzea esan nahi du, 1998ko proiektuan dagoeneko kontuan hartu zen ideia. Solairu berriak 1.280,40 m² izango lituzke eta ez litzateke eraikiko azalera guztian, teilatuan dagoen argizuloa errespetatzen baitu oraingo bulegoetako barruko guneak argitu ahal izateko.

AYUNTAMIENTO DE ORMAIZTEGI*Anuncio*

El Ayuntamiento Pleno, en sesión de 27 de junio de 2012, aprobó definitivamente el Estudio de Detalle promovido por Irizar S. Coop. del Área 12 Zelaeta del Plan General de Ordenación Urbana de Ormaiztegi, de acuerdo con el siguiente tenor:

Primero: Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle del Área 12 Zelaeta del Plan General de Ordenación Urbana de Ormaiztegi, promovido por Irizar, S. Coop.

Segundo: Remitir el Estudio de Detalle para su depósito en el registro de la correspondiente Diputación Foral de Gipuzkoa.

Tercero: Publicar en el BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa el contenido íntegro de los acuerdos de aprobación definitiva y de las normas urbanísticas, con indicación de haberse producido el depósito del correspondiente plan urbanístico en el registro a que se refieren los números anteriores.

Cuarto: Publicar el acuerdo de aprobación definitiva en el diario de mayor difusión del territorio histórico.

Quinto: Notificar el presente acuerdo a Irizar S. Coop.

Según dispone el artículo 89.3 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, se ha remitido el Estudio de Detalle para su depósito en el Registro de la correspondiente diputación foral.

El precedente acuerdo es definitivo y pone fin a la vía administrativa, pudiendo interponerse contra el mismo recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco en Bilbao, en el plazo de dos meses a partir del día siguiente al de su última publicación.

Todo ello, sin perjuicio de cualquier otra acción o recurso que estimare/n oportuno interponer para la mejor defensa de sus derechos.

A continuación se procede a la publicación de la normativa urbanística:

4.1. *Descripción de la ordenación propuesta.*

Tal y como se ha recogido en apartados anteriores, Irizar S. Coop. necesita abordar una serie de actuaciones en su parcela del Área 12 Zelaeta de Ormaiztegi, para dar respuesta a sus necesidades funcionales y productivas. Estas actuaciones consisten en la ampliación de las oficinas con la construcción de una segunda planta sobre las ya existentes, la construcción de un nuevo edificio para la entrega de autobuses y la construcción de una pequeña entreplanta sobre la nave actual.

Por otro lado, la imagen es un requisito cada vez más importante para las empresas de relevancia internacional como Irizar S. Coop., por lo que las actuaciones a desarrollar, además de responder estrictamente a necesidades funcionales, pretenden dotar a la planta de una imagen más moderna y atractiva. De esta manera, se pretende modernizar la imagen de las oficinas actuales y dar un tratamiento más coherente a esta zona de la planta, rematando las actuaciones realizadas en los últimos años como la marquesina norte o la nave semienterrada construida en el emplazamiento del antiguo caserío Zelaeta.

La ampliación de las oficinas supone el incremento de una planta sobre la ya existente, aspecto que había sido ya previsto en el proyecto realizado en 1998. Esta nueva planta, con una superficie de 1.280,40 m², no se edifica en su totalidad ya que respeta el hueco de lucernario que se abre en la cubierta, para así poder iluminar las zonas interiores de la planta baja-actual de oficinas.

Espazio berri horren optimizazioak behartzen gaitu harrera eta komunikazio-eskailera oraingo lerrotik kanpora proiektatzera. 132,45 m²-ko azalera duen hiruki formako bolumen berria bulegoen gorputzak eta industria nabeak osatzen duten angeluan kokatzen da. Sarbide berrien osakerak aparkalekuen kokaera aldatzera behartzen gaitu; hain zuzen ere 18 aparkalekuko bi poltsa kentzera eta 4 aparkaleku berri sortzera.

Diseinu garaikidea duen handitze honek IRIZARko instalazioen irudi berritua izan nahi du. Bi isurkiko Deck estalkia izango du, isuri aldakorrek eta gehienez 11,36 metroko gailur kotarekin. Estalki berri horrek eraikitze orubetik kanpora ateratzen diren teilatu hegalek gisako erpinak sortzen ditu. Teilatu hegalek horrek funtzio dekoratiboa eta sarbiderako bi guneak eta oraingo bi ateak lotzen dituen oinezkoentzako espaloia babesteko funtzioa ditu. Teilatu hegalek honen erpinak 1,90 eta 2,42 metro ateratzen dira kanpora fatxadako lerroarekiko, eta horrek esan nahi du ez direla 2 m baino gehiago ateratzen gehienezko alineazio lerroarekiko, fatxada hura baino atzerago eramana baitago. Estalkiari eusteko oinarri bereziak jartzea aurreikusten da eta erakinarren gehienezko alineazio lerroen barruan kokatu beharko dira.

Bestalde, autobusak entregatzeko erakina egitea proposatzen da funtzio hau baldintza egokietan egin dadin funtzionaltasunari eta irudiari dagokionez. Izan ere, hasieran funtzio horretarako pentsatutako bulegoen ondoko nabeak beharren arabera erabili izan dira, azken ukituak egiteko edo entregatu aurreko doikuntzetarako, esaterako. Eraikin berria oraingo erakinen jarraipena litzateke lursailaren iparraldeko aldean, baina autobusak aparkatzeko plataformara begira dago. Gune horretan aurrefabrikatutako egurrezko etxola bat dago gaur egun, HAPN-n eraikigarritasun kontsumituan zenbatua, txasisen harrerako administrazio lanak egiteko erabiltzen dena eta lursail barrura mugituko dena.

Autobusak entregatzeko erakin berriak 477 m²-ko azalera dauka eta bi gorputz: Entregatzeko autobusak egongo diren bolumen handia (399 m²) eta hari atxikitako 78 m²-ko gorputz txikiagoa, itxaron gela izango dena eta beiratzatua. Aurreikusitako eraikinak fatxadak inklinatuta izango ditu, eta beraz, teilatupeko solairuak azalera handiagoa du oinarrikoak baino.

Aurreikusitako lanetan azkena oraingo industria nabeen solairuare txiki bat egitea litzateke, bulegoen jarraipen gisa eta 342 m²-ko azalarekin. Solairuare horrek ez luke azterketa zehatzik behar, baina dokumentu honetan jasotzea komenigarria da eraikigarritasunaren zenbaketa eguneratzeko.

Aurreikusitako lanak PO.02.1 eta PO.02.2 planoetan daude grafikoki deskribatuta. PO.03 planoak lan berrien baldintza geometrikoak ezartzen ditu eta haien alineazioak, aldatsak eta bolumetria finkatzen ditu ezaugarri hauek dituen tresna baten definizio mailarekin. PO.04 planoak proposatutako eraikin berriekin HAPN-n ezarritako antolaketa orokorra osatzen du.

4.2. Ormaiztegiko HAPNren arauak betetzen direla egiaztatzea.

Eraikitze baldintzak:

Lursail pribatu eraikigarria.

Aurrez deskribatutako hiru lanak 1 Motako Lursail Erakigarrian daude.

La optimización de este nuevo espacio ha obligado a proyectar la zona de recepción y escalera de comunicación fuera de la alineación actual. Este nuevo volumen de forma triangular, que cuenta con una superficie de 132,45 m², se sitúa en el ángulo que forman el cuerpo de oficinas con la nave industrial. La configuración de los nuevos accesos obliga a modificar la disposición de los aparcamientos, eliminando dos bolsas de aparcamiento con un total de 18 plazas y creando 4 nuevas plazas.

Esta ampliación que se realiza con un diseño contemporáneo como nueva imagen renovada de las instalaciones de IRIZAR, se plantea con una cubierta deck a dos aguas con inclinaciones variables con una cota de cumbrera máxima de 11,36 metros. Esta nueva cubierta genera unos picos a modo de alero que sobresalen de la línea de parcela edificable. Este alero aún su función decorativa con la de protección de las dos zonas de acceso y de los recorridos peatonales canalizados a través de la acera situada junto a la fachada que conecta las dos puertas actuales. Los picos de este alero sobresalen entre 1,90 y 2,42 m. respecto a la línea de fachada, lo que supone que no sobresalen más de 2 m. respecto a la línea de alineaciones máximas, respecto a la cual la fachada está ligeramente retranqueada. Se prevé la ubicación de apoyos específicos para su sostenimiento que deberán ubicarse dentro de las alineaciones máximas de la edificación.

Por otro lado, se plantea la construcción de un nuevo edificio de entrega de autobuses que permita desarrollar esta función en condiciones adecuadas de funcionalidad e imagen, ya que las naves contiguas a las oficinas, concebidas inicialmente para este fin, se han ido destinando en función de las necesidades, a la realización de los últimos remates y ajustes previos a la entrega. El nuevo edificio se ubica en continuidad con las edificaciones actuales en la zona norte de la parcela, pero está orientado hacia la plataforma de aparcamiento de autobuses. En este punto existe actualmente una caseta de madera prefabricada, computada por el PGOU en la edificabilidad consumida y destinada a las labores administrativas de la recepción de chasis, que se traslada dentro de la parcela.

El nuevo edificio de entrega de autobuses, tiene una superficie total de 477 m² y consta de dos cuerpos: Un volumen más grande (399 m²) donde se ubicarán los autobuses para ser entregados y un pequeño cuerpo adosado de 78 m² a modo de sala de espera, con un tratamiento más acristalado. El edificio previsto cuenta con fachadas inclinadas, de modo que la planta de cubiertas tiene mayor superficie que la planta de la solera.

Como colofón a las actuaciones previstas, se plantea la realización de una pequeña entreplanta en la nave industrial actual, dando continuidad a las oficinas, con una superficie de 342 m². Si bien esta entreplanta no requeriría un estudio de detalle, parece oportuno recogerla en el presente documento al objeto de actualizar el cómputo de la edificabilidad.

Las actuaciones previstas se describen gráficamente en los planos PO.02.1 y PO.02.2. El plano PO.03 establece las condiciones geométricas de las nuevas actuaciones, fijando las alineaciones, rasantes y volumetría de las mismas con el nivel de definición propio de un instrumento de estas características. El Plano PO.04 complementa la ordenación general establecida en el PGOU con las nuevas edificaciones propuestas.

4.2. Justificación del cumplimiento de las determinaciones normativas del PGOU de Ormaiztegui.

Condiciones de edificación:

Parcela privada edificable.

Las tres actuaciones anteriormente descritas se sitúan sobre la Parcela Edificable Tipo 1.

Lan guztiak lursail pribatu eraikigarrian egingo dira; salbuespena dira bulegoak handitzean sortuko diren erpinak, lursail eraikigarriaren gehienezko alineaziotik atera egiten baitira.

Bulegoak handitzeko egindako proiektuan teilatu hegala irregularra eraikitzea proposatzen da. Hegalاک erpin gisara kanpora aterako lirakeen elementuak izango lituzke eta lantegiari eman nahi zaion irudi berriarekin bat letorkeen funtzio dekoratiboa dute, irudi berri horren alde esanguratsua baitira bulegoak. Funtzio horrez gain sartzeko bi guneak babesteko ere balioko luke eta bi atean artean fatxadaren kontra dagoen espaloia edo oinezkoentzako ibilbidea euritik babestuko luke.

Dena dela, teilatu hegala hori ezingo da 2 m baino gehiago atera kanpora fatxadako gehienezko alineazioarekiko eta hegalarari eusteko beharko diren oinarriak ere eraikitzeko ezarritako gehienezko alineazioaren barruan egin beharko dira.

Zentzu honetan, gogorazi nahi dugu Ormaiztegiako HAPN-ko hirigintza-araueko 92. artikulua (Eraikinen aprobetxamendua eta eraikuntzaren forma arautzeko baldintza orokorrak) dioela ez dela onartuko kanpora ateratzen den gorpuzak eraikitzea [gehienezko alineazioak baino kanporagokoez ari dela ulertzen da], ez estaliak ez itxiak. Salbuespena dira teilatu hegala dekoratiboak eta sarbideak babestekoak, eta beraz, proposatutakoak Ormaiztegin indarrean dagoen araudia betetzen du lantegiaren behar funtzionalei erantzuteaz gain.

Irtenbide horrek ez du indargabetzen GI-2632 errepidearen parean fatxada jarraitua sortzea. Beharrezkoa da, gainera, kontuan izatea fatxada hau ez dela erreferentzia bat alineazioei eta errepideari dagokionez Irizar S. coop.-en lursailaz haratago. Izan ere, Lezetako 13. gunean, HAPNk sendotzen dituen gaur egungo eraikinak errepidetik gertuago daude eta horrek berekin dakar Zelaetako 12. gunean ezarritako baldintzak bezain murriztaileak ez izatea.

Alineazioak:

Bulego erakinaren oraingo alineazioa aldatu egiten da, harrera gunearen eta komunikazio eskailera kokapen berriak horretara behartzen duelako. Alineazio berriak ezartzen dira autobusak entregatzeko erakinarentzat. Lan horietako alineazioak P0.03 planoan islatzen dira grafikoki. Lan berrien baldintza geometrikoak: Alineazioak, aldatsak eta bolumetria.

Profila:

Bulegoak handitzeak PB+1 profila sortzen du eta lanak kokatzen diren 1 motako lursail erakigarriako HAPNko hirigintza-fitxan ezarritakoaren bat dator hori.

Autobusak entregatzeko erakinak PB profila du, eta hura ere gehienezko profilaren barnean dago, beraz.

Altuerak:

Egin beharreko lanetan altuerak ez dute gainditzen baimendutako 12 metroko gehienezko altuera.

PO.02 planoetan islatu bezala, bulegoetako gunean estaliaren gehienezko gailur kota 11,36 metrokoa da eta autobusak entregatzeko erakinekoarena ez da 10 metrora iristen.

Todas las intervenciones se realizan dentro de la parcela privada edificable, con excepción de los vuelos de la ampliación de las oficinas que sobresalen de las alineaciones máximas de la parcela edificable.

La solución proyectada para la construcción de las oficinas contempla la construcción de un alero irregular configurado por una serie de elementos salientes a modo de picos que tiene una función decorativa acorde con la nueva imagen que se quiere dar a la planta, de la que las nuevas oficinas son la parte más emblemática, además de servir para la protección de las dos zonas de acceso existentes y de la protección frente a la lluvia del recorrido peatonal entre ambas puertas que discurre por la acera situada junto a la fachada.

En cualquier caso, este alero no podrá tener un vuelo superior a 2 m. respecto a la alineación máxima de fachada, y se permitirá la construcción de elementos de apoyo necesarios para su sostenimiento que deberán disponerse dentro de las alineaciones máximas establecidas para la edificación.

En este sentido, cabe recordar que el artículo 92 de las normas urbanísticas del PGOU de Ormaiztegi, Condiciones generales de regulación del aprovechamiento edificatorio y de la forma de la edificación, establece que no se admitirá la construcción de cuerpos salientes o volados [se entiende que sobrepasando las alineaciones máximas], tanto abiertos como cerrados, a excepción de aleros decorativos o de protección de accesos, con lo que la actuación propuesta cumpliría con la normativa general vigente en Ormaiztegi, además de responder a las necesidades funcionales de la planta.

Esta solución no desvirtúa la configuración de una fachada continua respecto a la carretera GI-2632. También es necesario tener en cuenta que esta fachada no constituye una referencia para las alineaciones respecto a dicha carretera más allá de la propia parcela de Irizar S. Coop., ya que en la contigua área 13 Lezeta, las edificaciones actuales, que el PGOU consolida, tienen un retiro menor respecto a dicha carretera, lo que supone condiciones menos restrictivas que las aplicadas en el área 12 Zelaeta.

Alineaciones:

Se modifica la alineación actual del edificio de oficinas dado que la nueva ubicación de la zona de recepción y escalera de comunicación obliga a ello. Se establecen nuevas alineaciones para el edificio de entrega de autobuses. Las alineaciones para estas actuaciones se reflejan gráficamente en el plano P0.03 Condiciones geométricas de las nuevas actuaciones: Alineaciones, rasantes y volumetría.

Perfil:

La ampliación de las oficinas da lugar a un perfil de PB+1 que se encuentra dentro de lo establecido por la ficha urbanística del PGOU para la parcela edificable tipo 1 en la que se localiza la actuación.

El edificio de entrega de autobuses tiene un perfil de PB, con lo que también se encuentra dentro del perfil máximo establecido.

Alturas:

Ninguna altura de las actuaciones a realizar sobrepasa la altura máxima permitida de la edificación que se establece en 12 metros.

Tal como se refleja en los planos PO.02, la cota máxima de cumbre de la nueva cubierta en la zona de oficinas alcanza los 11,36 metros, y el edificio de entrega de autobuses, por su parte, no sobrepasa los 10 metros.

Eraikigarritasuna:

Proposatutako lanek eraikigarritasun hauek kontsumitzea dakar:

Bulegoen solairua 1.280,40.

Harrera gunea 132,45.

Autobusak entregatzeko gunea 477,00.

Solairuartea 1998ko zabaltzean 342,00.

Guztira: 2.231,85 euro.

Horrela, hirigintza-eraikigarritasuna eguneratuta geratzen da 2. atalean jasotako Oraingo egoeraren deskribapena taularen arabera. Hauxe da egoera berria:

Edificabilidad:

Las intervenciones propuestas suponen el consumo de la edificabilidad siguiente:

Planta de oficinas 1.280,40.

Zona recepción 132,45.

Entrega de Autobuses 477,00.

Entreplanta en la ampliación de 1998 342,00.

Total: 2.231,85 euros.

De esta manera, se procede a la actualización de la edificabilidad urbanística en base a la tabla recogida en el apartado 2. Descripción del Estado actual, quedando de la siguiente manera:

<i>Hirigintza-eraikigarritasuna / Edificabilidad urbanística</i>			
<i>Gehieneko eraikigarritasuna HAPN / Edificabilidad máxima PGOU</i>	<i>Orain arte erabilitako azalera / Sup. materializada hasta la fecha</i>	<i>Xehetasun-azterketan aurreikusitako azalera / Sup. prevista en el presente E.D.</i>	<i>Erabili gabeko azalera / Superficie por materializar</i>
47.950	29.481	(+2.231,85) 31.712,85	16.237,15

Azterketa honetatik ondoriozta dezakegu xehetasun-azterketa honetan aurreikusitako lanak egiteko nahikoa eraikigarritasun badela eta 16.237,15 m²(t) geratzen direla erabiltzeko.

Hornikuntza eta hirigintza baldintzak:**Aparkalekuak:**

Zelaetako 12. guneko hirigintza-fitxak gutxieneko aparkaleku kopurua eskatzen du gune osoan, hain zuzen ere gutxienez aparkaleku 1 eraikitako 100 m² bakoitzeko.

Xehetasun-azterketa honetako 2.5 puntuan (Aparkalekuen hornidura) eta PI.03 planoan jasotzen denaren arabera gaur egun 485 aparkaleku daude. Horrek esan nahi du eraikitako 100 m² bakoitzeko 1,65 aparkalekuko ratioa dagoela.

Aurreikusitako lan berriek honela eragiten dute aparkalekuetan. 18 kenduko dira eta 4 sortu, eta beraz, 471 geratuko lirake, hau da, 1,49 aparkalekuko ratioa 100 m² bakoitzeko, aurreikusitako eraikin berriak kontuan izanik.

Aurreikusitako lanen ondorengo aparkaleku hornidurak legeak ezarritako gutxieneko ratioa gaituzte luke horrela, eta hortaz, gunearen eraikigarritasuna bete ahalko litzateke aparkaleku berriak eraiki beharrik gabe nola eta ez den beharrezkoa arazoi funtzionalak tarteko.

4.3. Hirigintza baldintzak.

Xehetasun-azterketa honetan aurreikusitakoak garatzeko egin beharreko hirigintza-lanak eraikinen inguruko guneak egokitzea mugatzen dira eta espazio pribatuei bakarrik eragiten diete. Lan hauek eraikuntza proiektuan jaso beharko dira hirigintza osagarri gisa.

Espazio pribatuei bakarrik eragiten dietenez ez daude behartuta betetzera Eusko Jaurlaritzaren 20/1997 Legea, irisgarritasuna sustatzekoa, eta lege horretatik eratorritako 68/2000 Dekretua, hiri-inguruneen, espazio publikoen, eraikinen eta informazio eta komunikazioko sistemen irisgarritasun-baldintzei buruzko arau teknikoak onartzen dituen.

De este análisis se justifica que existe edificabilidad suficiente para la ejecución de las actuaciones previstas en este Estudio de Detalle, quedando un remanente de 16.237,15 m²(t) pendiente de materializar.

Condiciones de equipamiento y urbanización:**Plazas de aparcamiento:**

La ficha urbanística del Área 12 Zelaeta exige una dotación mínima de aparcamientos, en el conjunto del ámbito de, al menos, de 1 plaza por cada 100 m² construidos.

Según se recoge en el apartado 2.5. Dotación de aparcamientos del presente Estudio de Detalle, y en el plano PI.03, el número de plazas actualmente existentes en el ámbito es de 485, lo que supone un ratio de 1,65 plazas por cada 100 m² actualmente construidos.

Las nuevas actuaciones previstas tienen la siguiente incidencia en la dotación de aparcamientos: Se eliminan 18 y se crean 4 nuevas plazas, lo que da lugar a una dotación total de 471 plazas, lo que supone una dotación de 1,49 plazas por cada 100 m², incluyendo las nuevas construcciones previstas.

De esta manera, la dotación de aparcamientos resultado de las intervenciones previstas supera el ratio mínimo legalmente establecido, lo que permitiría colmar la edificabilidad total del ámbito sin la construcción de nuevas plazas de aparcamiento, salvo que resulten necesarias por cuestiones funcionales.

4.3. Condiciones de urbanización.

Las actuaciones de urbanización a realizar en desarrollo de las previsiones del presente Estudio de Detalle se limitan únicamente al acondicionamiento de las zonas contiguas a las edificaciones previstas, y afectan únicamente a los espacios privados. Estas actuaciones deberán ser recogidas en el proyecto de edificación como urbanización complementaria.

Al afectar únicamente a espacios privados no están obligadas a cumplir con lo establecido en la Ley del Parlamento Vasco 20/1997 para la promoción de la Accesibilidad y el Decreto del Gobierno Vasco 68/2000 de Normas Técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación, formulado en desarrollo de la citada Ley.

Dena dela, bulegoak eraberritzeko proiektuak bermatu egingo du une oro haietara egokitutako irisgarritasuna, gaur egun gertatzen den moduan. Sartzeko eskailerekin batera arranpa bat egingo da mugikortasun murriztua duten pertsonentzat.

Nolanahi ere, 68/2000 Dekretuko 3.11 artikulua bete egingo da. Artikuluak eraikuntzarik gabeko bide edo espazioetan kokatutako ibilgailuak aparkatzeko eremu guztietako irisgarritasun arau teknikoak arautzen ditu eta dio 40 plazako edo zatikiko gutxienez plaza bat egongo dela etengabe erreserbatuta mugikortasun urria duten pertsonak garraiatzen dituzten ibilgailuentzat. Erreserbatutako plaza hauek oinezkoentzako ibilbideetatik eta inguruko eraikinetatik hurbil kokatuko dira eta ezarritako gutxieneko tamaina izango dute.

Ez da aurreikusi orubeko zerbitzuen azpiegitura-sareak aldatzea. Haietakoren bat aldatu beharko balitz eraikuntza proiektuan jasoko da hirigintza osagarri gisa.

4.4. Hirigintza-kudeatzeko eta lanak egiteko baldintzak.

Xehetasun-azterketa hau indarrean sartutakoan modu zuzenean heldu ahal izango diegu aurreikusitako eraikuntza eta hirigintza lan osagarriei, eta baldintza hori nahikoa da arauzko baimenak lortzeko.

Ormaiztegi, 2012ko ekainaren 28a.—Rosario M.^a Urquia Goitia, Alkatea. (6427)

A pesar de lo anterior, el proyecto de remodelación de las oficinas garantizará en todo momento una accesibilidad adecuada a las mismas, tal como ocurre en la actualidad. Las escaleras de acceso se complementarán con una rampa que permita el acceso a las personas con movilidad reducida.

En cualquier caso, se cumplirá el artículo 3.11 del Decreto 68/2000, por el que se aprueban las normas técnicas de accesibilidad en todas las zonas de estacionamiento de vehículos ligeros situadas en vías o espacios libres de edificación, se reservarán permanentemente como mínimo una plaza por cada 40 o fracción para vehículos que transporten personas con movilidad reducida, disponiéndose cerca de los itinerarios peatonales y los accesos a los edificios y respetando las dimensiones mínimas establecidas.

No se prevé la modificación de las redes de infraestructuras de servicio de la parcela. En el caso que hubiera que modificar alguna de ellas, será recogido en el proyecto de edificación como parte de la urbanización complementaria.

4.4. Condiciones de gestión urbanística y ejecución.

Tras la entrada en vigor del presente Estudio de Detalle se podrán abordar de manera directa las actuaciones de edificación y urbanización complementaria previstas, siendo requisito suficiente para el otorgamiento de las preceptivas licencias.

Ormaiztegi, a 28 de junio de 2012.—La Alcaldesa, Rosario M.^a Urquia Goitia. (6427)