

## GIPUZKOAKO FORU ALDUNDIA

### MUGIKORTASUNEN ETA LURRALDE ANTOLAKETAKO DEPARTAMENTUA

Lurralde Antolaketako Zuzendaritza Nagusia

*Asteasuko A-7 «Lamiategi» HEaren Plan Partzialaren Aldaketa Puntuala. (GHI-002/22-P06-A).*

Mugikortasuneko eta Lurralde Antolaketako Departamentu-ko titularrak, 2022ko otsailaren 23an, Foru Agindu bat eman zuen eta agindu horren edukia argitaratu ematen da hemen:

«Udal izapideak egin ondoren, Asteasuko Udalak A-7 «Lamiategi» HEaren Plan Partzialaren Aldaketa Puntualaren espediente-  
tea aurkeztu du, Foru Aldundiak behin betiko onetsi dezan.

Espedientearen helburua da indarrean dagoen dokumentu-  
an aurreikusitako sestra gaineko gehieneko lerrokatadura-  
aldatzea, eta, aldi berean, etxebizitzetako gela nagusiak (egon-  
gelak, sukaldeak, jantokiak edo logelak) aireztatze-  
ko barne-patioak egitea ahalbidetzea, etxebizitzaren diseinuari moldakortasun  
handiagoa emateko eta Eusko Jaurlaritzaren bizigarritasun-  
dekretuaren proiektuan jasotako baldintzetara egokitzeko.

Sestra gaineko lerrokatadura berriei dagokienez, aldaketa honetan datza: fatxada guztietan gutxienez 2,50 metroko atze-  
raemangunea ezartzea erdisoto eraikigarriarekiko, indarrean dagoen Plan Partzialean aurreikusitako 4 metroen ordez (3 metro A eta C lurzatie-  
ren arteko pasabidean).

Asteasuko Udalak espedientearen izapidetzeari ekin zion, eta ingurumen-  
organoari kontsulta egin zion ea kasu honetan planaren ingurumen-  
ebaluazio estrategikoa egin beharrekoa zen. Ingurumen Zuzendaritza Nagusiak erantzunean adierazi zuen ezen, planak ingurumen-  
erako eragin negatibo nabarmenik ez dakarrenez, ez legokeela ingurumen-  
ebaluazio estrategikoko inolako prozedurarik aplikatu beharrik. Hori horrela, 2021eko uztailaren 8ko Alkate-  
tzaren Dekretuaren bidez, hasierako onespina eman zitzaion Plan Partzialaren 2021eko uztail-  
eko aldaketari. Jendaurreko informazio aldian alegazio bat aurkeztu zen.

Ondoren, Asteasuko Udalak, 2021eko abenduaren 22ko osoko bilkuran, erabaki zuen aurkeztutako alegazioa partzialki baiestea eta behin-behineko onespina ematea beste dokumentu bati, 2021eko azarokoari. Dokumentu horretan, alegazioaren bai-  
espen partzialaren ondoriozko aldaketak sartu ziren, eta, halaber, zortasun aeronautikoen arloan eskumena duen administrazioak eginda-  
ko txostenari erantzuteko egindako aldaketak. Hori horrela, espediente-  
tea Foru Aldundiaren erregistroan sartu zen 2021eko abenduaren 30ean, behin betiko onetsi zedin.

Foru Aldundiko Lurralde Plangintzako Zerbitzuko zerbitzu teknikoek dokumentuaren edukia aztertu dute, eta lortu nahi diren helburuekin bat datorrela eta legez zuzena dela ondorioz-  
tatu dute. Beraz, bidezkoa da behin betiko onestea.

## DIPUTACIÓN FORAL DE GIPUZKOA

### DEPARTAMENTO DE MOVILIDAD Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Dirección General de Ordenación del Territorio

*Modificación Puntual del Plan Parcial del A.I.U. A-7 «Lamiategi» de Asteasu. (GHI-002/22-P06-A).*

Con fecha 23 febrero de 2022, la titular del Departamento de Movilidad y Ordenación del Territorio dictó la Orden Foral cuyo contenido a continuación se publica:

«Previa su tramitación municipal, el Ayuntamiento de Asteasu presenta para su aprobación definitiva por esta Diputación Foral el expediente de la Modificación Puntual del Plan Parcial del A.I.U. A-7 «Lamiategi».

La finalidad del expediente es modificar las alineaciones máximas sobre rasante previstas en el documento vigente, a la vez que posibilita la disposición de patios interiores para la ventilación de las habitaciones principales de las viviendas –estancias, cocinas, comedores o dormitorios–, todo ello con el fin de dar una mayor versatilidad al diseño de las viviendas y adaptar las mismas a las condiciones contenidas en el proyecto de Decreto de habitabilidad del Gobierno Vasco.

En lo referente a las nuevas alineaciones sobre rasante, la modificación radica en establecer en todas las fachadas un retanqueo mínimo de 2,50 metros respecto del semisótano edificable, en lugar de los 4 metros (3 metros en el paso entre las parcelas A y C) previstos en el vigente Plan Parcial.

Iniciada por el Ayuntamiento de Asteasu la tramitación del expediente con la consulta al órgano ambiental sobre la necesidad de someter el plan a evaluación ambiental estratégica, y una vez emitida por la Dirección General de Medio Ambiente respuesta en la que se indicó que el documento no estaría sometido a ninguno de los procedimientos de evaluación ambiental estratégica por no suponer efectos significativos sobre el medio ambiente, mediante Decreto de Alcaldía de 8 de julio de 2021 se aprobó inicialmente la modificación del Plan Parcial, de fecha julio 2021, presentándose una alegación en el período de información pública.

Posteriormente el Ayuntamiento de Asteasu acordó, en sesión plenaria de 22 de diciembre de 2021, estimar parcialmente la alegación presentada y aprobar provisionalmente un nuevo documento, de fecha noviembre 2021, que incorporaba tanto las modificaciones derivadas de dicha estimación como las introducidas en respuesta al informe emitido por la administración competente en materia de servidumbres aeronáuticas, registrándose de entrada el expediente en esta Diputación Foral a efectos de su aprobación definitiva con fecha 30 de diciembre de 2021.

Analizado así el contenido del documento por los servicios técnicos del Servicio de Planificación Territorial de esta Diputación Foral, el mismo se estima acorde con los objetivos perseguidos y legalmente correcto por lo que resulta procedente su aprobación definitiva.

Horiek kontuan izanda, dagozkidan eskumenak erabiliz eta aplikatzekoa den legeria ikusita, honako hau

XEDATZEN DUT

*Lehenengo.* Behin betiko onestea A-7 «Lamiategi» HEaren Plan Partzialaren Aldaketa Puntuala, 2021eko azaroko dokumentuaren arabera.

*Bigarren.* Ebazpen hau Asteasuko Udalarri jakinaraztea, eta honako administrazio hauei helaraztea: Ingurumeneko eta Obra Hidraulikoetako Departamentuko Ingurumen Zuzendaritza Nagusiari, Bide Azpiegituretako Departamentuko Plangintza eta Ustiapen Zuzendaritza Nagusiari, Ekonomia Gaietarako eta Eraldaketa Digitalerako Ministerioko Telekomunikazioen eta Ikus-entzunezko Komunikazio Zerbitzuen Antolamenduaren Zuzendaritza Nagusiari, Garraio Ministerioko Abiazio Zibileko Zuzendaritza Nagusiari, URA Uraren Euskal Agentziari eta Kantauriko Konfederazio Hidrografikoari.

Foru agindu hau behin betikoa da eta administrazio bidea amaitzen du. Nahiz izanez gero, administrazioarekiko auzi errekurtsoa aurkez dezake interesdunak Euskal Autonomia Erkidegoko Justizia Auzitegi Nagusiak Bilbon duen Administrazioarekiko Auzien Salan, BI hilabeteko epean, ebazpen hau argitaratu eta hurrengo egunetik aurrera.»

*Eranskina:* Adierazitako dokumentuan dagoen Hirigintza Arautegiaren testua.

Donostia, 2022ko martxoaren 3a.—María Teresa Iribarren Goicoeandia, idazkari teknikoa. (1299)

ERANSKINA

«C» LURZATIAREN HIRIGINTZA FITXA PARTIKULARRA - ALDATUA

«C» LURZATIAREN HIRIGINTZA FITXA

- Azalpen orokorra eta antolaketa irizpideak.

Lurzatia A-7 Hirigintzako esku-hartze arearen erdigunean eratutako eite irregularreko lur berdinketa da, behin Asteasu ibaiaren eskuinaldean aurreikusitako kalea trazatuta.

Lurzatiak 1.820 m<sup>2</sup> neurtzen du, eta +97 eta +99 koten artean dagoen lur berdinketa ia horizontala da.

Tipologia irekiko bizitoki bloke bat egitea aurreikusten da, lurrazpiko aparkalekura bideratutako erdi sotoaren gainean. Eraikinaren profila: Erdi sotoaren zokaloaren gaineko behe solairua, bi goi solairu eta atiko atzeraemana.

Blokean 31 etxebizitza egin daitezke, behe solairuko sestra gainean 2.893m<sup>2</sup> t.e.-ko azalera eraikiarekin. 31 etxebizitzak etxebizitza libreak edo prezio adostukoak izango dira (A eta C lurzatiaren gehienez 30 etxebizitza libre eraikiko dira eta 33 prezio adostukoak).

Behe solairuko etxebizitzetan lorategiak eta terraza partikularrak jar daitezke erdi sotoaren gainean.

Erdi sotoak lurzatiaren azalera gehiena har dezake, erabilera publikoko zorguneko eremu libreria bideratutako zati eraikiezina izan ezik, eraikuntza zokalo bat eratuta kale perimetralari dago-kionez. Behe solairuko bizitoki eraikina gutxienez 2,5 metro atzeraemango da, erdi soto eraikigarriaren kanpoko perimetrotik.

Bizitoki eraikina bloke ireki batean garatuko da eta etxebizitzetako gela nagusiek (egongelak, sukaldeak, jangelak edo logelak) aireztatzeko barne patioak izatea onartuko da.

En su virtud, en el ejercicio de las facultades que me competen, vista la legislación de aplicación,

DISPONGO

*Primero.* Aprobar definitivamente la Modificación Puntual del Plan Parcial del A.I.U. A-7 «Lamiategi», según documento de fecha noviembre 2021.

*Segundo.* Notificar la presente resolución al Ayuntamiento de Asteasu, dando traslado de la misma a las siguientes administraciones: Dirección General de Medio Ambiente del Departamento de Medio Ambiente y Obras Hidráulicas, Dirección General de Planificación y Explotación del Departamento de Infraestructuras Viarias, Dirección General de Telecomunicaciones y Ordenación de los Servicios de Comunicación Audiovisual del Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital, Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, URA Agencia Vasca del Agua, y Confederación Hidrográfica del Cantábrico.

Esta Orden Foral es definitiva y pone fin a la vía administrativa, pudiendo interponerse contra la misma 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 publicación.»

*Anexo:* Texto de la Normativa Urbanística contenida en el citado documento.

San Sebastián, a 3 de marzo de 2022.—La secretaria técnica, María Teresa Iribarren Goicoeandia. (1299)

ANEXO

FICHA PARTICULAR DE LA PARCELA «C» - MODIFICADA

FICHA URBANÍSTICA DE LA PARCELA «C»

- Descripción general y criterios de ordenación.

La parcela C corresponde a una explanación de forma irregular configurada en la parte central del A.I.U. A-7 una vez trazada la nueva calle prevista por la margen derecha del río Asteasu.

La parcela presenta una superficie de 1.820 m<sup>2</sup> con una explanación sensiblemente horizontal entre las cotas aproximadas +97 a +99.

Se prevé el desarrollo de un bloque residencial de tipología abierta sobre la base edificatoria de una planta de semisótano de aparcamiento subterráneo. Edificación con perfil de planta baja sobre el zócalo del semisótano, dos plantas altas y una última planta alta de ático retranqueado.

El bloque presenta capacidad para acoger hasta 31 viviendas, con una superficie máxima total construida sobre rasante de planta baja de 2.893 m<sup>2</sup> t.e. De las 31 viviendas previstas, todas ellas corresponden a viviendas libres o de precio convenido (entre las parcelas A y C se podrá construir como máximo hasta 30 viviendas libres y hasta 33 viviendas de precio convenido).

En las viviendas de planta baja se podrán disponer, sobre el techo del semisótano, jardines o terrazas particulares.

El semisótano podrá ocupar la mayor parte de la superficie de la parcela, salvo una parte no edificable destinada a zona libre con servidumbre de uso público, configurando un zócalo edificatorio con respecto a la calle perimetral circundante. La edificación residencial de la planta baja se retranqueará un mínimo de 2,5 metros del perímetro exterior del semisótano edificable.

La edificación residencial se desarrollará en un bloque abierto en el que se admitirá la disposición de patios interiores para la ventilación de las habitaciones principales de las viviendas -estancias, cocinas, comedores o dormitorios-.

Erdi sotoan (aparkaleku plazak eta trasteleku itxiak joango dira) gutxieneko aparkaleku estandarra 31 plaza da. Lurzatiaren zati eraikiezina erabilera publikoko zorgunea duen lurzoru urbanizatu gisa eratuko da. Han lurgaineko 10 aparkaleku jarriko dira.

- Erabilera, okupazio, aprobetxamendu eta lurzattia zati-tzeko baldintzak.

- \* Eremu eraikigarriaren erabilera:

- Goi solairuak: etxebizitzak.

- Behe solairua: atariak, etxebizitzak eta terraza pribatuak.

- Erdi sotoak: aparkalekua, trastelekua eta zerbitzuko elementu komunak.

- \* Eremu eraikiezinen erabilera:

- Lurzoru librea, erabilera publikoko zorgunearekin oinezko-entzako eremuetarako, lorategietarako eta lurgaineko aparkalekuetarako.

- \* Gehienezko eraikuntza okupazioa:

- Eraiki daitekeen gehienezko azalera erdi sotoan: 1.364 m<sup>2</sup>.

- Eraiki daitekeen gehienezko azalera behe solairuan: 810 m<sup>2</sup>.

- Behe solairuko sestra gaineko solairu eraikigarriaren gehienezko azalera, hegala barne: 2.893 m<sup>2</sup> t.e.

- \* Etxebizitza kopurua eta mota:

Gehienez, 31 etxebizitza, libreak edo prezio adostukoak (A eta C lurzatiaren gehienez 30 etxebizitza libre eraikiko dira eta 33 prezio adostukoak).

- \* Lurzattia zatitzea eta gutxieneko lurzattia:

C lurzattia zati daiteke, gehienez, bi azpi lurzatiaren, garaje-erako sarbideko zorgunea eratuta. Lurzatiak gutxienez 900 m<sup>2</sup> izango ditu.

- Eraikuntza eta urbanizazio baldintzak.

Sestrak: Eraikinaren behe solairuaren zoruaren sestra orokorra +100 (± 0,5 m) inguruko kota unitarioan jarriko da.

Lerrokadurak: Eraikinaren kanpoko lerokadurak C-3 eta C-4 planoetan adierazitakora egokituko dira, bai behe solairuan eta goi solairuetan, nahiz erdi sotoan.

- \* Eraikuntza profila eta gehienezko altuerak:

- Erdi sotoa, behe solairua, bi goi solairu eta atiko atze-raemana.

- Kanpo erlaitzaren gehienezko altuera: 9,50 metro (BS+2 GS).

- Atikoko erlaitzaren gehienezko altuera: 12 metro.

Gehienez 14,50 metroko altuera, behe solairuaren sestratik teilatuetako gailurreraino.

Behe solairuaren zoruaren sestra orokorra +100 (± 0,5 m) inguruko kotan.

- \* Eraikuntza baldintzak:

Lurzatiaren eraikuntza lanak arau honen arabera egingo dira:

- Bizitoki erabilera behi solairuaren eta goi solairuaren altuera 2,80 eta 3,15 metro artekoa izango da.

- Eraikinaren goi solairuetako fatxadetako hegala libreak izango dira eta gehienez 1 metro irtengo dira fatxadaren marra xehearekiko. Behe solairuetan ez da hegala egingo.

- Eraikinaren goialdeko erlaitz hegalek 1,50 metro irtengo dira gehienez fatxadaren marra xeheetik, hegala dituzten fatxadetan, eta 1 metro fatxadaren murratik hegala ez duten fatxadetan.

En la planta de semisótano, destinado a plazas de aparcamiento y trasteros cerrados, se dispondrá un estándar mínimo de aparcamiento interior subterráneo de 31 plazas. La parte libre no edificable de la parcela se configurará como suelo urbanizado con servidumbre de uso público. En ella se dispondrá una dotación mínima de otras 10 plazas de aparcamiento en superficie.

- Condiciones de uso, ocupación, aprovechamiento y subdivisión parcelaria:

- \* Usos zona edificable:

- Plantas altas: viviendas.

- Planta baja: portales, viviendas y terrazas privadas.

- Plantas de semisótano: aparcamiento, trasteros y elementos comunes de servicio.

- \* Usos zona no edificable:

- Suelo libre con servidumbre de uso público destinado a zonas peatonales, jardines y aparcamientos en superficie.

- \* Ocupación edificatoria máxima:

- Superficie máxima edificable en semisótano: 1.364 m<sup>2</sup>.

- Superficie máxima edificable en planta baja: 810 m<sup>2</sup>.

- Superficie máxima total de techo edificable sobre rasante de planta baja, incluidos vuelos: 2.893 m<sup>2</sup> t.e.

- \* Número y tipo de viviendas:

31 viviendas como máximo, libres o de precio Convenido (entre las parcelas A y C se podrá construir como máximo hasta 30 viviendas libres y hasta 33 viviendas de precio convenido).

- \* Subdivisión parcelaria y parcela mínima:

La parcela C podrá ser objeto de subdivisión en un máximo de 2 subparcelas, constituyéndose, en su caso, la correspondiente servidumbre de acceso a garajes. La parcela mínima se establece en 900 m<sup>2</sup>.

- Condiciones de edificación y urbanización.

Rasantes: La rasante general del suelo de la planta baja del conjunto de la edificación se dispondrá a la cota unitaria aproximada +100 (± 0,5 m).

Alineaciones: Las alineaciones límite exteriores de la edificación se ajustarán a lo indicado en los planos C-3 y C-4, tanto en planta baja y plantas altas, como en la planta de semisótano.

- \* Perfil edificable y alturas máximas:

- Planta de semisótano, planta baja, dos plantas altas y una tercera planta alta de ático retranqueado.

- Altura máxima de la cornisa exterior: 9,50 metros (PB+2P).

- Altura máxima a cornisa de planta ático: 12 metros.

- Altura máxima de 14,50 m desde la rasante de planta baja hasta el caballete o gallur de las cubiertas.

- Rasante unitaria del suelo de la planta baja a la cota aproximada +100 (± 0,5 m).

- \* Condiciones de edificación:

La edificación de la parcela se atenderá a la siguiente normativa:

- La altura de la planta baja y de las plantas altas residenciales será de 2,80 a 3,15 metros.

- Los vuelos en fachada de la edificación en las plantas altas serán libres y presentarán un saliente máximo de 1 metro respecto a la línea fina de fachada. En las plantas bajas no se dispondrán vuelos.

- Los aleros de cornisa de coronación de edificios presentarán un saliente máximo de 1,50 metros de la línea fina de fachada en frentes de fachada con vuelos y de 1 metro de la línea de fachada en frentes de fachadas sin vuelos.

– Atikoen gorputz eraikiak antzeraemango dira, gutxienez, 2 metro behe solairuko kanpo fatxadaren marra xehearekiko.

– Eraikinaren teilatu inklinatuak hegaletik abiatuko dira, gehienez % 40ko maldarekin, horma atalik gabe.

Bizitoki eraikina bloke ireki batean garatuko da eta onartuko da etxebizitzetako gela nagusiek (egongelak, sukaldeak, jangelak edo logelak) aireztatzeko barne patioak izatea.

Eraikineko kanpo paramentuak, etxebizitzetan nahiz erdi soan, eta lorategien eta terrazan itxitura partzialak kanpoko fatxadaren behin betiko ezaugarriekin akabatuko dira, arkitektura konposizioari nahiz materialen erabilerari dagokienez.

Bizitokiko solairu eraikigarriaren azalera zenbatzerakoan eraikitako azalera guztia hartuko da kontuan, hegal itxiak, elementu komunak eta 1,50 metro baino altuera handiagoko teilatupekoak barne hartuta, fatxadako estalitako terrazak edo balkoiak izan ezik, horien azalaren % 50 zenbatuko baita. Ez dira solairu eraikigarriko azalera bezala zenbatuko azken solairuetako atzeraemanak eta 1,50 metro baino altuera txikiagoa duten teilatupekoak.

Aparkalekuko sarbide arrapalak espazio zabalera ratio bazuerekin eratu dira, aukera emango dutenak aparkaleku plazak zabalak izatea, maniobrak erraz egitea eta ibilgailuak gurutzea, eta saihestuko dutenak aparkaleku plazetara iristeko maniobra zailak eta korapilatsuak egitea.

\* Barneko urbanizazio lanak:

Eraikuntza proiektuaren edo proiektuen osagarri gisa, lurzati osoarentzako urbanizazio lanen proiektua idatziko da, hau ezarrita:

– Lurrazpiko aparkalekura ibilgailuak eta oinezkoak sartzeko sistema.

– Blokeko atarrietara sartzeko sistema.

– Eraikin blokearen perimetroan itxitura jarriko da eta baita behe solairuetan ezartzen diren lorategien edo terraza partikularren elementu bereizleetan ere.

– Oinezkoentzako, lorategietarako eta lur gaineko aparkalekutarako bideratutako lurzatiaren lurzoru libre eraikiezina tratatuko da (zolidura, lorategia eta hiri altzariak), erabilera publikoko zorgunearekin.

– Bizitoki multzoko instalazioen eta zerbitzuen gainerako elementu komunak (hartuneak, kontagailuen taulak, zerbitzu orokorrak eta abar).

\* Zuzkidurak:

Aparkalekua: Lurzatiaren eraikitako erdi sotoan 31 aparkaleku ezartzea aurreikusten da. Lurzati leku eraikiezinean lurgaineko 10 aparkaleku jarriko dira, erabilera publikoko zorgunearekin.

- Kudeaketa baldintzak.

\* Kudeaketa baldintzak:

Lurzatiarentzat eraikuntza proiektu bakarria idaztea, lurzati osoaren urbanizazio osagarria zehaztuta.

Lurzatia zatitzen bada, lurzatiarentzat aurreproiektu bategin behar da, azpi lurzatiaren eraikuntza proiektua egin aurretik.

– Los cuerpos edificados de los áticos se retranquearán como mínimo 2 metros respecto de la línea fina de fachada exterior de planta baja.

– Las cubiertas inclinadas de la edificación partirán del alero con una pendiente máxima del 40 %, sin presentar paños verticales.

La edificación residencial se desarrollará en un bloque abierto en el que se admitirá la disposición de patios interiores para la ventilación de habitaciones principales de las viviendas –estancias, cocinas, comedores o dormitorios–.

En la edificación, todos los paramentos exteriores, tanto en las plantas de vivienda como en semisótano, y, en su caso, los cerramientos parciales de jardines y terrazas, presentarán acabados, tanto en su composición arquitectónica como en la utilización de materiales, con características de fachada exterior definitiva.

Para el cómputo de las superficies máximas de techo edificable residencial se contará toda la superficie construida, incluidos los vuelos cerrados, los elementos comunes y los espacios bajo cubierta con altura superior a 1,50 metros, salvo las terrazas o balcones cubiertos dispuestos en fachada, que computarán al 50 % de su superficie. No computarán como superficie de techo edificable las terrazas descubiertas de las últimas plantas retranqueadas y los espacios bajocubierta con altura libre inferior a 1,50 metros.

La disposición de las rampas de acceso al aparcamiento se configurarán con unos ratios de amplitud espacial que permitan, junto al dimensionamiento holgado de las plazas de aparcamiento, la fácil maniobrabilidad y el cruce de vehículos, y eviten el tener que realizar maniobras complicadas y complejas para el acceso a las plazas del aparcamiento.

\* Obras de urbanización interior:

Complementariamente al Proyecto o Proyectos de Edificación se redactará un Proyecto de Obras de Urbanización unitario para la totalidad de la parcela, en el que se establezca:

– El sistema de acceso viario y peatonal al aparcamiento subterráneo.

– El sistema de acceso a los diferentes portales del bloque.

– El tratamiento del cerramiento perimetral general del bloque edificatorio y el de los elementos separadores de los jardines o terrazas particulares que se dispongan en planta baja.

– El tratamiento –pavimentación, jardinería y mobiliario urbano– de todo el suelo libre no edificable de la parcela destinado a espacio peatonal, jardines y aparcamiento en superficie, con servidumbre de uso público.

– La resolución de todos los restantes elementos comunitarios de instalaciones y servicios del grupo residencial (acomodadas, cuartos de contadores, servicios generales, etc...).

\* Dotaciones:

Aparcamiento: La previsión mínima de dotación de aparcamiento interior a disponer en el semisótano edificado de la parcela será de 31 plazas. Además se dispondrá en la parte no edificable de la parcela una dotación mínima de otras 10 plazas de aparcamiento libre en superficie, con servidumbre de uso público.

- Condiciones de gestión.

\* Condiciones de gestión:

Redacción de un Proyecto único de Edificación para el conjunto de la parcela, con definición de la urbanización complementaria de la totalidad de la parcela.

En el caso de subdivisión de la parcela se deberá formular un anteproyecto para el conjunto de la parcela de forma previa al proyecto de edificación de la subparcela.

\* Zortasunak:

Erabilera publikoko zorgunea, oinezkoentzako espaloietara, lorategietara eta lurgaineko aparkaleku libreria bideratutako lurzatiaren lurzoru eraikiezinarentzako, lurzatiaren kargura behar bezala urbanizatu ondoren.

Lurzatia zatitzen bada, garajera sartzeko zorgunea.

Urbanizazio proiektuan zerbitzuen azpiegitura sareen elementuak eta instalazioak kokatzeko ezar daitezkeen gainerako zorguneak.

Lamiategiko Plan Partzialaren aldaketa puntualak hartzen duen eremu osoa Donostiako aireportuaren zortasun aeronautikorako zonetan dago. Dokumentu honetako 13. ataleko planoan –planoa arauemailea da–, Donostiako aireportuaren zortasun aeronautikoen azalaretako altuera mugen lerroak ikus daitezke, itsas mailaren gainetik ezerk gainditu ezin dituen altuera mugen lerroak alegja; ez eraikuntzek (beren elementu guztiak barne: antenek, tximistorratzek, igogailu kaxek, kartelek, dekorazio erremateek...), ez lurzoru aldaketek, ez objektu finkoek (posteek, antenek, aerosorgailuek, beren palak barne, kartelek...) eta ez bideetako edo trenbideetako galiboek ezin dituzte gainditu.

\* Servidumbres:

Servidumbre de uso público para el conjunto del suelo no edificable de la parcela destinada a aceras peatonales, jardines y aparcamiento libre en superficie, una vez debidamente urbanizado por cuenta de la parcela.

Servidumbre de acceso a garaje en caso de subdivisión de la parcela.

Las restantes servidumbres que se establezcan, en su caso, en el Proyecto de Urbanización para la disposición de elementos e instalaciones de las redes infraestructurales de servicios.

La totalidad del ámbito de la Modificación Puntual del Plan Parcial de Lamiategi se encuentra incluida en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de San Sebastián, señalándose en el plano incluido en el apartado 13 del presente documento (plano de catarse normativo) las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de San Sebastián que afectan al ámbito, las cuales determinan las alturas respecto al nivel del mar que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea.