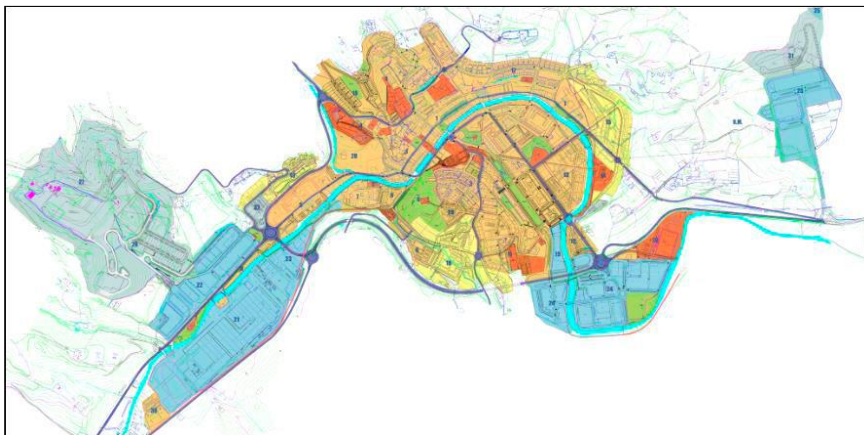




AZKOITIKO PLANGINTZARAKO ARAU SUBSIDIARIOAK

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE AZKOITIA

5. ALDAKETA PUNTUAL *MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 5*



MEMORIA

HASIERAKO ONESPENEKO DOKUMENTUA – *DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL*

MAIATZA 2022 MAYO



AZKOITIKO PLANGINTZARAKO ARAU SUBSIDIARIOAK
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE AZKOITIA
5. ALDAKETA PUNTUALA - MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 5

INDICE

INTRODUCCION	6
DOCUMENTACION	8
MODIFICACIONES PROPUESTAS	9
1.- Modificación en el Sector 10 Txalon Erreka Este y Area 13 Insausti. Transferencia de edificabilidad vinculada a Viviendas de Protección Pública	9
1.A.- JUSTIFICACIÓN.....	9
1.A.1. Régimen urbanístico vigente.....	9
1.A.1.1. Sector 10 Txalon Erreka Este.....	16
1.A.1.2. Area 13 Insausti.....	20
1.B.- PROPUESTA.....	22
1.B.1. Modificación propuesta en el Sector 10 Txalon Erreka Este referida a la parcela A.10.1.A.a.....	23
1.B.2. Modificación propuesta en el Area 13 Insausti referida a la parcela B.4.1.....	27
2.- Modificación en el Documento de Normativa General.	
2.1 Modificación del Artículo 49. Criterios de cómputo del aprovechamiento urbanístico.	36
2.1.A.- JUSTIFICACIÓN.....	36
2.1.B.- MODIFICACIÓN PROPUESTA.....	36
Contenido actual del Artículo 49.....	36
Nuievo contenido del Artículo 49.....	37



AZKOITIKO PLANGINTZARAKO ARAU SUBSIDIARIOAK
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE AZKOITIA
5. ALDAKETA PUNTUALA - MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 5

2.2 Modificación del Artículo 57. Cubiertas	39
2.2.A.- JUSTIFICACIÓN.....	39
2.2.B.- MODIFICACIÓN PROPUESTA.....	39
Contenido actual del Artículo 57. Cubiertas.....	40
Nuevo contenido del Artículo 57. Cubiertas	
ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA	42
MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	43
ESTUDIO SOCIO LINGÜÍSTICO	44
ESTUDIO DE IMPACTO DE GÉNERO	45



AZKOITIKO PLANGINTZARAKO ARAU SUBSIDIARIOAK
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE AZKOITIA
5. ALDAKETA PUNTUALA - MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 5



AZKOITIKO PLANGINTZARAKO ARAU SUBSIDIARIOAK
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE AZKOITIA
5. ALDAKETA PUNTUALA - MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 5

MEMORIA

INTRODUCCION

El Consejo de Diputados de la Excma. Diputación Foral de Guipúzcoa aprobó definitivamente en Sesión de 19 de Junio de 2.007 el Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Azkoitia (B.O.G. nº 193, de 2 de Octubre de 2.007).

Asimismo, el Ayuntamiento de Azkoitia, en sesión plenaria de 22 de Junio de 2.010, aprobó con carácter definitivo la Modificación Puntual nº 1 del Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Azkoitia referida a las Áreas A-2 Ensanche, A-3 San Martín, A-4 Floreaga, A-14.2 Ugarte Igara, A-19 Juin, Área-21 GSB Acero y Normativa General. (B.O.G. nº 146, de 3 de Agosto de 2.010).

En fecha 12 de Noviembre de 2.012, el Ayuntamiento de Azkoitia aprobó, con carácter definitivo, la 2ª Modificación Puntual del Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento referida a las Áreas A-19 Juin y Sector 27 Egin Berri (B.O.G. nº 6, de 9 de Enero de 2.013).

Mediante acuerdo plenario de fecha 28 de Octubre de 2.015, el Ayuntamiento de Azkoitia aprobó la Modificación Puntual nº 3 del Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, que afectaban al entorno del caserío Egurrola, así como al Sector 16 Zabale y Sector 26 Oinartxo y parte de Suelo no Urbanizable (B.O.G. nº 234, de 7 de Diciembre de 2.015).

Por último, en fecha 29 de Julio de 2.020, el Ayuntamiento de Azkoitia aprobó definitivamente, y con carácter parcial, la 4ª Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento que afectaban a diversas áreas urbanas, concretamente el Area 24 San Juan, Area 25 Basarte y Area 3 San Martín (B.O.G. Nº 193 de 8 de Octubre de 2.020), quedando aun pendiente de aprobar con carácter definitivo otros aspectos de dicha modificación, como son la creación del Sector Izagirre Jandalo de uso de actividades económicas (Preferentemente industrial); así como la reforma y adaptación al Plan Territorial Sectorial Agroforestal del régimen urbanístico del suelo no urbanizable, incluido en el documento Normativa General.

El origen del presente Proyecto, por un lado, lo encontramos en el Convenio de colaboración suscrito en fecha 31 de Mayo de 2.021 entre el Ayuntamiento de Azkoitia, la Sociedad municipal Azkoitia Lantzen S.A. y la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco (Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes) para la promoción de vivienda de protección pública en el Sector 10 Txalon Erreka de Azkoitia (El citado Convenio se acompaña al presente Proyecto como Anexo) .



AZKOITIKO PLANGINTZARAKO ARAU SUBSIDIARIOAK
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE AZKOITIA
5. ALDAKETA PUNTUALA - MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 5

En virtud del mismo, se acordó la compraventa de tres parcelas de titularidad de la Sociedad Municipal ubicadas en el citado ámbito urbanístico a la Administración General de la C.A.V., y que a continuación se identifican:

- 1.- Parcela Nº 1 o P-1 que se corresponde con la Parcela "A.10.1.A.a" del Plan Parcial modificado del Sector 10 Txalon Erreka.
- 2.- Parcela Nº 2 o P-2 que se corresponde con la Parcela "A.10.1.A.b" del Plan Parcial modificado del Sector 10 Txalon Erreka.
- 3.- Parcela Nº 3 o P-3 que se corresponde con la Parcela "A.10.1.A.c" del Plan Parcial modificado del Sector 10 Txalon Erreka.

Según el Planeamiento urbanístico vigente, las dos últimas parcelas citadas tienen como destino la ejecución de viviendas de protección oficial de régimen general.

No así, la Parcela Nº 1 o P-1 (A.10.1.A.a), en la que actualmente se prevé la ejecución de un total de 16 viviendas de mercado libre.

Por dicho motivo, las partes firmantes del citado Convenio acordaron destinar la totalidad de dichas parcelas a la promoción de viviendas de protección pública, en el marco de la política de vivienda del Departamento de Planificación Territorial, vivienda y transportes del Gobierno Vasco, conforme a los criterios establecidos en la Ley 3/2.015, de 18 de Junio, de Vivienda, siendo necesaria la modificación del planeamiento urbanístico en lo que se refiere a la Parcela P-1 antes citada, en la actualidad destinada a vivienda libre, tal y como se prevé en la Cláusula Cuarta del Convenio, mediante una transferencia de dicha edificabilidad por la de vivienda protegida sita en una de las parcelas del Area 13 Insausti, más concretamente en la Parcela B.4.1 del Plan Especial de Reforma Interior modificado del referido ámbito, función que corresponde al Ayuntamiento de Azkoitia a través del presente Proyecto.

En este punto, debe recordarse que según dispone el art. 53, 1, g) de la Ley 2/2.006, de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo, la ordenación estructural comprende, entre otras, las determinaciones siguientes con carácter general:

g) Las determinaciones precisas para garantizar el cumplimiento tanto de los estándares y cuantías mínimas de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública como de las reservas para alojamientos dotacionales.

Conforme a ello, se estima que el presente instrumento es el adecuado para proceder a la transferencia de dicha edificabilidad entre ámbitos urbanísticos y parcelas diferentes del vigente planeamiento general del municipio.



AZKOITIKO PLANGINTZARAKO ARAU SUBSIDIARIOAK
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE AZKOITIA
5. ALDAKETA PUNTUALA - MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 5

Junto a ello, mediante el presente proyecto se procede a introducir una modificación en dos artículos de la Normativa General, conforme a lo establecido en el art. 103 de la Ley 2/2.006 y 33, 1 del Decreto 105/2.008, y con los límites y las condiciones fijadas en los arts. 105 y 35 de los Textos Legales que se acaban de citar, respectivamente.

DOCUMENTACION

Dada la escasa entidad de las modificaciones propuestas, que afectan fundamentalmente, a la transferencia de edificabilidad protegida que afecta a una parcela de cada uno de los ámbitos urbanísticos señalados (Sector 10 Txalon Erreka Este y Area 13 Insausti), así como a dos preceptos del documento Normativa General, de acuerdo a lo dispuesto en el art. 62 de la Ley 2/2.006, el presente proyecto, en cuanto a los aspectos que van a ser modificados, contiene los siguientes documentos:

- a.- Memoria informativa y justificativa.
- b.- Modificación del art. de la Normativa General afectado.
- c.- Normas Particulares y Planos vigentes.
- d.- Normas Particulares y Planos modificados.
- e.- Estudio de viabilidad económico-financiera.
- f.- Memoria de sostenibilidad económica.
- g.- Estudio de impacto de género.
- h.- Eragin linguistikoaren ebaluazioa.
- i.- Resumen ejecutivo.

Conforme a lo dispuesto en el Decreto 46/2.020, de 24 de Marzo, de Regulación de los procedimientos de aprobación de los planes de Ordenación del Territorio y de los instrumentos de ordenación urbanística, el presente Proyecto debe someterse al procedimiento de evaluación ambiental estratégica, por lo que se incorpora también el Estudio Ambiental Estratégico.



MODIFICACIONES PROPUESTAS

1. MODIFICACIÓN EN EL SECTOR 10 TXALON ERREKA ESTE Y AREA 13 INSAUSTI. TRANSFERENCIA EDIFICABILIDAD VINCULADA A VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA:

1.A.- JUSTIFICACIÓN:

1.A.1- Régimen urbanístico vigente:

Como se ha señalado con anterioridad, en fecha 31 de Mayo de 2.021 se suscribió un Convenio de colaboración entre el Ayuntamiento de Azkoitia, la Sociedad municipal Azkoitia Lantzen S.A. y la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco (Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes) para la promoción de vivienda de protección pública en el Sector 10 Txalon Erreka de Azkoitia

En virtud del mismo, se acordó la compraventa de tres parcelas de titularidad de la Sociedad Municipal ubicadas en el citado ámbito urbanístico a la Administración General de la C.A.V., y que a continuación se identifican:

1.- Parcela Nº 1 o P-1 que se corresponde con la Parcela "A.10.1.A.a" del Plan Parcial modificado del Sector 10 Txalon Erreka.

2.- Parcela Nº 2 o P-2 que se corresponde con la Parcela "A.10.1.A.b" del Plan Parcial modificado del Sector 10 Txalon Erreka.

3.- Parcela Nº 3 o P-3 que se corresponde con la Parcela "A.10.1.A.c" del Plan Parcial modificado del Sector 10 Txalon Erreka.

Según el Planeamiento urbanístico vigente, las dos últimas parcelas citadas tienen como destino la ejecución de viviendas de protección oficial de régimen general.

No así, la Parcela Nº 1 o P-1 (A.10.1.A.a), en la que actualmente se prevé la ejecución de un total de 16 viviendas de mercado libre.

Resulta necesario que dicha edificabilidad vinculada a la promoción de vivienda libre sea sustituida por edificabilidad de vivienda destinada a la promoción de Vivienda Protegida, en este caso, a Vivienda de Protección Oficial de régimen general. A tal fin, se ha optado por la realización de una transferencia de dicha edificabilidad con una parcela, o parte de ella en este caso, con dicha calificación protegida.

La parcela afectada, en este caso, es la Parcela B.4.1. situada en la Unidad de Ejecución U.E. 13.1 del Area 13 Insausti, titularidad del Ayuntamiento de Azkoitia, como resultado de la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación de dicha Unidad de Ejecución el pasado 11 de Febrero de 2.022.



AZKOITIKO PLANGINTZARAKO ARAU SUBSIDIARIOAK
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE AZKOITIA
5. ALDAKETA PUNTUALA - MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 5

La Norma Particular (Ficha Urbanística) de cada uno de los ámbitos afectados, Sector 10 Txalon Erreka Este y Area 13 Insausti, según el Texto Refundido de las Normas Subsidiarias vigentes es como sigue:

FICHA URBANÍSTICA SECTOR 10 TXALON ERREKA ESTE



AZKOITIKO PLANGINTZARAKO ARAU SUBSIDIARIOAK
 NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE AZKOITIA

FICHA URBANÍSTICA DEL SECTOR				10.- "TXALON ERREKA ESTE"			
DATOS GENERALES							
CLASIFICACION		SUELO URBANIZABLE		SUPERFICIE TOTAL		75.458m2.	
CALIFICACION		RESIDENCIAL		SUPERFICIE NETA		68.396 m2.	
SISTEMAS GENERALES							
SISTEMA GENERAL DE CAUCES		E-3	617 m2.				
SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES		D	1.435 m2.				
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES		E-1	5.010 m2.				
SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS		F	0 m2.				
ZONA RESIDENCIAL		A-2	68.396 m2.				
SUPERFICIE TOTAL			75.458 m2.				
TIPO DE ACTUACION				NUEVA ACTUACION			
Nº DE VIVIENDAS							
ACTUAL		5		SUSTITUIDAS		1	
NUEVAS		459		TOTAL		464	
DENSIDAD SOBRE LA SUPERFICIE TOTAL NETA				74.97 Viv/Ha		VIVIENDAS LIBRES: 127	
						VIVIENDAS PROTEGIDAS: 332	
TIPOLOGIA		A-2		BLOQUES EN LINEA		SECCION	
						S+S+PB-4+BC S+S+PB-5+BC PB+1+BC	
EQUIPAMIENTOS MINIMOS							
COMERCIAL		ESCOLAR		SANITARIO		SOCIO-CULTURAL	
ADMINISTRATIVO		RELIGIOSO		DEPORTIVO			
PARC.	EDIF.	PARC.	EDIF.	PARC.	EDIF.	PARC.	EDIF.
920	5.500					1.400	2.750
ESPACIOS PUBLICOS (SUPERFICIES APROXIMADAS)							
VIALES		APARCAMIENTOS Nº		ESPACIO LIBRE		PARQUE INFANTIL	
7.878 m2.		116 PLAZAS		5.010 m2.		1.497 m2.	
ACERAS Y PLAZAS		JARDINES		BIDEGORRI			
5.716 m2.		7.485 m2.		922 m2.			
APROVECHAMIENTOS							
		OCUPACIÓN EN PLANTA		PARCELA PRIVADA		SUPERFICIE TOTAL	
VIVIENDA		8.372 m2.(orientativo)		20.720 m2(orientativo).		52.025 m2.	
COMERCIAL						920m2	
TOTAL						52.945 m2.	
USOS							
VIVIENDA		COMERCIO		OTROS USOS			
En plantas altas		En plantas bajas y altas en edificios comerciales		En plantas bajas y en altas en edificios de equipamientos			

Ifaki Echeverría (arquitecto) – Ibarrondo y Lamikiz – Easo (abogados) – Ekolur (asesoria ambiental)



AZKOITIKO PLANGINTZARAKO ARAU SUBSIDIARIOAK
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE AZKOITIA
5. ALDAKETA PUNTUALA - MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 5



AZKOITIKO PLANGINTZARAKO ARAU SUBSIDIARIOAK
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE AZKOITIA

SUELO URBANIZABLE	OBJETIVOS
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Conexión de la actual "Txalon Erreka" con la trama urbana de "Danobat" por el Oeste y "Altamira" por el Este, estableciendo, a su vez, un sistema viario y de bidegorri adecuado a la actuación. ▪ Programar una actuación que respete y potencie la regata de "Txalon Erreka" con establecimiento de zonas verdes en sus bordes. ▪ Incorporar los terrenos de la antigua Área 27 "San Martín" para su consecución como zona verde, sistema general adscrito al Sector, el planeamiento pormenorizado podrá retocar los límites. ▪ La ordenación es a título orientativo. ▪ Se consolidan las edificaciones denominadas Tallenta y Gurutxea.
	CONDICIONES DE PLANEAMIENTO Y ACTUACION
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Se redactará un Plan Parcial, Proyecto de Urbanización, Estatutos y Bases de Concertación, Proyecto de Reparcelación y Programa de Actuación Urbanizadora. ▪ Sistema de Actuación: Concertación. ▪ Está prevista su realización en el primer quinquenio. <p>▪ Si, con anterioridad a la ejecución del Sector por los propietarios, el Ayuntamiento estimase necesaria la ejecución de las obras de urbanización total o parcial o construir parte del equipamiento, se podrá obtener por cesión gratuita el suelo previsto para tales obras o subsidiariamente, por el sistema de expropiación forzosa. La aprobación de la presente Normativa, producirá los efectos previstos en el Art. 33 de la Ley 6/98 de 23 de abril sobre Régimen del Suelo y Valoración. Una vez obtenidos los terrenos, el Ayuntamiento, ejecutará las obras a su coste. Los promotores reembolsarán al Ayuntamiento, los gastos de urbanización que les hubiere correspondido, así como el justiprecio que se hubiere podido pagar por los terrenos, actualizados a la fecha de cobro.</p>
	CONDICIONES DE EQUIPAMIENTO Y URBANIZACION
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ El Plan Parcial, dotará al Sector, como mínimo, de los sistemas de espacios libres de dominio y uso públicos de los equipamientos exigidos por la Ley del Suelo. Correrá, por cuenta de los propietarios, la ejecución de las obras de urbanización dentro de los límites y las conexiones con las infraestructuras exteriores, incluido el vial de conexión con la rotonda de Altamira, que será sistema local de comunicaciones. ▪ Se adscribe una parte de la colina de San Martín como espacio verde, sistema general, de 5.000 m2. aproximadamente. ▪ Los edificios irán provistos de un servicio de aparcamiento de vehículo ligeros en una proporción de 1,5 plazas por vivienda. ▪ Se cumplimentará la cesión del 10% de la edificabilidad media al Ayuntamiento.
	CONDICIONANTES MEDIOAMBIENTALES
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Retiro mínimo de las nuevas edificaciones a la regata Txalon: 12,00m. ▪ Retiro mínimo de la urbanización a la regata Txalon: 2,00 m. ▪ Se deberá contemplar lo especificado en el informe emitido por la Dirección de Aguas del Gobierno Vasco (17 de julio de 2003). ▪ Todas las actuaciones previsibles tanto en Dominio Público Hidráulico como en sus zonas de servidumbre y policía, deberán ser objeto de un expediente de autorización que deberá ser tramitado ante la Oficina Territorial de Gipuzkoa del Departamento de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio del Gobierno Vasco. ▪ El planeamiento de desarrollo deberá tener en cuenta, como criterios de diseño: <ul style="list-style-type: none"> ○ Respeto e integración de las manchas de entidad de vegetación autóctona. ○ Restauración y mejora ambiental de la vegetación riparia en ambas márgenes del arroyo Txalon. ○ Limitación de las áreas pavimentables no permeables. En los espacios peatonales y de accesos rodados se planteará la utilización de materiales permeables a la lluvia. ○ Se procurará ubicar los usos edificatorios en los terrenos más llanos y mantener la vegetación arbórea existente en las zonas de mayor pendiente, al sur del sector. ▪ El futuro proyecto de bidegorri se ajustará a las recomendaciones realizadas por el Manual para las vías ciclistas de Gipuzkoa (Diputación Foral de Gipuzkoa, 2006). ▪ Se establecerán sistemas de ahorro de agua y consumo energético en las nuevas edificaciones, así como en los espacios públicos. Los edificios de nueva construcción deberán disponer, al menos, del certificado de eficiencia energética (Real Decreto 47/2007, de 19 de enero). ▪ Ruido Ambiental: debido a la particular situación del ámbito respecto a las fuentes de ruido consideradas (tráfico de variante), los niveles de ruido obtenidos en el mapa de superficie se encuentran dentro de límites aceptables. Esto se debe a la diferencia de cota entre el plano de edificación y la superficie de la carretera emisora de ruido. Sin embargo, la altura de los edificios previstos hace que los pisos superiores estarán expuestos a niveles de ruido que pueden superar niveles de 65dB(A) Lden (día-tarde-noche) y 55dB(A) Ln (noche). Por otra parte, en este caso, sólo las fachadas orientadas hacia la carretera llegarán a sufrir niveles altos de ruido. Las fachadas traseras presentarán niveles inferiores. En este sentido las nuevas edificaciones residenciales cumplirán con unas condiciones de ruido acordes con las recomendaciones europeas y de la organización mundial de la salud. No se deberán superar los niveles de ruido de 65 dB (A) en horario diurno y 55 dB (A) en horario nocturno en fachadas. Para ello se establecerán medidas como pantallas acústicas que eviten el citado ruido producido, fundamentalmente, por el tráfico en la carretera GI-631. En el caso de que éstas medidas no sean suficientes, se establecerán otras medidas complementarias (ordenación de los espacios de las viviendas, sistemas de aislamiento adicionales...). ▪ Durante la fase de obras se tendrán en cuenta medidas protectoras y correctoras para minimizar ruidos, contaminación de aire, etc.

DESARROLLO DEL SECTOR 10 "TXALON ERREKA" (Superficie: 75.458 m2.)

1. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

- a.- Se autoriza una edificabilidad máxima sobre rasante de 0,69m2/m2 lo que supone 52.025 m2. en el conjunto, se contabilizan vuelos y espacios bajocubierta. No se contabiliza el sótano. No se contabilizan las superficies de equipamiento socio cultural, escolar, comercial y deportivo, cuya superficie máxima de techo edificable quedará definida en el Plan Parcial. Se consolida el equipamiento que se conforma en el antiguo convento de las Carmelitas, admitiéndose un crecimiento del 30% de las actuales instalaciones.
- b.- Se autoriza la construcción de dos plantas de sótano, pudiendo ampliarse en un borde de 3,00 m. de la línea de edificación en superficie, o en su caso, en la parcela privada, según se indica en la ficha correspondientes, suponiendo, aproximadamente, una superficie de 14.457 m2. (28.234 m2. en dos plantas).
- c.- Ocupación máxima en planta de edificación residencial: 501 m2. (actual) + 7.871 m2(orientativo).

Iñaki Echeverría (arquitecto) – Ibarrondo y Lamikiz – Easo (abogados) – Ekolur (asesoría ambiental)



AZKOITIKO PLANGINTZARAKO ARAU SUBSIDIARIOAK
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE AZKOITIA
5. ALDAKETA PUNTUALA - MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 5



AZKOITIKO PLANGINTZARAKO ARAU SUBSIDIARIOAK
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE AZKOITIA

- d.- Sección de los Bloques:
 - PB+4+BC
 - PB+5+BC, con sección de PB+7 en esquina, según ficha urbanística a definir en el Plan Parcial.
 - Unifamiliares PB+1+BC
- e.- Sección de los equipamientos: Socio cultural: PB+1. Escolar: PB+2. (orientativo)
Nº máximo de viviendas: 459. (en este Sector, se posibilita la ampliación del número de viviendas en un 20%, si así lo determina el Plan Parcial), por habilitación de plantas bajas o en función de un programa de viviendas de 1 o 2 habitaciones.
- f.- La ordenación es de carácter orientativo, pero respetará el tratamiento verde del borde de la regata de Txalon Erreka y la zona verde de la colina de San Martín, así como el vial de enlace con Altamira.
- g.- El desarrollo edificatorio se acoplará, en lo posible, a la topografía del terreno y el sistema viario interior, enlazará, por un lado, con el actual Txalon Erreka y, por otro, con el Área 29 "Gurutzeaga" y la prolongación de Beidazar kalea.
- h.- Los vuelos máximos se fijan en 1,00 m. pudiendo desarrollarse en toda la longitud de las fachadas, excepción hecha de la PB. El porcentaje de vuelos cerrados no superará el 50%.
- i.- Pendiente máxima de cubierta 35%, a cuatro, tres o dos aguas. Se admiten, opcionalmente, terrazas en el BC, sin que sobresalgan elementos de las mismas de la línea de pendiente de cubierta.
- j.- Los aleros tendrán un vuelo máximo de 1,80 m. contados desde el cierre de la fachada.

2. CONDICIONES DE USO

Las plantas de sótano y semisótano se dedicarán, exclusivamente, a guardería de vehículos ligeros, trasteros o servicios e instalaciones comunes de la edificación.

Las plantas bajas se podrán destinar a vivienda además de portales, cuartos de instalaciones comunes, oficinas, comercio o equipamientos.

Las plantas de pisos se destinarán a vivienda, oficinas o equipamientos.

Las plantas bajocubierta podrán destinarse a vivienda además de trasteros o servicios e instalaciones comunes propias del bloque.


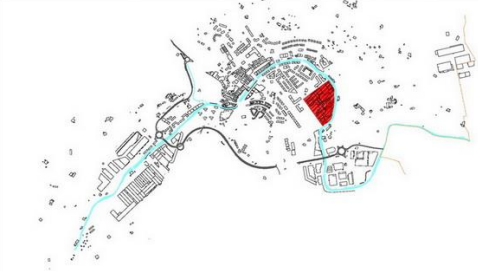


AZKOITIKO PLANGINTZARAKO ARAU SUBSIDIARIOAK
 NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE AZKOITIA
5. ALDAKETA PUNTUALA - MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 5

FICHA URBANÍSTICA AREA 13 INSAUSTI



AZKOITIKO PLANGINTZARAKO ARAU SUBSIDIARIOAK
 NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE AZKOITIA

FICHA URBANÍSTICA DEL AREA				13.- "INSAUSTI"			
				DATOS GENERALES			
CLASIFICACION	SUELO URBANO			SUPERFICIE TOTAL	48.670 m2.		
CALIFICACION	RESIDENCIAL			SUPERFICIE NETA	42.362 m2.		
							
SISTEMAS GENERALES							
SISTEMA GENERAL DE CAUCES	E-3	3.962 m2.					
SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES	D	2.346 m2.					
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	E-1	0 m2.					
SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS	F	0 m2.					
ZONA RESIDENCIAL	A-2	42.362 m2.					
SUPERFICIE TOTAL		48.670 m2.					
TIPO DE ACTUACION				TRANSFORMACION			
				Nº DE VIVIENDAS			
ACTUAL	0	SUSTITIDAS	0	NUEVAS	550	TOTAL	550
DENSIDAD SOBRE LA SUPERFICIE TOTAL NETA				129.83 Viv/Ha		VIVIENDAS DE VPO: 110	
TIPOLOGIA	A-2	BLOQUES EN LINEA Y EN MANZANA		SECCION 2S+ PB+5+BC, orientativa			
EQUIPAMIENTOS							
COMERCIAL		ESCOLAR		SANITARIO		SOCIO-CULTURAL	
PARC.	EDIF.	PARC.	EDIF.	PARC.	EDIF.	PARC.	EDIF.
				957	1.700		
ESPACIOS PUBLICOS (SUPERFICIES APROXIMADAS)							
VIALES	APARCAMIENTOS Nº	VERDE PUBLICO		PARQUE INFANTIL	ACERAS Y PLAZAS	JARDINES	BIDEGORRI
4.410	252	5.056 + 4.050		-	13.560	1.222	1.500
APROVECHAMIENTOS							
				OCUPACIÓN EN PLANTA		PARCELA PRIVADA	
VIVIENDA						SUPERFICIE TOTAL	
COMERCIAL						68.000 m2.	
TOTAL				12.500 m2.(orientativo)		5.000 m2.	
				15.000 m2.(orientativo)		73.000 m2.	
USOS							
VIVIENDA				COMERCIO		OTROS USOS	
En plantas altas				En plantas bajas		En PB y altas en los edificios de equipamientos	

Iñaki Echeverria (arquitecto) – Ibarrondo y Lamikiz – Easo (abogados) – Ekolur (asesoria ambiental)



AZKOITIKO PLANGINTZARAKO ARAU SUBSIDIARIOAK
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE AZKOITIA
5. ALDAKETA PUNTUALA - MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 5



AZKOITIKO PLANGINTZARAKO ARAU SUBSIDIARIOAK
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE AZKOITIA

SUELO URBANIZABLE	OBJETIVOS
	<ul style="list-style-type: none">▪ Conexión de la actual "Txalon Erreka" con la trama urbana de "Danobat" por el Oeste y "Altamira" por el Este, estableciendo, a su vez, un sistema viario y de bidegorri adecuado a la actuación.▪ Programar una actuación que respete y potencie la regata de "Txalon Erreka" con establecimiento de zonas verdes en sus bordes.▪ Incorporar los terrenos de la antigua Área 27 "San Martín" para su consecución como zona verde, sistema general adscrito al Sector, el planeamiento pormenorizado podrá retocar los límites.▪ La ordenación es a título orientativo.▪ Se consolidan las edificaciones denominadas Tallenta y Gurutxea.
	CONDICIONES DE PLANEAMIENTO Y ACTUACION
	<ul style="list-style-type: none">▪ Se redactará un Plan Parcial, Proyecto de Urbanización, Estatutos y Bases de Concertación, Proyecto de Reparcelación y Programa de Actuación Urbanizadora.▪ Sistema de Actuación: Concertación.▪ Está prevista su realización en el primer quinquenio. ▪ Si, con anterioridad a la ejecución del Sector por los propietarios, el Ayuntamiento estimase necesaria la ejecución de las obras de urbanización total o parcial o construir parte del equipamiento, se podrá obtener por cesión gratuita el suelo previsto para tales obras o subsidiariamente, por el sistema de expropiación forzosa. La aprobación de la presente Normativa, producirá los efectos previstos en el Art. 33 de la Ley 6/98 de 23 de abril sobre Régimen del Suelo y Valoración. Una vez obtenidos los terrenos, el Ayuntamiento, ejecutará las obras a su coste. Los promotores reembolsarán al Ayuntamiento, los gastos de urbanización que les hubiere correspondido, así como el justiprecio que se hubiere podido pagar por los terrenos, actualizados a la fecha de cobro.
	CONDICIONES DE EQUIPAMIENTO Y URBANIZACION
	<ul style="list-style-type: none">▪ El Plan Parcial, dotará al Sector, como mínimo, de los sistemas de espacios libres de dominio y uso públicos de los equipamientos exigidos por la Ley del Suelo. Correrá, por cuenta de los propietarios, la ejecución de las obras de urbanización dentro de los límites y las conexiones con las infraestructuras exteriores, incluido el vial de conexión con la rotonda de Altamira, que será sistema local de comunicaciones. ▪ Se adscribe una parte de la colina de San Martín como espacio verde, sistema general, de 5.000 m². aproximadamente. ▪ Los edificios irán provistos de un servicio de aparcamiento de vehículo ligeros en una proporción de 1,5 plazas por vivienda. ▪ Se cumplimentará la cesión del 10% de la edificabilidad media al Ayuntamiento.
CONDICIONANTES MEDIOAMBIENTALES	
	<ul style="list-style-type: none">▪ Retiro mínimo de las nuevas edificaciones a la regata Txalon: 12,00m.▪ Retiro mínimo de la urbanización a la regata Txalon: 2,00 m.▪ Se deberá contemplar lo especificado en el informe emitido por la Dirección de Aguas del Gobierno Vasco (17 de julio de 2003).▪ Todas las actuaciones previsibles tanto en Dominio Público Hidráulico como en sus zonas de servidumbre y policía, deberán ser objeto de un expediente de autorización que deberá ser tramitado ante la Oficina Territorial de Gipuzkoa del Departamento de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio del Gobierno Vasco.▪ El planeamiento de desarrollo deberá tener en cuenta, como criterios de diseño:<ul style="list-style-type: none">○ Respeto e integración de las manchas de entidad de vegetación autóctona.○ Restauración y mejora ambiental de la vegetación riparia en ambas márgenes del arroyo Txalon.○ Limitación de las áreas pavimentables no permeables. En los espacios peatonales y de accesos rodados se planteará la utilización de materiales permeables a la lluvia.○ Se procurará ubicar los usos edificatorios en los terrenos más llanos y mantener la vegetación arbórea existente en las zonas de mayor pendiente, al sur del sector.▪ El futuro proyecto de bidegorri se ajustará a las recomendaciones realizadas por el Manual para las vías ciclistas de Gipuzkoa (Diputación Foral de Gipuzkoa, 2006).▪ Se establecerán sistemas de ahorro de agua y consumo energético en las nuevas edificaciones, así como en los espacios públicos. Los edificios de nueva construcción deberán disponer, al menos, del certificado de eficiencia energética (Real Decreto 47/2007, de 19 de enero).▪ Ruido Ambiental: debido a la particular situación del ámbito respecto a las fuentes de ruido consideradas (tráfico de variante), los niveles de ruido obtenidos en el mapa de superficie se encuentran dentro de límites aceptables. Esto se debe a la diferencia de cota entre el plano de edificación y la superficie de la carretera emisora de ruido. Sin embargo, la altura de los edificios previstos hace que los pisos superiores estarán expuestos a niveles de ruido que pueden superar niveles de 65dB(A) Lden (día-tarde-noche) y 55dB(A) Ln (noche). Por otra parte, en este caso, sólo las fachadas orientadas hacia la carretera llegarán a sufrir niveles altos de ruido. Las fachadas traseras presentarán niveles inferiores. En este sentido las nuevas edificaciones residenciales cumplirán con unas condiciones de ruido acordes con las recomendaciones europeas y de la organización mundial de la salud. No se deberán superar los niveles de ruido de 65 dB (A) en horario diurno y 55 dB (A) en horario nocturno en fachadas. Para ello se establecerán medidas como pantallas acústicas que eviten el citado ruido producido, fundamentalmente, por el tráfico en la carretera GI-631. En el caso de que éstas medidas no sean suficientes, se establecerán otras medidas complementarias (ordenación de los espacios de las viviendas, sistemas de aislamiento adicionales...).▪ Durante la fase de obras se tendrán en cuenta medidas protectoras y correctoras para minimizar ruidos, contaminación de aire, etc.

DESARROLLO DEL SECTOR 10 "TXALON ERREKA" (Superficie: 75.458 m²)

1. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

- a.- Se autoriza una edificabilidad máxima sobre rasante de 0,69m²/m² lo que supone 52.025 m². en el conjunto, se contabilizan vuelos y espacios bajocubierta. No se contabiliza el sótano. No se contabilizan las superficies de equipamiento socio cultural, escolar, comercial y deportivo, cuya superficie máxima de techo edificable quedará definida en el Plan Parcial. Se consolida el equipamiento que se conforma en el antiguo convento de las Carmelitas, admitiéndose un crecimiento del 30% de las actuales instalaciones.
- b.- Se autoriza la construcción de dos plantas de sótano, pudiendo ampliarse en un borde de 3,00 m. de la línea de edificación en superficie, o en su caso, en la parcela privada, según se indica en la ficha correspondientes, suponiendo, aproximadamente, una superficie de 14.457 m². (28.234 m². en dos plantas).
- c.- Ocupación máxima en planta de edificación residencial: 501 m². (actual) + 7.871 m²(orientativo).

Itziar Echeverría (arquitecto) – Ibarrondo y Lamikiz – Easo (abogados) – Ekolur (asesoría ambiental)



AZKOITIKO PLANGINTZARAKO ARAU SUBSIDIARIOAK
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE AZKOITIA
5. ALDAKETA PUNTUALA - MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 5



AZKOITIKO PLANGINTZARAKO ARAU SUBSIDIARIOAK
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE AZKOITIA

2. CONDICIONES DE USO

Las plantas de sótano y semisótano se dedicarán, exclusivamente, a guardería de vehículos ligeros, trasteros o servicios e instalaciones comunes de la edificación.

Las plantas bajas se podrán destinar a vivienda en los bloques de borde de río, además de portales, cuartos de instalaciones comunes, oficinas, comercio o equipamientos.

Las plantas de pisos se destinarán a vivienda, oficinas o equipamientos.

Las plantas bajocubierta podrán destinarse a vivienda además de trasteros o servicios e instalaciones comunes propias del bloque.



AZKOITIKO PLANGINTZARAKO ARAU SUBSIDIARIOAK
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE AZKOITIA
5. ALDAKETA PUNTUALA - MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 5

Como puede comprobarse, el desarrollo y ejecución de los dos ámbitos contemplaba la elaboración y aprobación del correspondiente planeamiento pormenorizado que los desarrollara, además de la tramitación de los preceptivos instrumentos de programación y gestión.

1.A.1.1.- Sector 10 Txalon Erreka Este

En el caso del Sector 10 Txalon Erreka Este, el Plan Parcial del mismo (Suelo Urbanizable), fue aprobado definitivamente por parte del Ayuntamiento de Azkoitia en Sesión Plenaria de 23 de Mayo de 2.007, suspendiendo la eficacia y publicación del citado acuerdo de aprobación a la entrada en vigor del planeamiento general. La citada publicación y entrada en vigor de aquel documento quedó demorada, por tanto, hasta la fecha 22 de Octubre de 2.007 (B.O.G. nº 205), momento en el cual se procedió a aquella publicación.

En desarrollo de las posibilidades y facultades prevenidas en el Plan Parcial, fue objeto de elaboración un Estudio de Detalle, en orden a la mejor reordenación volumétrica de las edificaciones previstas en el citado Sector. Tras la correspondiente tramitación, fue objeto de aprobación definitiva mediante Resolución de Alcaldía-Presidencia adoptada con fecha 21 de Octubre de 2.008 (B.O.G. nº 221, de 17 de Noviembre de 2.008).

En desarrollo también de las determinaciones de gestión y ejecución contemplados en la Norma Particular (Ficha Urbanística), y de conformidad con lo dispuesto en el art. 152 y siguientes de la Ley 2/2.006, de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo, mediante Decreto de Alcaldía de 21 de Octubre de 2.008 (B.O.G. nº 220 de 14 de Noviembre de 2.008), aprobó, con carácter definitivo, el Programa de Actuación Urbanizadora (P.A.U.) del Sector 10 Txalon Erreka. Entre otras determinaciones, el citado documento dividía en dos Unidades de Ejecución (U.E. 10.1. y U.E. 10.2.) el Sector para su posterior gestión. Debe señalarse que la Parcela afectada, Nº 1 o P-1 (A.10.1.A.a), se ubica en la U.E. 10.1.

En fecha 31 de Diciembre de 2.008, en sesión plenaria celebrada por el Ayuntamiento de Azkoitia se otorgó la aprobación definitiva al Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución U.E. 10.1. del Sector 10 Txalon Erreka el cual fue objeto de la preceptiva inscripción en el Registro de la Propiedad de Azpeitia en fecha 24 de Julio de 2.009.

Con posterioridad, el Ayuntamiento de Azkoitia, en Sesión Plenaria de 22 de Junio de 2.010 (B.O.G. nº 146, de 3 de Agosto de 2.010), aprobó definitivamente la Modificación Puntual Nº 1 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento que afecta a la Normativa General, así como a las Áreas A-2 Ensanche, A-3 San Martín, A-4 Floreaga, A-14.2 Ugarte Igara, A-19 Juin, A-21 GSB y A-23 Umansoro. Por lo que respecta a la incidencia que esta modificación tiene con respecto al Sector 10 Txalon Erreka, resulta necesario destacar el nuevo contenido que se ha dio a los siguientes artículos de la Normativa General del documento:



AZKOITIKO PLANGINTZARAKO ARAU SUBSIDIARIOAK
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE AZKOITIA
5. ALDAKETA PUNTUALA - MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 5

- . Artículo 68. Condiciones aplicables a los locales destinados a vivienda.

- . Artículo 3. Documentos constitutivos de las Normas Subsidiarias y alcance normativo de los mismos.

- . Artículo 4. Modificación de elementos de las Normas Subsidiarias.

- . Artículo 18. Contenido material y documental del planeamiento pormenorizado.

- . Artículo 70. Condiciones de los locales destinados a garajes.

La modificación de los citados artículos, que afectaban expresamente, entre otros, al Sector 10 Txalon Erreka, tuvieron especial relevancia en cuanto afectaban a la ordenación pormenorizada aprobada por el Plan Parcial del ámbito hasta entonces vigente, por lo que resultó necesaria su modificación, vinculada, fundamentalmente, a posibilitar el esponjamiento de hasta un 30% del número de viviendas, manteniendo la edificabilidad proyectada. Así, en fecha 5 de Julio de 2.012 el Ayuntamiento de Azkoitia aprobó con carácter definitivo la modificación del Plan Parcial del Sector 10 Txalon Erreka (B.O.G. nº 153 de 10 de Agosto de 2.012).

Consecuencia de ello, el Proyecto de Reparcelación de la U.E. 10.1 fue también objeto de la correspondiente modificación, para adaptarlo a las nuevas previsiones del Plan Parcial, estando ya inscrito en el Registro de la Propiedad. La Parcela afectada, titularidad de La sociedad municipal Azkoitia Lantzen S.A., tiene, en este momento, la siguiente descripción:

PARCELA RESULTANTE RESIDENCIAL Nº 1 o P-1

Descripción: *Presenta forma rectangular.*

Tiene una superficie de quinientos seis metros con cuarenta centímetros cuadrados (506,40 m²), y un aprovechamiento edificatorio de 1.391,90 m²(t) de sobre rasante y 804,80 m²(t) de bajo rasante (Orientativo, según lo dispuesto en el art. 52 de la Normativa General de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Azkoitia), con un perfil de 2 Plantas Sótano, Planta Baja, 4 plantas altas y Bajo Cubierta, que puede ser destinada para la creación de un número máximo de 16 viviendas de venta libre, garajes y trasteros.

La citada parcela se corresponde con la Parcela "A.10.1.A.a" del Plan Parcial modificado del Sector 10 Txalon Erreka.



AZKOITIKO PLANGINTZARAKO ARAU SUBSIDIARIOAK
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE AZKOITIA
5. ALDAKETA PUNTUALA - MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 5

Limita: al Norte y Oeste, con parcela C de dominio y uso público destinada a espacios libres; al Sur, con parcela G de dominio y uso público destinada a aceras y viales; y al Este, con parcela resultante edificable nº 2 o P-2.

Una vez edificada dicha parcela, podrán ser objeto de división en propiedad horizontal.

Servidumbres: *Con carácter general esta parcela queda sujeta a las servidumbres precisas para que los propietarios de las parcelas resultantes edificables nº 1 o P-1; nº 2 o P-2 y nº 3 o P-3 puedan ejercer libremente los derechos que dimanen del planeamiento vigente, y muy especialmente para que sobre estas 3 parcelas, caracterizadas por su colindancia, puedan construirse debidamente las edificaciones previstas por la ordenación aprobada.*

Además, y derivado de la citada ordenación, esta parcela se encuentra gravada con:

A) Las plantas de sótano de las parcelas Resultantes nº 1 o P-1; nº 2 o P-2 y nº 3 o P-3, quedan sujetas a una servidumbre de carácter recíproco, siendo todas y cada una de ellas predio dominante y sirviente. Dichas plantas de sótano se comunicarán entre sí, formando 2 sótanos generales destinados a la guarda de vehículos, teniendo los respectivos propietarios libre paso y entrada, para personas y vehículos, por las zonas de rodadura, pasillos, y zonas de circulación.

B) A su vez, y dado que de acuerdo con la ordenación, sobre esta parcela, y en concreto sobre una superficie rectangular de cinco metros de ancho por veinte metros de largo (100 m² de superficie) situada en el linde Oeste de la parcela, se sitúa la zona prevista para rampa que sirva de zona de acceso, entrada y salida de los vehículos a los citados garajes situados en los indicados sótanos, sobre la indicada zona de esta parcela, a modo de previo sirviente, y en favor de las parcelas resultantes nº 2 o P-2 y nº 3 o P-3 (predios dominantes) se constituye una servidumbre de paso y tránsito de vehículos y peatones por la indicada zona destinada a rampa de acceso y salida.

C) Servidumbre activa y pasiva entre esta parcela y las parcelas resultantes nº 2 o P-2 y nº 3 o P-3, para la futura existencia y creación de instalaciones y servicios comunes a todas ellas en plantas sótanos.

Por último indicar que las obras de conservación y mantenimiento de la zona de rampa ubicada en esta parcela nº 1 o P-1 que ha sido señalada en el epígrafe B) precedente, destinada a acceso y salida de vehículos a los sótanos de las parcelas resultantes nº 1 o P-1; nº 2 o P-2 y nº 3 o P-3 serán sufragadas por los propietarios de las futuras Comunidades de Vecinos de aquellas 3 edificaciones de conformidad con los porcentajes participación siguientes:



AZKOITIKO PLANGINTZARAKO ARAU SUBSIDIARIOAK
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE AZKOITIA
5. ALDAKETA PUNTUALA - MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 5

- Propietarios Parcela nº 1 o P-1- 37,94 %
- Propietarios Parcela nº 2 o P-2- 31,03 %
- Propietarios Parcela nº 3 o P-3- 31,03 %

Cargas: No tiene.

Normas Urbanísticas: los derechos y obligaciones del titular de esta parcela se ejercerán dentro de los límites y especificaciones urbanísticas a tal efecto establecidas en el Plan Parcial del Sector 10 Txalon Erreka (Aprobación definitiva de 23 de Mayo de 2.007) y su modificación (Aprobación definitiva 5 de Julio de 2.012), el Estudio de Detalle, con aprobación definitiva por parte del Ayuntamiento de Azkoitia con fecha el 21 de octubre de 2008 y el Programa de Actuación Urbanizadora del mismo ámbito que fue objeto de aprobación definitiva con fecha el 21 de octubre de 2008.

Gravamen Urbanístico: Esta parcela queda afectada con carácter real al cumplimiento de las cargas y pagos de los gastos inherentes al Sistema de Compensación. La cuantía del saldo de liquidación provisional de la parcela se fija en SEISCIENTOS DIECISIETE MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y NUEVE EUROS CON DIECINUEVE CENTIMOS DE EURO (617.959,19 €).

El gravamen urbanístico que recae sobre esta parcela es del 10,87 % respecto del gravamen total de la unidad de ejecución.

Inscripción: Inscrita en el Registro de la Propiedad de Azpeitia, al Tomo 2.007 de Azkoitia, Libro 234, Folio 30, Finca 12.543, Inscripción 1ª.

En siguiente cuadro se describen las características más importantes de la referida parcela:

Parcela A.10.1.A.a	
Superficie	506,40 m2
Edificabilidad sobre rasante	1.391.90 m2(t)
Edificabilidad bajo rasante	804,80 m2(t) (Orientativo)
Perfil	2S + PB + 4 + BC
Uso	Vivienda Libre
Número viviendas	16



AZKOITIKO PLANGINTZARAKO ARAU SUBSIDIARIOAK
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE AZKOITIA
5. ALDAKETA PUNTUALA - MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 5

1.A.1.2.- Area 13 Insausti

En el caso del Area 13 Insausti, el Plan Especial de Reforma Interior (Suelo Urbano no consolidado), fue objeto de aprobación definitiva por parte del Ayuntamiento de Azkoitia en Sesión Plenaria de 15 de Septiembre de 2.008 (B.O.G. nº 180 de 19 de Septiembre de 2.008).

En desarrollo también de las determinaciones de gestión y ejecución contemplados en la Norma Particular (Ficha Urbanística) del Área 13 Insausti de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Azkoitia, y de conformidad con lo dispuesto en el art. 152 y siguientes de la Ley 2/2.006, de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo, el Ayuntamiento de Azkoitia, mediante Decreto de Alcaldía de 18 de Marzo de 2.009 (B.O.G. nº 70 de 17 de Abril de 2.009), aprobó, con carácter definitivo, el Texto Refundido del Programa de Actuación Urbanizadora (P.A.U.) del Área 13 Insausti. Entre otras determinaciones, el citado documento dividía en tres Unidades de Ejecución (U.E. 13.1., U.E. 13.2. y U.E. 13.3) el Area para su posterior gestión. Debe señalarse que la Parcela afectada, B.4.1., se ubica en la U.E. 13.1.

El presente ámbito estuvo también afectado por las determinaciones establecidas por la Modificación Puntual Nº 1 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, y que se han citado con anterioridad, lo que conllevó que debiera modificarse también el P.E.R.I. aprobado. El mismo fue objeto de dicha modificación, aprobada con carácter definitivo en fecha 14 de Octubre de 2.010 (B.O.G. nº 14, de 24 de Enero de 2.011), previéndose también el posibilitar el esponjamiento de hasta un 30% del número de viviendas, manteniendo la edificabilidad proyectada.

Para concluir, el Proyecto de Reparcelación de la U.E. 13.1 ha sido objeto de aprobación definitiva por parte del Ayuntamiento de Azkoitia el pasado 11 de Febrero de 2.022. La Parcela afectada, titularidad del Ayuntamiento de Azkoitia, por cesión de la edificabilidad ponderada que legalmente le corresponde, tiene la siguiente descripción (el Proyecto, en este momento, se encuentra pendiente de inscripción en el Registro de la Propiedad de Azpeitia):

PARCELA B.4.1.:

Descripción: Tiene una superficie de mil setenta y cinco (1.075 m²) y linda al Norte, con Parcela A.1. del presente Proyecto; al Sur, con Parcela V.2. del presente Proyecto; al Este, con Parcela B.4.2. del presente Proyecto; y al Oeste, con Parcela D.1. de este Proyecto de Reparcelación.

Sobre la misma se autoriza una edificabilidad máxima sobre rasante de 249,22 m² (t) destinado a equipamiento público, 412 m² (t) destinado a usos comerciales y 4.590 m² (t) destinado a Vivienda de Protección Oficial, con un número máximo de 60 viviendas.



AZKOITIKO PLANGINTZARAKO ARAU SUBSIDIARIOAK
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE AZKOITIA
5. ALDAKETA PUNTUALA - MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 5

La edificabilidad bajo rasante destinada a garajes será de 2.150 m² (t) (Orientativa, en las condiciones establecidas en el Artículo 52, A, 1 de la Normativa General de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Azkoitia).

Nº máximo de plantas: Sot+PB+5+BC

Servidumbre de paso y rodadura en plantas de sótano entre esta finca y las números A.1., B.4.2. B.5. y D.1. de esta Unidad de Ejecución, para rampa de acceso y zonas comunes de rodadura, de tal forma que por las mismas puedan acceder y transitar libremente, tanto las personas como los vehículos, que acuden a sus respectivas plazas de garaje. El régimen de uso, así como lo concerniente a las cuotas de contribución a la reparación y mantenimiento de dicha zona de servidumbre se establecerán en los respectivos títulos constitutivos de los bloques que se edifiquen, con criterio de proporcionalidad.

Servidumbre uso público: En sus lados oeste y sur, con una superficie de 275,93 m², se establece una servidumbre de uso público destinada a estancias peatonales, ubicada en el porche de la edificación. El mantenimiento, limpieza y reparación de los elementos de dicha zona de servidumbre será a cargo del Ayuntamiento de Azkoitia.

Normas urbanísticas: Los derechos y obligaciones de la titularidad de esta parcela se ejercerán o soportarán dentro de los límites fijados en las Ordenanzas y especificaciones de la U.E. 13.1. Área 13 Insausti de las Normas Subsidiarias de Azkoitia.

Correspondencia jurídica con la finca aportada: Se corresponde con el 41,52% del 15, 88% de cesión de la edificabilidad urbanística media del Sector correspondiente al Ayuntamiento de Azkoitia (Art. 27 de la LVSU).

Correspondencia física con las fincas aportadas: A los efectos previstos en la Ley 4/2.015, de 25 de Junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo, la presente parcela guarda correspondencia física con la Parcela 7.3. de las aportadas al presente proyecto que ha soportado actividades potencialmente contaminantes.

Otras cargas: No tiene.



AZKOITIKO PLANGINTZARAKO ARAU SUBSIDIARIOAK
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE AZKOITIA
5. ALDAKETA PUNTUALA - MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 5

Adjudicación: El pleno dominio de la finca se adjudica al Ayuntamiento de Azkoitia, pasando a formar parte del Patrimonio Público del Suelo.

Gravamen urbanístico: No se establece gravamen urbanístico alguno, por tratarse de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de Azkoitia en concepto de cesión de la edificabilidad urbanística media del Sector correspondiente al Ayuntamiento de Azkoitia.

En siguiente cuadro se describen las características más importantes de la referida parcela:

Parcela B.4.1	
Superficie	1.075 m ²
Edificabilidad sobre rasante	249,22 m ² (t) equipamiento público 412 m ² (t) usos comerciales 4.590 m ² (t) Vivienda de Protección Oficial
Edificabilidad bajo rasante	2.150 m ² (t) (Orientativo)
Perfil	Sot+PB+5+BC
Uso	Vivienda de Protección Oficial
Número viviendas	60

1.B. MODIFICACIÓN PROPUESTA.

- Tal y como se viene indicando, procede modificar el régimen urbanístico de ambas parcelas en lo que se refiere a la calificación de las viviendas proyectadas en ambas (VPO o viviendas Libres), a través del presente instrumento, una modificación de las Normas Subsidiarias vigentes referida a los ámbitos afectados, en tanto afectan a *Las determinaciones precisas para garantizar el cumplimiento tanto de los estándares y cuantías mínimas de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública como de las reservas para alojamientos dotacionales.* (art. 53,1, g) de la Ley 2/2.006, de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo), siendo ésta una determinación propia de la ordenación estructural.

Y ello, como se puede comprobar, a pesar de que las Parcelas afectadas, y sus características, han sido definidas a partir de los instrumentos de ordenación pormenorizada que han sido aprobados. Por dicho motivo, dichos instrumentos, así como los documentos de gestión ya aprobados, habrán de ser objeto de adaptación, en su caso, al nuevo régimen que afectan a las referidas parcelas establecidas en el presente proyecto.



AZKOITIKO PLANGINTZARAKO ARAU SUBSIDIARIOAK
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE AZKOITIA
5. ALDAKETA PUNTUALA - MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 5

1.B.1- Modificación propuesta en el Sector 10 Txalon Erreka Este referida a la Parcela A.10.1.A.a:

En base a las premisas establecidas, y con el mantenimiento de su actual descripción, la Parcela P-1 o A.10.1.A.a de la U.E. 10.1 del Sector 10 Txalon Erreka Este, pasará a acoger Viviendas de Protección Oficial de régimen general, según se describe en el siguiente cuadro:

Parcela A.10.1.A.a	
Superficie	506,40 m ²
Edificabilidad sobre rasante	1.391,90 m ² (t)
Edificabilidad bajo rasante	804,80 m ² (t) (Orientativo)
Perfil	2S + PB + 4 + BC
Uso	Vivienda de Protección Oficial
Número viviendas	16

Ello conlleva que diversos preceptos del Plan Parcial vigente a día de hoy, deban ser objeto de modificación a través del presente proyecto, a pesar de ser determinaciones propias de la ordenación pormenorizada. Dichas modificaciones son las siguientes, teniendo en cuenta que será necesario, adaptar el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución 10.1 aprobado, para su posterior inscripción en el Registro de la Propiedad, con el nuevo régimen jurídico-urbanístico de la parcela.

Artículo 27. Condiciones de uso. Artículo vigente:

A. Condiciones generales.

Las condiciones de uso y dominio de las edificaciones se ajustarán a las determinaciones generales establecidas para las parcelas residenciales de ensanche establecidas en las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Azkoitia; así como las que se establecen en el presente Documento, a partir de las determinaciones particulares definidas en la documentación gráfica de la presente Ordenanza Particular.

B. Número máximo de viviendas y régimen de promoción.

— Parcela A.10.1.A.a.: 16 Viviendas Libres.

— Parcela A.10.1.A.b.: 12 VPO.

— Parcela A.10.1.A.c.: 12 VPO.

— Parcela A.10.1.B.: 75 VPO.

— Parcela A.10.1.C.a.: 29 Viviendas Libres.



AZKOITIKO PLANGINTZARAKO ARAU SUBSIDIARIOAK
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE AZKOITIA
5. ALDAKETA PUNTUALA - MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 5

- Parcela A.10.1.C.b.: 43 Viviendas Libres.
- Parcela A.10.1.C.c.: 14 Viviendas Libres.
- Parcela A.10.2.A.: 153 VPO.
- Parcela A.10.2.B.: 168 VPO.
- Parcela A.10.3.D.: 33 Viviendas Libres.
- Parcela A.10.3.E.: 33 Viviendas Libres.
- Parcela A.10.4.: 3 Viviendas Libres.
- Parcela A.10.5.: 1 Vivienda Libre.

C. Plazas de aparcamiento.

Se ordenan un total de 26.389,20 m²(t) bajo rasante (Orientativo, en virtud de lo dispuesto en el Artículo 52 de la Normativa General del Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento), con un uso auxiliar al residencial, –garajes y anejos a las viviendas–, siendo su número de plazas de aparcamiento de 710, distribuyéndose dicha edificabilidad del siguiente modo:

- Parcela A.10.1.A.a.: 804,40 m² (t).
- Parcela A.10.1.A.b.: 676,80 m² (t).
- Parcela A.10.1.A.c.: 680,80 m² (t).
- Parcela A.10.1.B.: 2.536,84 m² (t).
- Parcela A.10.1.C.a.: 1.357,60 m² (t).
- Parcela A.10.1.C.b.: 2.030,40 m² (t).
- Parcela A.10.1.C.c.: 680, 80 m² (t).
- Parcela A.10.2.A.: 6.504,12 m² (t).
- Parcela A.10.2.B.: 6.390,90 m² (t).
- Parcela A.10.3.D.: 1.942,94 m² (t).
- Parcela A.10.3.E.: 2.105,20 m² (t).
- Parcela A.10.4.: 396,00 m² (t).
- Parcela A.10.5.: 282,00 m² (t).



AZKOITIKO PLANGINTZARAKO ARAU SUBSIDIARIOAK
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE AZKOITIA
5. ALDAKETA PUNTUALA - MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 5

Artículo 27. Condiciones de uso. Artículo modificado:

A. Condiciones generales.

Las condiciones de uso y dominio de las edificaciones se ajustarán a las determinaciones generales establecidas para las parcelas residenciales de ensanche establecidas en las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Azkoitia; así como las que se establecen en el presente Documento, a partir de las determinaciones particulares definidas en la documentación gráfica de la presente Ordenanza Particular.

B. Número máximo de viviendas y régimen de promoción.

- Parcela A.10.1.A.a.: 16 VPO.*
- Parcela A.10.1.A.b.: 12 VPO.*
- Parcela A.10.1.A.c.: 12 VPO.*
- Parcela A.10.1.B.: 75 VPO.*
- Parcela A.10.1.C.a.: 29 Viviendas Libres.*
- Parcela A.10.1.C.b.: 43 Viviendas Libres.*
- Parcela A.10.1.C.c.: 14 Viviendas Libres.*
- Parcela A.10.2.A.: 153 VPO.*
- Parcela A.10.2.B.: 168 VPO.*
- Parcela A.10.3.D.: 33 Viviendas Libres.*
- Parcela A.10.3.E.: 33 Viviendas Libres.*
- Parcela A.10.4.: 3 Viviendas Libres.*
- Parcela A.10.5.: 1 Vivienda Libre.*

C. Plazas de aparcamiento.

Se ordenan un total de 26.389,20 m²(t) bajo rasante (Orientativo, en virtud de lo dispuesto en el Artículo 52 de la Normativa General del Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento), con un uso auxiliar al residencial, –garajes y anejos a las viviendas–, siendo su número de plazas de aparcamiento de 710, distribuyéndose dicha edificabilidad del siguiente modo:



AZKOITIKO PLANGINTZARAKO ARAU SUBSIDIARIOAK
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE AZKOITIA
5. ALDAKETA PUNTUALA - MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 5

- Parcela A.10.1.A.a.: 804,40 m² (t).
- Parcela A.10.1.A.b.: 676,80 m² (t).
- Parcela A.10.1.A.c.: 680,80 m² (t).
- Parcela A.10.1.B.: 2.536,84 m² (t).
- Parcela A.10.1.C.a.: 1.357,60 m² (t).
- Parcela A.10.1.C.b.: 2.030,40 m² (t).
- Parcela A.10.1.C.c.: 680,80 m² (t).
- Parcela A.10.2.A.: 6.504,12 m² (t).
- Parcela A.10.2.B.: 6.390,90 m² (t).
- Parcela A.10.3.D.: 1.942,94 m² (t).
- Parcela A.10.3.E.: 2.105,20 m² (t).
- Parcela A.10.4.: 396,00 m² (t).
- Parcela A.10.5.: 282,00 m² (t).

FICHAS URBANISTICAS MODIFICADAS (VIGENTE)

— Parcela A.10.1.A.a.

Superficie: 506,40 m².

Edificabilidad sobre rasante: 1.391,90 m² (t).

Edificabilidad bajo rasante: 804,80 m² (t).

Perfil: 2S+PB+4+BC.

Número de viviendas: 16.

Uso: VL.

(Nota: Las plantas bajo rasante son orientativas. Artículo 52 Normativa General).

FICHAS URBANISTICAS MODIFICADAS (MODIFICADO)

— Parcela A.10.1.A.a.



AZKOITIKO PLANGINTZARAKO ARAU SUBSIDIARIOAK
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE AZKOITIA
5. ALDAKETA PUNTUALA - MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 5

Superficie: 506,40 m².

Edificabilidad sobre rasante: 1.391,90 m² (t).

Edificabilidad bajo rasante: 804,80 m² (t).

Perfil: 2S+PB+4+BC.

Número de viviendas: 16.

Uso: VPO

(Nota: Las plantas bajo rasante son orientativas. Artículo 52 Normativa General).

1.B.2.- Modificación propuesta en el Area 13 Insausti referida a la Parcela B.4.1.:

En base a las premisas establecidas también, la Parcela B.4.1. habrá de ser objeto de la correspondiente segregación, de tal manera que la parte segregada deberá acoger la edificabilidad vinculada a Vivienda de Protección Oficial que se transfiere de la Parcela A.10.1.A.a de la U.E. 10.1 del Sector 10 Txalon Erreka Este. Ello conlleva que diversos preceptos del P.E.R.I. vigente a día de hoy, deban ser objeto de modificación a través del presente proyecto, a pesar de ser determinaciones propias de la ordenación pormenorizada. Dichas modificaciones son las siguientes, teniendo en cuenta que la Parcela B.4.1. se segrega en las siguientes parcelas: Parcela B.4.1.a, que mantendrá el régimen propio de las Parcelas destinadas a Viviendas de Protección Oficial; y la Parcela B.4.1.b, que pasará a tener el régimen propio de las parcelas destinadas a Viviendas Libres. La modificación de dichas determinaciones conllevará también la adaptación del Proyecto de Reparcelación de la U.E. 13.1:

Artículo 1.2. Sistematización de las Zonas de Uso Pormenorizado. Artículo vigente:

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

f) Parcelas edificables de uso residencial

Vivienda Protegida:

Son las denominadas A 1 y B 4. 1.

Promoción Libre:

Son las denominadas A 2, B1, B2, B4. 2., B5, B6, B7, B8 y bloque C.

g) Parcela edificable bajo rasante (uso garaje colectivo).

Son las denominadas anteriormente: A, B y C y además la parcela D.



AZKOITIKO PLANGINTZARAKO ARAU SUBSIDIARIOAK
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE AZKOITIA
5. ALDAKETA PUNTUALA - MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 5

h) *Sistema local de espacios libres:*

Esta conformado por las zonas verdes publicas.

i) *Sistema local de red viaria:*

- a. *Viales de circulación rodada.*
- b. *Aparcamientos anejos a la red viaria.*
- c. *Aceras.*
- d. *Espacios peatonales.*

j) *Sistema de equipamiento:*

Esta constituido por las parcelas de equipamiento comunitario que se prevén en el presente Texto Refundido.

Artículo 1.2. Sistematización de las Zonas de Uso Pormenorizado. Artículo modificado:

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

f) *Parcelas edificables de uso residencial*

Vivienda Protegida:

Son las denominadas A 1 y B 4. 1.a

Promoción Libre:

Son las denominadas A 2, B1, B2, B.4.1.b, B4. 2., B5, B6, B7, B8 y bloque C.

g) *Parcela edificable bajo rasante (uso garaje colectivo).*

Son las denominadas anteriormente: A, B y C y además la parcela D.

h) *Sistema local de espacios libres:*

Esta conformado por las zonas verdes publicas.

i) *Sistema local de red viaria:*

- a. *Viales de circulación rodada.*
- b. *Aparcamientos anejos a la red viaria.*



AZKOITIKO PLANGINTZARAKO ARAU SUBSIDIARIOAK
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE AZKOITIA
5. ALDAKETA PUNTUALA - MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 5

- c. Aceras.
- d. Espacios peatonales.
- j) Sistema de equipamiento:

Esta constituido por las parcelas de equipamiento comunitario que se prevén en el presente Texto Refundido.

Artículo 1.2.8. Condiciones de parcelación. Artículo vigente:

Las doce parcelas edificables indicadas en planos y delimitadas en el presente P. E. R. I. tendrán la consideración de parcelas edificables diferenciadas y serán indivisibles de acuerdo con la parcela mínima que designe el Proyecto de Compensación o Concertación.

No obstante lo anterior, las parcelas diferenciadas deberán ser objeto de un anteproyecto unitario para la división de las diferentes parcelas en portales y poder distribuir los aprovechamientos por portales.

Para una mejor comprensión y correcta descripción, las parcelas de uso y dominio publico que deban cederse al Ayuntamiento, con el mantenimiento de las superficies señaladas en el presente P. E. R. I., podrán ser divididas en el instrumento equidistribuidor correspondiente.

Artículo 1.2.8. Condiciones de parcelación. Artículo modificado:

Las trece parcelas edificables indicadas en planos y delimitadas en el presente P. E. R. I. tendrán la consideración de parcelas edificables diferenciadas y serán indivisibles de acuerdo con la parcela mínima que designe el Proyecto de Compensación o Concertación.

No obstante lo anterior, las parcelas diferenciadas deberán ser objeto de un anteproyecto unitario para la división de las diferentes parcelas en portales y poder distribuir los aprovechamientos por portales.

Para una mejor comprensión y correcta descripción, las parcelas de uso y dominio publico que deban cederse al Ayuntamiento, con el mantenimiento de las superficies señaladas en el presente P. E. R. I., podrán ser divididas en el instrumento equidistribuidor correspondiente.

Art. 3.1 Parcelas Protegidas (Vigente)

2. Superficie:

Parcela A 1: 2.426,00 m²

Parcela B 4.1: 1.075,00 m²



AZKOITIKO PLANGINTZARAKO ARAU SUBSIDIARIOAK
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE AZKOITIA
5. ALDAKETA PUNTUALA - MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 5

2. *Calificación pormenorizada: Residencial intensiva.*

3. *Condiciones de edificación:*

— *Aprovechamiento edificatorio sobre rasante:*

Parcela A 1: 6.410,00 m²

Parcela B 4.1: 4.590,00 m²

— *Aprovechamiento edificatorio bajo rasante:*

Parcela A 1: 4.852,00 m²()*

Parcela B 4.1: 2.150,00 m²()*

() De conformidad con el artículo 52a1, de la normativa general de la Modificación Puntual n.º 1 del Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Azkoitia, no existirá limitación alguna para la construcción del número de plantas de sótano, por lo que la citada superficie es meramente orientativa.*

— *Regulación de la forma de las construcciones:*

Cubierta:

La pendiente máxima de cubierta será del 35%, a dos o cuatro aguas.

4. *Condiciones de uso y dominio:*

— *Número máximo de viviendas:*

Parcela A.1: 78 Ud.

Parcela B.4. 1: 60 Ud.

Art. 3.1 Parcelas Protegidas (Modificado)

2. *Superficie:*

Parcela A 1: 2.426,00 m²

Parcela B 4.1.a: 746,91 m²

2. *Calificación pormenorizada: Residencial intensiva.*

3. *Condiciones de edificación:*



AZKOITIKO PLANGINTZARAKO ARAU SUBSIDIARIOAK
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE AZKOITIA
5. ALDAKETA PUNTUALA - MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 5

— Aprovechamiento edificatorio sobre rasante:

Parcela A 1: 6.410,00 m²

Parcela B 4.1.a: 3.198,10 m²

— Aprovechamiento edificatorio bajo rasante:

Parcela A 1: 4.852,00 m² ()*

Parcela B 4.1.a: 1.493,82 m² ()*

() De conformidad con el artículo 52a1, de la normativa general de la Modificación Puntual n.º 1 del Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Azkoitia, no existirá limitación alguna para la construcción del número de plantas de sótano, por lo que la citada superficie es meramente orientativa.*

— Regulación de la forma de las construcciones:

Cubierta:

La pendiente máxima de cubierta será del 35%, a dos o cuatro aguas.

4. *Condiciones de uso y dominio:*

— *Numero máximo de viviendas:*

Parcela A.1: 78 Ud.

Parcela B.4.1.a: 44 Ud.

Art. 3.2 Parcelas Promoción libre (Vigente)

1. *Superficie:*

Parcela B 1: 2.035,00 m²

Parcela B 2: 2.283,00 m²

Parcela B 3: 1.943,00 m²

Parcela B 4: 2.283,00 m²

Parcela B 5: 2.030,00 m²

Parcela B 6: 1.170,00 m²

Parcela B 7: 1.876,00 m²



AZKOITIKO PLANGINTZARAKO ARAU SUBSIDIARIOAK
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE AZKOITIA
5. ALDAKETA PUNTUALA - MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 5

Parcela B 8: 3.594,00 m²

Parcela A 2: 886,00 m²

2. *Calificación pormenorizada: Residencial intensiva.*

3. *Condiciones de edificación:*

— *Aprovechamiento edificatorio sobre rasante:*

Parcela B 1: 4.922,72 m²

Parcela B 2: 6.218,18 m²

Parcela B 3: 6.477,30 m²

Parcela B 4. 2: 1.352,60 m²

Parcela B 5: 7.867,84 m²

Parcela B 6: 5.311,36 m²

Parcela B 7: 5.440,90 m²

Parcela B 8: 11.659,10 m²

Parcela A 2: 4.300,00 m²

Los porches de uso público en planta baja no computan como aprovechamiento.

— *Aprovechamiento edificatorio bajo rasante:*

Parcela B 1: 4.070,00 m² ()*

Parcela B 2: 4.566,00 m² ()*

Parcela B 3: 3.886,00 m² ()*

Parcela B 4. 2: 566,00 m² ()*

Parcela B 5: 4.060,00 m² ()*

Parcela B 6: 2.340,00 m² ()*

Parcela B 7: 3.752,00 m² ()*

Parcela B 8: 7.188,00 m² ()*

Parcela A 2: 1.772,00 m² ()*



AZKOITIKO PLANGINTZARAKO ARAU SUBSIDIARIOAK
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE AZKOITIA
5. ALDAKETA PUNTUALA - MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 5

(*) De conformidad con el artículo 52A1, de la normativa general de la Modificación Puntual n.º 1 del Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Azkoitia, no existirá limitación alguna para la construcción del número de plantas de sótano, por lo que la citada superficie es meramente orientativa.

— Regulación de la forma de las construcciones:

Cubierta:

La pendiente máxima de cubierta será del 35%, a dos o cuatro aguas.

4. Condiciones de uso y dominio:

— Numero máximo de viviendas:

Parcela B 1: 48 Ud.

Parcela B 2: 60 Ud.

Parcela B 3: 65 Ud.

Parcela B 4. 2: 12 Ud.

Parcela B 5: 75 Ud.

Parcela B 6: 51 Ud.

Parcela B 7: 53 Ud.

Parcela B 8: 112 Ud.

Parcela A 2: 42 Ud.

Art. 3.2 Parcelas Promoción libre (Modificado)

1. Superficie:

Parcela B 1: 2.035,00 m²

Parcela B 2: 2.283,00 m²

Parcela B 3: 1.943,00 m²

Parcela B 4. 1.b: 328,09 m²

Parcela B 4. 2: 283,00 m²

Parcela B 5: 2.030,00 m²



AZKOITIKO PLANGINTZARAKO ARAU SUBSIDIARIOAK
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE AZKOITIA
5. ALDAKETA PUNTUALA - MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 5

Parcela B 6: 1.170,00 m²

Parcela B 7: 1.876,00 m²

Parcela B 8: 3 594,00 m²

Parcela A 2: 886,00 m²

2. *Calificación pormenorizada: Residencial intensiva.*

3. *Condiciones de edificación:*

— *Aprovechamiento edificatorio sobre rasante:*

Parcela B 1: 4.922,72 m²

Parcela B 2: 6.218,18 m²

Parcela B 3: 6.477,30 m²

Parcela B 4.1.b: 1.391,90 m²

Parcela B 4. 2: 1.352,60 m²

Parcela B 5: 7.867,84 m²

Parcela B 6: 5.311,36 m²

Parcela B 7: 5.440,90 m²

Parcela B 8: 11.659,10 m²

Parcela A 2: 4.300,00 m²

Los porches de uso público en planta baja no computan como aprovechamiento.

— *Aprovechamiento edificatorio bajo rasante:*

Parcela B 1: 4.070,00 m²()*

Parcela B 2: 4.566 00 m²()*

Parcela B 3: 3.886,00 m²()*

Parcela B.4.1.b: 656,18 m²()*

Parcela B 4. 2: 566,00 m²()*

Parcela B 5: 4.060,00 m²()*



AZKOITIKO PLANGINTZARAKO ARAU SUBSIDIARIOAK
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE AZKOITIA
5. ALDAKETA PUNTUALA - MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 5

Parcela B 6: 2.340,00 m² ()*

Parcela B 7: 3.752,00 m² ()*

Parcela B 8: 7.188,00 m² ()*

Parcela A 2: 1.772,00 m² ()*

() De conformidad con el artículo 52A1, de la normativa general de la Modificación Puntual n.º 1 del Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Azkoitia, no existirá limitación alguna para la construcción del número de plantas de sótano, por lo que la citada superficie es meramente orientativa.*

— Regulación de la forma de las construcciones:

Cubierta:

La pendiente máxima de cubierta será del 35%, a dos o cuatro aguas.

4. Condiciones de uso y dominio:

— Numero máximo de viviendas:

Parcela B 1: 48 Ud.

Parcela B 2: 60 Ud.

Parcela B 3: 65 Ud.

Parcela B 4. 1.b: 16 Ud.

Parcela B 4. 2: 12 Ud.

Parcela B 5: 75 Ud.

Parcela B 6: 51 Ud.

Parcela B 7: 53 Ud.

Parcela B 8: 112 Ud.

Parcela A 2: 42 Ud.



2.- MODIFICACIÓN EN EL DOCUMENTO NORMATIVA GENERAL:

2.1.- MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 49. CRITERIOS DE COMPUTO DEL APROVECHAMIENTO EDIFICATORIO

2.1.A.- JUSTIFICACIÓN:

La actual situación de crisis generada por la pandemia de COVID-19 que aún seguimos sufriendo y que trajo como consecuencia el confinamiento general de la población durante los meses de Marzo y Abril de 2.020, amén de los múltiples confinamientos individuales que se siguen produciendo a día de hoy para evitar la propagación del virus, ha sacado a la luz la necesidad de que el parque de viviendas del país deba contar con espacios al aire libre que puedan suponer un alivio para la población en este tipo de situaciones, por muy extraordinarias que puedan parecer.

En este sentido, es de conocimiento público, que el Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco viene trabajando en la elaboración de un Decreto mediante el cual se establecerán las nuevas condiciones técnicas y de dimensionamiento de las viviendas, entre las cuales figuran la posibilidad de que la edificabilidad de los espacios abiertos de las edificaciones, tales como balcones, terrazas, porches y vuelos en general, dejen de computar a efectos urbanísticos.

En consonancia con dichas previsiones, el presente Proyecto se adelanta a las mismas modificando el art. 49 referido al cómputo de la edificabilidad física, sustituyendo el cómputo de la superficie de dichos elementos al 50%, y estableciendo un nuevo criterio en virtud del cual dichos elementos no computarán, a efectos urbanísticos, edificabilidad física alguna.

En cualquier caso, la previsión que ahora se establece de no cómputo de edificabilidad a efectos urbanísticos que ahora se propone, da cumplimiento también a las determinaciones establecidas en el artículo 3,1 del Decreto 123/2.012, de 3 de Julio, de estándares urbanísticos.

2.1.B.- MODIFICACIÓN PROPUESTA:

Contenido actual del Artículo 49. Criterios de computo del aprovechamiento edificatorio

1. Computarán con carácter general como aprovechamiento edificatorio –m²(t)- de un edificio los elementos siguientes:

- *Los espacios cubiertos y cerrados con más de 1,50 m de altura libre. Computará la parte de los mismos que superen dicha altura.*



AZKOITIKO PLANGINTZARAKO ARAU SUBSIDIARIOAK
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE AZKOITIA
5. ALDAKETA PUNTUALA - MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 5

- *Los elementos macizos de la edificación.*
- *Los patios y los conductos de instalaciones de diámetro < 1,50 m.*
- *Los huecos de ascensores.*
- *Los balcones, terrazas, solanas y porches de todo tipo, cuando dispongan de cubrimiento y no estén sometidos a servidumbres de uso público se computará el 50% de su superficie.*
- *En los bajo cubiertas computarán los espacios con una altura superior a 1,50 m;*

2.- *Por el contrario, no computarán en ningún caso como parte del aprovechamiento edificatorio los espacios y elementos siguientes:*

- *Los sótanos y semisótanos autorizados, debiendo ajustarse estos últimos a las condiciones de edificación establecidas en cada caso en las Normas Particulares.*
- *Los espacios cubiertos y cerrados con menos de 1,50 m de altura.*
- *Los patios y conductos de instalaciones de diámetro > 1,50 m.*
- *Los porches de uso público en planta baja.*
- *Los altillos expresamente autorizados en locales de uso terciario o industrial.*

3.- *Aprovechamiento sobre rasante: cuando la regulación del aprovechamiento edificatorio se refiera expresamente al aprovechamiento sobre rasante, computarán como parte del mismo las superficies de los espacios y elementos siguientes:*

- *En las plantas altas y bajo cubiertas la totalidad de los espacios y elementos computables con carácter general.*
- *En las plantas bajas, semisótanos y sótanos los mismos elementos y espacios citados, en la parte de dichas plantas que disponga de fachada por encima de la rasante del terreno. Esta se calculará aplicando a la superficie total de la planta correspondiente el porcentaje de su perímetro que tenga una altura en fachada mayor de 1,00 m. A tal efecto, no se considerarán en el cálculo los tramos del perímetro de la parcela coincidentes con medianeras, y se considerarán como tramos con fachada, los parámetros exteriores de dichas plantas ocultos por terraplenes de pendiente superior al 100%.*

Nuevo contenido del Artículo 49. Criterios de computo del aprovechamiento edificatorio

1. *Computarán con carácter general como aprovechamiento edificatorio –m²(t)- de un edificio los elementos siguientes:*

- *Los espacios cubiertos y cerrados con más de 1,50 m de altura libre. Computará la parte de los mismos que superen dicha altura.*
- *Los elementos macizos de la edificación.*



AZKOITIKO PLANGINTZARAKO ARAU SUBSIDIARIOAK
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE AZKOITIA
5. ALDAKETA PUNTUALA - MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 5

- *Los patios y los conductos de instalaciones de diámetro < 1,50 m.*
- *Los huecos de ascensores.*
- *En los bajo cubiertas computarán los espacios con una altura superior a 1,50 m;*

2.- *Por el contrario, no computarán en ningún caso como parte del aprovechamiento edificatorio los espacios y elementos siguientes:*

- *Los sótanos y semisótanos autorizados, debiendo ajustarse estos últimos a las condiciones de edificación establecidas en cada caso en las Normas Particulares.*
- *Los espacios cubiertos y cerrados con menos de 1,50 m de altura.*
- *Los patios y conductos de instalaciones de diámetro > 1,50 m.*
- *Los porches de uso público en planta baja.*
- *Los altillos expresamente autorizados en locales de uso terciario o industrial.*
- **Los balcones, terrazas, solanas y porches de todo tipo, cuando dispongan de cubrimiento y no estén sometidos a servidumbres de uso público.**

3.- *Aprovechamiento sobre rasante: cuando la regulación del aprovechamiento edificatorio se refiera expresamente al aprovechamiento sobre rasante, computarán como parte del mismo las superficies de los espacios y elementos siguientes:*

- *En las plantas altas y bajo cubiertas la totalidad de los espacios y elementos computables con carácter general.*
- *En las plantas bajas, semisótanos y sótanos los mismos elementos y espacios citados, en la parte de dichas plantas que disponga de fachada por encima de la rasante del terreno. Esta se calculará aplicando a la superficie total de la planta correspondiente el porcentaje de su perímetro que tenga una altura en fachada mayor de 1,00 m. A tal efecto, no se considerarán en el cálculo los tramos del perímetro de la parcela coincidentes con medianeras, y se considerarán como tramos con fachada, los parámetros exteriores de dichas plantas ocultos por terraplenes de pendiente superior al 100%.*



2.2.- MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 57. CUBIERTAS

2.2.A. JUSTIFICACIÓN:

Según el artículo vigente en la actualidad, en determinados casos singulares se permiten las cubiertas planas si así lo determina la Norma Particular correspondiente. En este supuesto, la norma establece que se podrán disponer, exclusivamente, elementos auxiliares de instalaciones comunes del edificio (caseta de ascensor, chimeneas, antenas, lucernarios, etc.).

En la actualidad, es habitual contemplar edificaciones residenciales en las que en cubiertas planas se dispongan elementos de ocio y esparcimiento, incluso deportivo, que otorgan, sin duda, un mejor nivel de vida a las Comunidades.

Es por dicho motivo, por el que se considera adecuado ampliar el nivel de usos e instalaciones en dichos espacios, tales como piscinas, solariums, etc. acorde con la tendencia que viene siendo habitual en estos tiempos, en que los hogares dispongan de un mejor nivel de servicio para la población.

B.- MODIFICACIÓN PROPUESTA:

Contenido actual del Artículo 57. Cubiertas

- a) *Se ejecutará, preferentemente, a dos, tres o cuatro aguas o se adaptarán a las características de las preexistentes. En cualquier caso, la pendiente máxima será del 35%.*
- b) *Se admiten, en algunos casos singulares, las cubiertas planas, siempre teniendo en cuenta el entorno en el que se desarrolla la edificación. En tales casos, sobre ella se podrán disponer, exclusivamente, los elementos auxiliares de instalaciones comunes del edificio (caseta de ascensor, chimeneas, antenas, lucernarios, etc.).*
- c) *No se permitirá, por encima del perfil del 35%, otros elementos salientes que los correspondientes a chimeneas, conductos de ventilación o refrigeración, barandillas u otros elementos de seguridad.*
- d) *Los espacios que alojen elementos técnicos de las instalaciones del edificio (cuartos de ascensores o similares) deberán quedar integrados en el interior de la envolvente de la cubierta autorizada. En el supuesto de que ello, técnicamente, no fuese posible, se permitirán cuerpos salientes por encima del perfil de cubierta, minimizándose a lo exclusivamente necesario para un funcionamiento técnico correcto.*
- e) *Se permitirá la disposición de lucernarios paralelos al plano de la cubierta para la cubrición de patios o patinillos. En caso de lucernarios para iluminación y ventilación de espacios habitables, tendrán una dimensión máxima de 0,90 x 1,50 m2. y se situará a eje con los huecos de fachada.*
- f) *En determinadas Areas o Sectores, en los que se especifica singularmente, se admite la apertura de terrazas en el espacio bajocubierta, siempre que todos los elementos de las mismas queden por debajo del perfil de la cubierta autorizado. Se realizará un máximo de una terraza por*



AZKOITIKO PLANGINTZARAKO ARAU SUBSIDIARIOAK
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE AZKOITIA
5. ALDAKETA PUNTUALA - MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 5

vivienda, tendrá una anchura máxima de 3,00 m. y separada de la división de la propiedad un mínimo de 1,50 m., de forma que la separación mínima entre dos terrazas sea de 3,00 m. Las fondos irán en función de la pendiente de cubierta, desde un mínimo de 1,00 m. hasta un máximo de 2,50 m. de altura. Los espacios de terraza serán continuación de los espacios de vivienda, nunca de espacios de trastero. Se situarán a eje con los huecos de fachada. La altura de este elemento con respecto a la lima del alero horizontal será como máximo de 3,00 m. sobre la que se dispondrán los elementos de cubierta, en este caso singular, con una pendiente máxima del 70% , en función del diseño del elemento.

- g) *En las parcelas de esquina, podrá autorizarse la disposición de torreones ornamentales. Se ubicarán en la esquina del edificio, con una longitud máxima de 5,00 m. en cada una de las fachadas, a partir del encuentro de ambas alineaciones*
- h) *Las edificaciones correspondientes al Conjunto Monumental (Casco Histórico), se regirán por las condiciones particulares fijadas en el Plan Especial de Rehabilitación.*
- i) *Las cornisas no podrán superar en ningún punto la altura de la cumbrera.*

Nuevo Contenido del Artículo 57. Cubiertas

a) *Se ejecutará, preferentemente, a dos, tres o cuatro aguas o se adaptarán a las características de las preexistentes. En cualquier caso, la pendiente máxima será del 35%.*

b) Se admiten, en algunos casos singulares, las cubiertas planas, siempre teniendo en cuenta el entorno en el que se desarrolla la edificación. En tales casos, sobre ella se podrán disponer, además de los elementos auxiliares de instalaciones comunes del edificio (caseta de ascensor, chimeneas, antenas, lucernarios, etc.), instalaciones de ocio y esparcimiento deportivo, tales como solariums, piscinas, etc. que den servicio a la edificación.

c) *No se permitirá, por encima del perfil del 35%, otros elementos salientes que los correspondientes a chimeneas, conductos de ventilación o refrigeración, barandillas u otros elementos de seguridad.*

d) *Los espacios que alojen elementos técnicos de las instalaciones del edificio (cuartos de ascensores o similares) deberán quedar integrados en el interior de la envolvente de la cubierta autorizada. En el supuesto de que ello, técnicamente, no fuese posible, se permitirán cuerpos salientes por encima del perfil de cubierta, minimizándose a lo exclusivamente necesario para un funcionamiento técnico correcto.*

e) *Se permitirá la disposición de lucernarios paralelos al plano de la cubierta para la cubrición de patios o patinillos. En caso de lucernarios para iluminación y ventilación de espacios habitables, tendrán una dimensión máxima de 0,90 x 1,50 m². y se situará a eje con los huecos de fachada.*

f) *En determinadas Areas o Sectores, en los que se especifica singularmente, se admite la apertura de terrazas en el espacio bajocubierta, siempre que todos los elementos de las mismas queden por debajo del perfil de la cubierta autorizado. Se realizará un máximo de una terraza por vivienda, tendrá una anchura máxima de 3,00 m. y separada de la división de la propiedad un mínimo de 1,50 m., de forma que la separación mínima entre dos terrazas sea de 3,00 m. Las fondos irán en función de la pendiente de cubierta, desde un mínimo de 1,00 m. hasta un máximo de 2,50 m. de altura. Los espacios de terraza serán continuación de los espacios de vivienda, nunca de espacios de trastero. Se*



AZKOITIKO PLANGINTZARAKO ARAU SUBSIDIARIOAK
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE AZKOITIA
5. ALDAKETA PUNTUALA - MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 5

situarán a eje con los huecos de fachada. La altura de este elemento con respecto a la lima del alero horizontal será como máximo de 3,00 m. sobre la que se dispondrán los elementos de cubierta, en este caso singular, con una pendiente máxima del 70% , en función del diseño del elemento.

g) En las parcelas de esquina, podrá autorizarse la disposición de torreones ornamentales. Se ubicarán en la esquina del edificio, con una longitud máxima de 5,00 m. en cada una de las fachadas, a partir del encuentro de ambas alineaciones

h) Las edificaciones correspondientes al Conjunto Monumental (Casco Histórico), se regirán por las condiciones particulares fijadas en el Plan Especial de Rehabilitación.

i) Las cornisas no podrán superar en ningún punto la altura de la cumbrera.



AZKOITIKO PLANGINTZARAKO ARAU SUBSIDIARIOAK
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE AZKOITIA
5. ALDAKETA PUNTUALA - MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 5

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERA

El estudio de viabilidad económico – financiero contiene las determinaciones para conocer la viabilidad de las propuestas urbanísticas planteadas, en cumplimiento del artículo 62 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo del País Vasco. Mediante el presente Documento se procede a reformar la Normativa General en dos preceptos y un cambio-traslado de edificabilidad de vivienda protegida por vivienda libre, sin que se contemplen nuevas actuaciones urbanísticas, por lo que no procede formular un Estudio de estas características al ser nula la incidencia económica del mismo.



AZKOITIKO PLANGINTZARAKO ARAU SUBSIDIARIOAK
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE AZKOITIA
5. ALDAKETA PUNTUALA - MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 5

MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

De conformidad con lo dispuesto en el art. 31,1,f) del Decreto 105/2.008, de 3 de Junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2.006, de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo, la Memoria de sostenibilidad económica tiene como objeto la ponderación del impacto de las actuaciones urbanísticas en las Haciendas públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como el impacto de las mismas en la superficie y adecuación de suelo que resulte destinado a usos productivos una vez deducido el suelo objeto de urbanización.

Mediante el presente Documento se procede a reformar la Normativa General en dos preceptos y un cambio-traslado de edificabilidad de vivienda protegida por vivienda libre, sin que se contemplen nuevas actuaciones urbanísticas, por lo que no procede formular un Estudio de estas características al ser nula su incidencia en la Hacienda Local.



AZKOITIKO PLANGINTZARAKO ARAU SUBSIDIARIOAK
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE AZKOITIA
5. ALDAKETA PUNTUALA - MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 5

ESTUDIO SOCIO LINGÜISTICO

La Ley 2/2.016, de 7 de Abril, de Instituciones Locales de Euskadi, en su artículo 7,7 establece:

“En el proceso de aprobación de proyectos o planes que pudieran afectar a la situación socio-lingüística de los municipios, se evaluará su posible impacto respecto a la normalización del uso del euskera y se propondrán las medidas derivadas de esa evaluación que se estimen pertinentes”.

Señalado lo legalmente exigible en materia socio-lingüística, y atendiendo al contenido de la presente modificación, debe entenderse la innecesariedad de proceder al correspondiente estudio, en la medida en que su impacto sobre el particular es, en principio, inexistente.



AZKOITIKO PLANGINTZARAKO ARAU SUBSIDIARIOAK
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE AZKOITIA
5. ALDAKETA PUNTUALA - MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 5

ESTUDIO DE IMPACTO DE GÉNERO

La realización de las evaluaciones de impacto en función del género, viene exigida por la Ley 4/2.005, de 18 de Febrero, para la Igualdad de Mujeres y Hombres y las Directrices sobre la realización de la evaluación previa del impacto en función del género y la incorporación de medidas para eliminar desigualdades y promover la igualdad de mujeres y hombres.

Señalado lo legalmente exigible en materia de impacto de género, y atendiendo al contenido de la presente modificación, debe entenderse la innecesariedad de proceder al correspondiente estudio, en la medida en que su impacto sobre el particular es, en principio, inexistente.

Azkoitia, Mayo de 2.022.

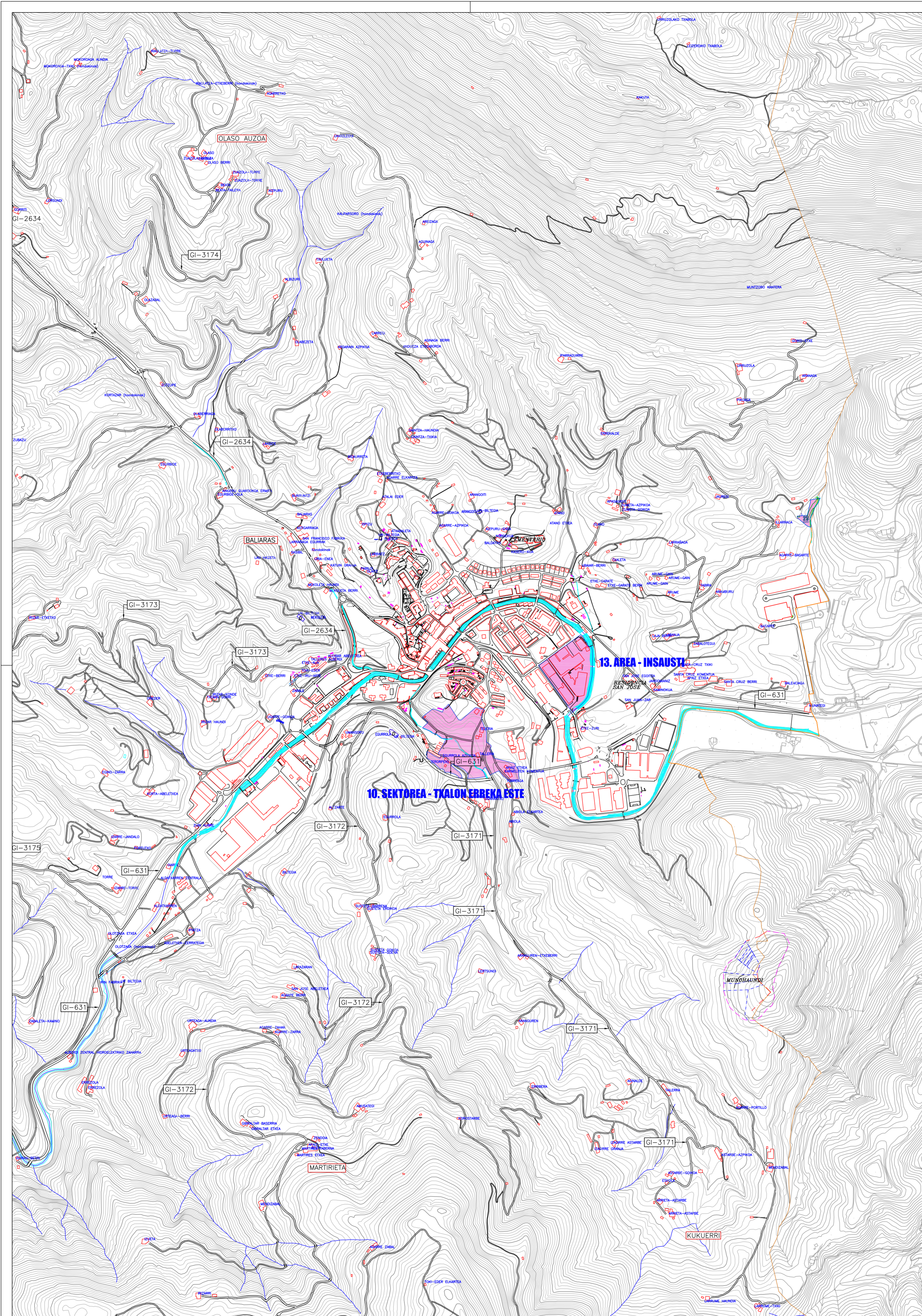
BEB ARKITEKTOAK

Iñaki Berasategi Aseginolaza
Arquitecto

Xabier Berasategi Aseginolaza
Arquitecto

Elisabeth Ena Arbulu
Arquitecto

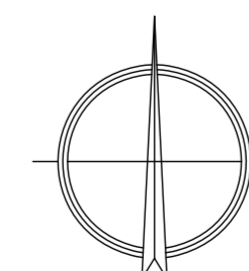
Aitor Gabilondo Ruiz
Abogado



Azkoitiko plangintzarako arau subsidiarioak
normas subsidiarias de planeamiento de Azkoitia

5. ALDAKETA PUNTUAL MODIFICACION PUNTUAL Nº 5
HASIERAKO ONESPENKO DOKUMENTUA DOCUMENTO DE APROBACION INICIAL

- UDALERRIAREN MUGA
LIMITE MUNICIPAL
- EREMIAREN MUGA
LIMITE DEL AMBITO
- HIRI LORZORUA
AMBITOS MODIFICADOS



PLANOA Zbk.

01

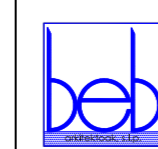
PLANO Nº

LEGEZKO GAURKO EGOERA
ESTADO LEGAL ACTUAL

ALDAKETAREN EREMUEN IDENTIFIKAZIOA
IDENTIFICACION DE AMBITOS OBJETO DE MODIFICACION

ESKALA: 1/10.000
 ESCALA: 1/10.000

2022 MAIATZA
 MAYO 2022



IRANI BERRITATEGI ASEGUNOLAZA
 BEB ARKITEKTOK S.L.P.



ELISABETH EMA ARBULLU
 BEB ARKITEKTOK S.L.P.

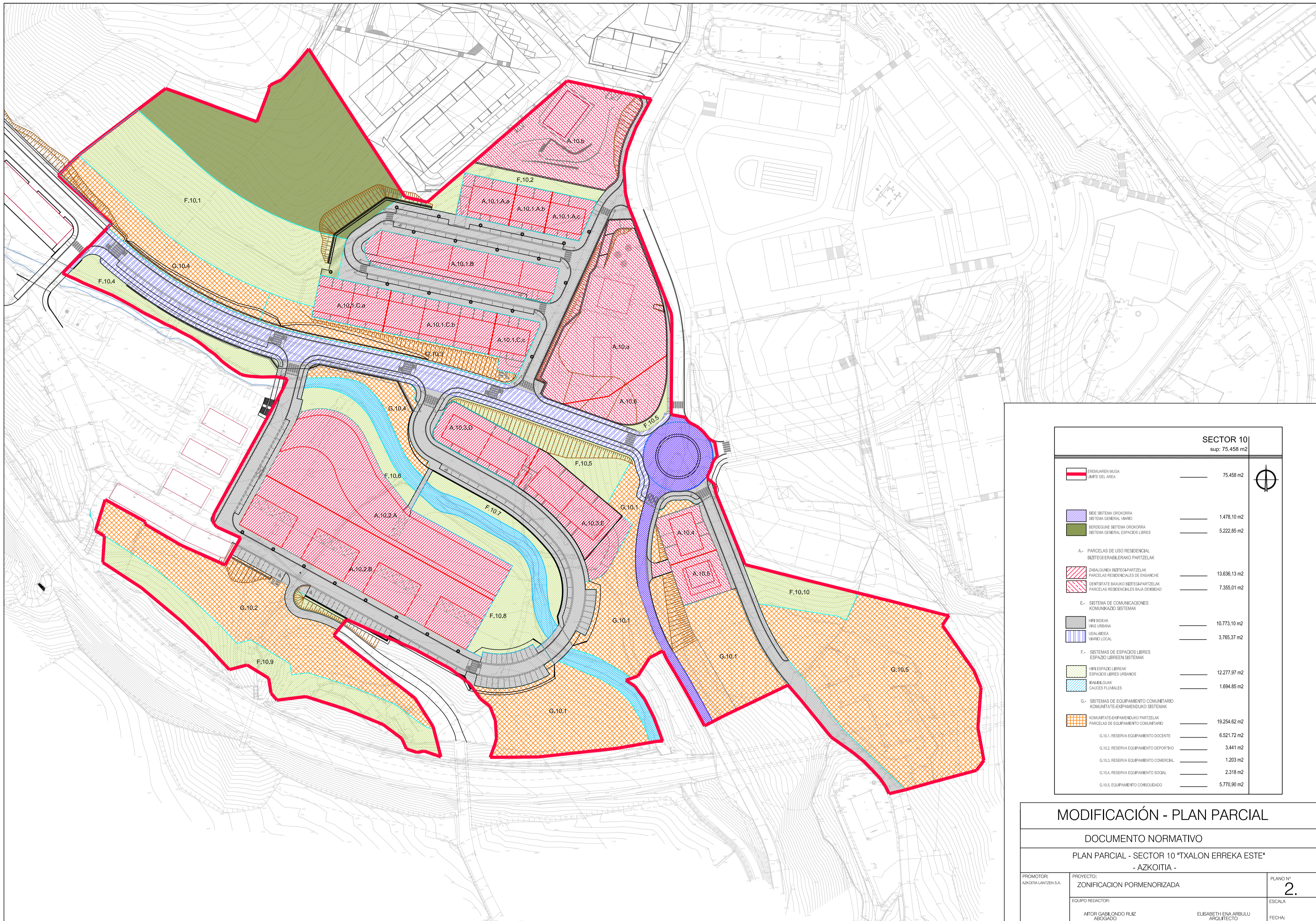


XABIER BERRITATEGI ASEGUNOLAZA
 BEB ARKITEKTOK S.L.P.



ATOR GABOLONDO RUIZ
 ABOGADO





SECTOR 10	
sup: 75.458 m ²	
	75.458 m ²
	1.478,10 m ²
	5.222,85 m ²
	13.636,13 m ²
	7.355,01 m ²
	10.773,10 m ²
	3.765,37 m ²
	12.277,97 m ²
	1.694,85 m ²
	19.254,62 m ²
	6.521,72 m ²
	3.441 m ²
	1.203 m ²
	2.318 m ²
	5.770,90 m ²

MODIFICACIÓN - PLAN PARCIAL

DOCUMENTO NORMATIVO

PLAN PARCIAL - SECTOR 10 "TXALON ERREKA ESTE"

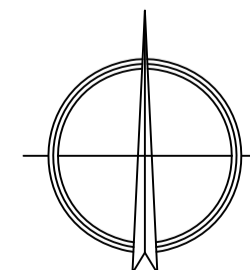
- AZKOITIA -

PROYECTO: AZKOITIA-UNITS-3A	PROYECTO: ZONIFICACION PORMENORIZADA	PLANO Nº: 2.
EQUIPO REDACTOR: AYTOR GABLONDO RUIZ ABOGADO	ELISABETH ENA ARBULLU ARQUITECTO	ESCALA: FECHA:



Azkoitiko plangintzarako arau subsidiarioak
normas subsidiarias de planeamiento de Azkoitia

5. ALDAKETA PUNTUALA MODIFICACION PUNTUAL Nº 5
HASIERAKO ONESPENENKO DOKUMENTUA DOCUMENTO DE APROBACION INICIAL



PLANOA Zbk.

02

PLANO Nº

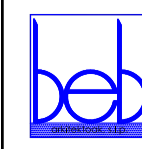
LEGEZKO GAURKO EGOERA
ESTADO LEGAL ACTUAL

10. SEKTOREA - TXALON ERREKA ESTE - PLAN PARTZIALAREN ALDAKETA
SECTOR 10 - TXALON ERREKA ESTE - MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL

ESKALA: 1/1.000

ESCALA: 1/1.000

2022 MAIATZA
MAYO 2022



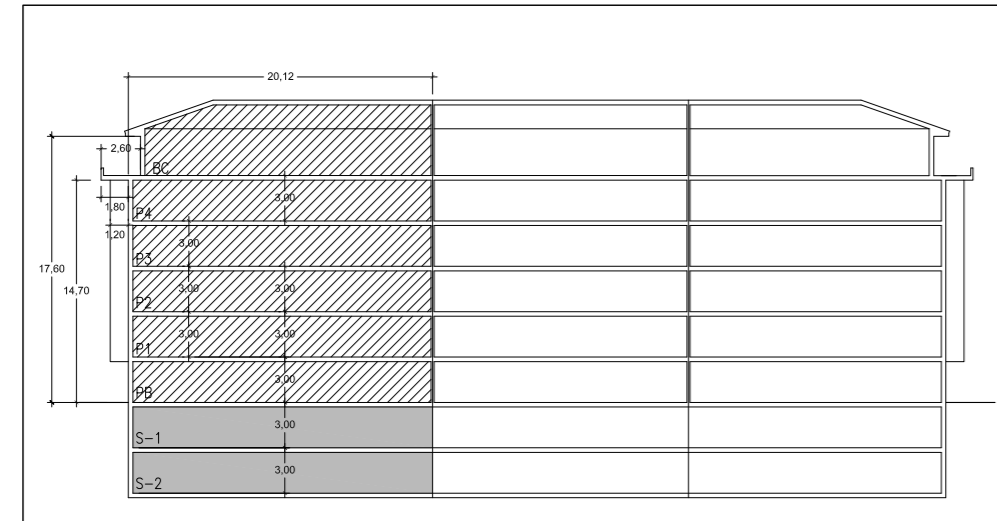
ecoingenia

IRAKI BERASATEGUI ASEGUNTZA
BEB ARKITEKTOK SLP

ELISABETH ENA ARBULLU
BEB ARKITEKTOK SLP

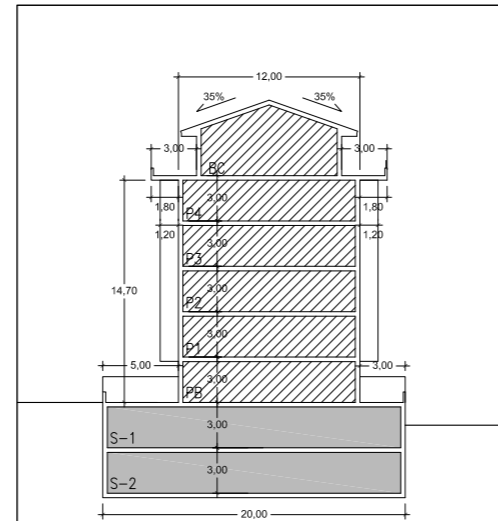
XABIER BERASATEGUI ASEGUNTZA
BEB ARKITEKTOK SLP

AYTOR GABLONDO RUIZ
ABOGADO



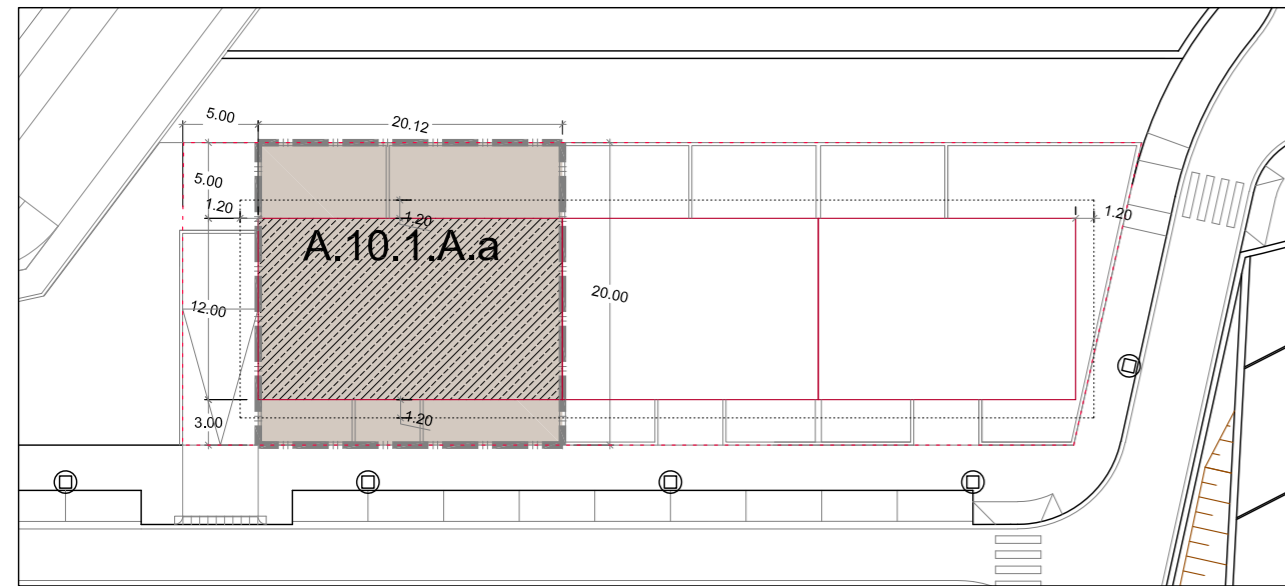
SECCIÓN LONGITUDINAL

* Solanos orientativos según art. 52 de la Normativa General



SECCIÓN TRANSVERSAL

* Solanos orientativos según art. 52 de la Normativa General



USOS:		ALINEACIONES:	
VIVIENDA	SUPERFICIE EDIFICABLE SOBRE RASANTE	LIMITE DE PARCELA PRIVADA	
GARAJE Y USOS AUX	SUPERFICIE EDIFICABLE BAJO RASANTE	ALINEACIONES MAXIMAS DE VUELOS	
	PARCELA PRIVADA CON SERVIDUMBRE DE USO PÚBLICO SOBRE RASANTE	ALINEACIONES MAXIMAS BAJO RASANTE	
		ALINEACIONES MAXIMAS SOBRE RASANTE	
APROVECHAMIENTO	1.391,90 m2(t) sobre rasante	SUPERFICIE:	506,40 m2
	804,80(t) bajo rasante	Nº MAX VIVIENDAS:	16
			ESC. 1:500

FICHA URBANISTICA

PARCELA :

U.E.10.1 TXALON ERREKA ESTE

SUBPARCELA :

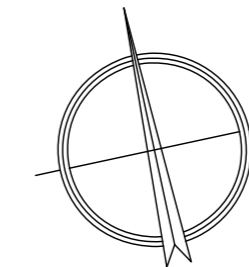
A.10.1.A.a

MODIFICACIÓN - PLAN PARCIAL

DOCUMENTO NORMATIVO

PLAN PARCIAL - SECTOR 10 "TXALON ERREKA ESTE" - AZKOITIA -

PROMOTOR: AZKOITIA LANTZEN S.A.	PROYECTO: ORDENACION - FICHA URBANISTICA A.10.1.A.a	PLANO Nº 2.8.4
EQUIPO REDACTOR: AITOR GABILONDO RUIZ ABOGADO		ESCALA (DIN A3) 1/500 FECHA:ENERO 2012
ELISABETH ENA ARBULU ARQUITECTO		



PLANO# Zbk.

03

PLANO Nº

**LEGEZKO GAURKO EGOERA
ESTADO LEGAL ACTUAL**

**10. SEKTOREA - TXALON ERREKA ESTE - FITXA URBANISTIKOA - A.10.1.A.a
SECTOR 10 - TXALON ERREKA ESTE - FICHA URBANISTICA A.10.1.A.a**

ESKALA: 1/500
ESCALA. 1/500

2022 MAIATZA
MAYO 2022



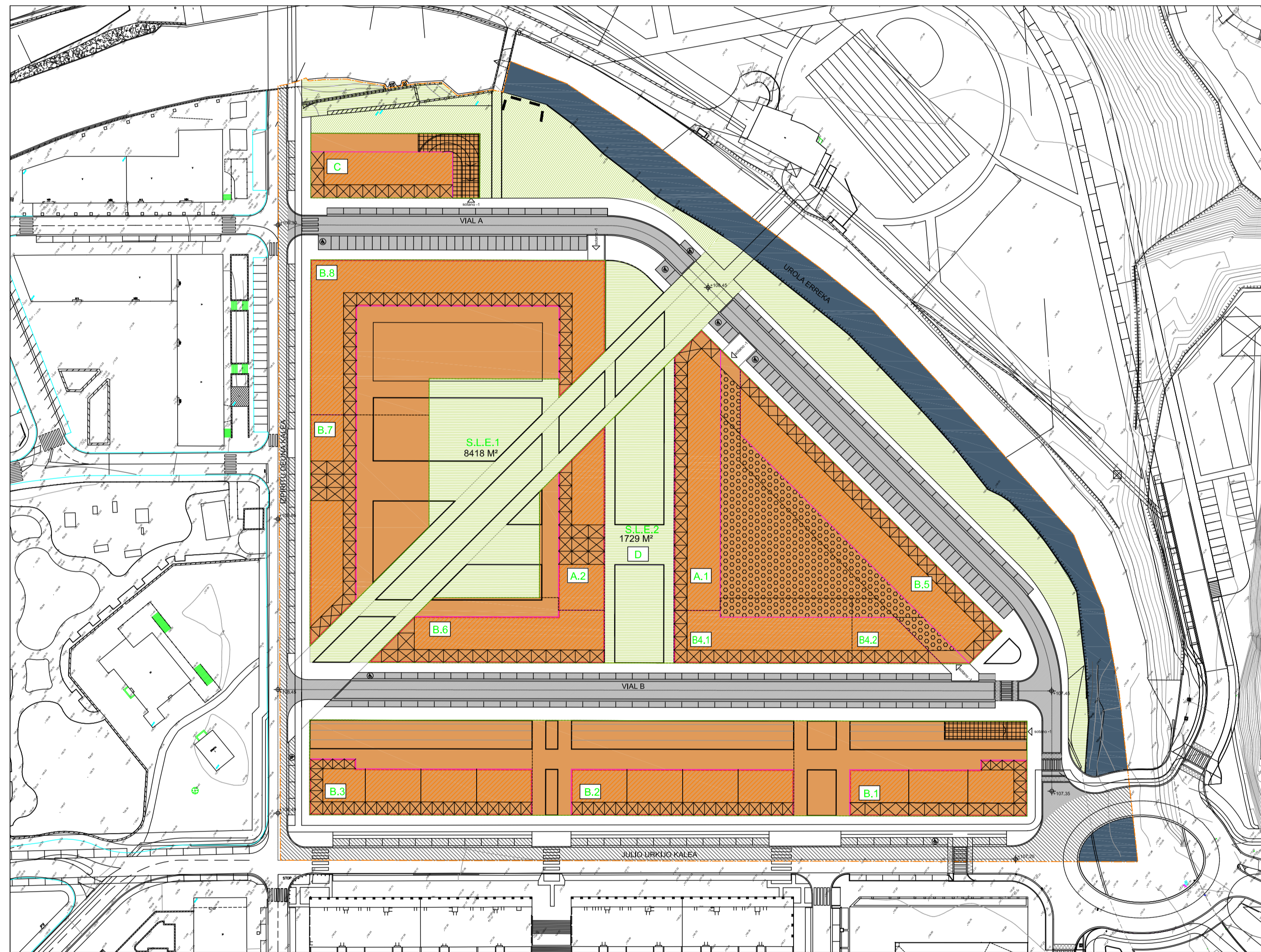
IRAKI BERSATEGUI ASEGUINOLAZA
BEB ARKITEKTOAK SLP

ELISABETH ENA ARBULU
BEB ARKITEKTOAK SLP

XABIER BERSATEGUI ASEGUINOLAZA
BEB ARKITEKTOAK SLP

AITOR GABILONDO RUIZ
ABOGADO

ecoingenia



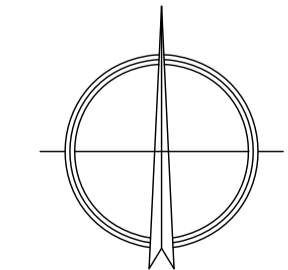
	S.G. CAUCES FLUVIALES	3100 M2
	S.G. COMUNICACIONES VIARIAS	2688 M2
USOS PORMENORIZADOS		
	S.L.E. SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES (S.L.E.1 Y S.L.E.2) (S.L.E.2 : Parcela D de aparcamiento bajo rasante)	10147 M2
	VIAS URBANAS, ACERAS, ESPACIOS LIBRES COMUNES	12129 M2
	PARCELAS DE USO RESIDENCIAL	20606 M2
	PARCELA PRIVADA EDIFICABLE BAJO Y SOBRE LA RASANTE	
	PARCELA DE PROPIEDAD Y USO PRIVADO EDIFICABLE EN PLANTA BAJA Y BAJO LA RASANTE	
	PARCELA PRIVADA EDIFICABLE BAJO Y SOBRE LA RASANTE CON SERVIDUMBRE DE USO PUBLICO EN SUPERFICIE (PORCHE)	
	PARCELA PRIVADA EDIFICABLE BAJO LA RASANTE CON SERVIDUMBRE DE USO PUBLICO EN SUPERFICIE	
	PARCELA DE DOMINIO Y USO PRIVADO CONSTRUIDA BAJO LA RASANTE (RAMPA DE GARAJE)	

SUPERFICIES DEL AREA 13_INSAUSTI		
PARCELAS PRIVADAS.		20606.00 M2
NUEVA OCUPACION DEL SUELO. RESIDENCIAL EDIFICACION ABIERTA.		
A.1-B.4	V.P.O	3784 M2
B.1-B.3-B.4.1-B.4.2	LIBRE	15817 M2
C	LIBRE	1005 M2
ESPACIOS DE DOMINIO Y USO PUBLICO.		28064.00 M2
S.G. CAUCES FLUVIALES:		3100.00 M2
S.G. COMUNICACIONES VIARIAS:		2688.00 M2
VIAS URBANAS, ACERAS, ESPACIOS LIBRES COMUNES:		12129.00 M2
S.L. DE ESPACIOS LIBRES: **		10147.00 M2
TOTAL "AREA 13_INSAUSTI"		48670.00 M2

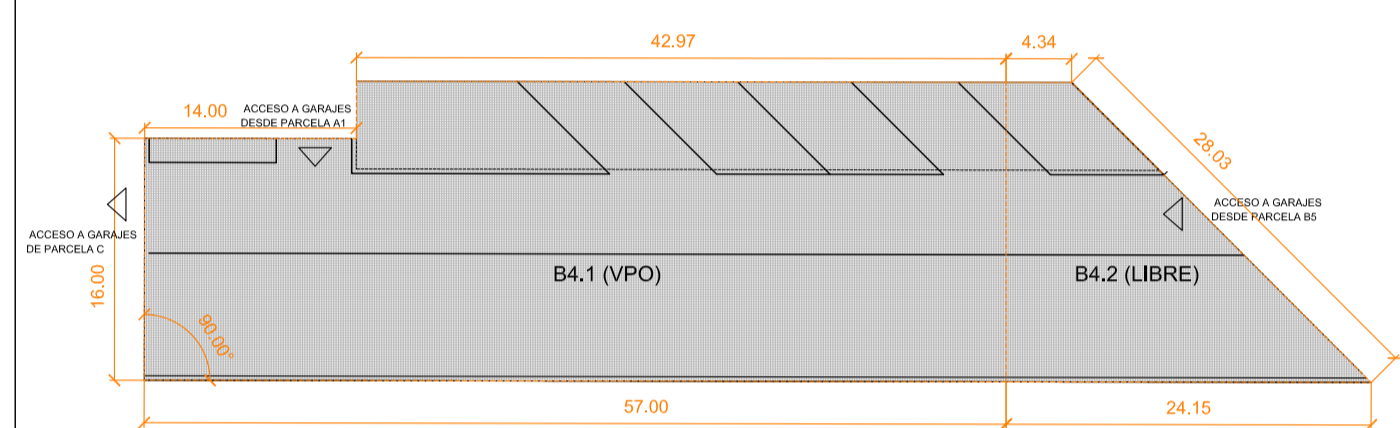
MODIFICACIÓN - TEXTO REFUNDIDO
DOCUMENTO APROBACION DEFINITIVA
PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL AREA 13_INSAUSTI EN
- AZKOITIA -

PROMOTOR: AZKOITIA LANTZEN	PROYECTO: ZONIFICACION PORMENORIZADA	PLANO Nº 2. 8
EQUIPO REDACTOR: AITOR GABILONDO RUIZ ABOGADO	ARTURO GARATE ZUBIZARRETA ARQUITECTO	ESCALA: 1/1000 FECHA: AGOSTO 2010 ARCHIVO:

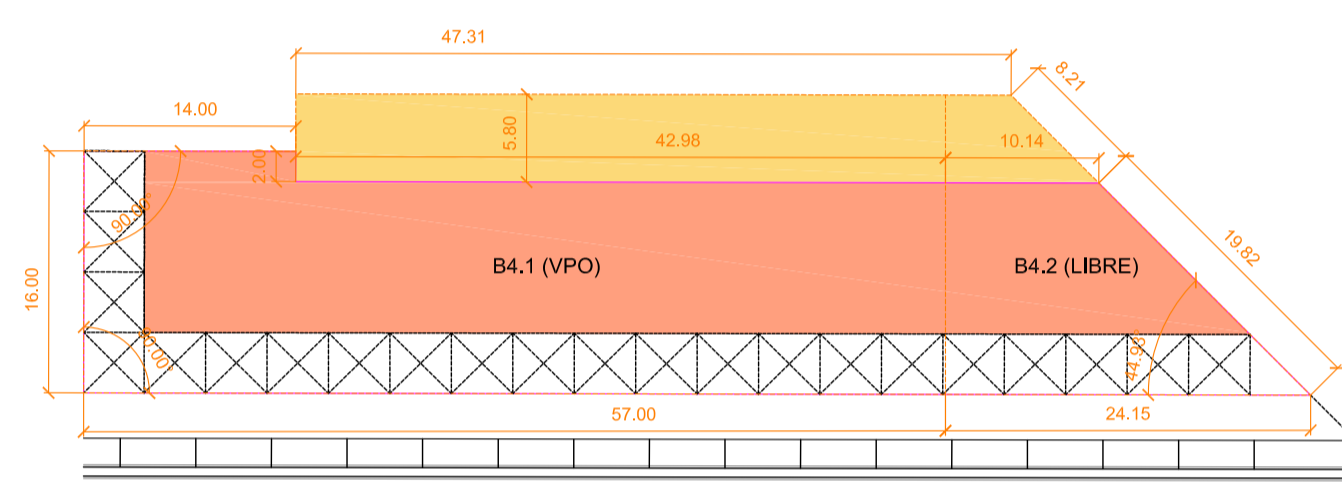
Azkoitiko plangintzarako arau subsidiarioak
normas subsidiarias de planeamiento de Azkoitia
5. ALDAKETA PUNTUALA MODIFICACION PUNTUAL Nº 5
HASIERAKO ONESPENENKO DOKUMENTUA DOCUMENTO DE APROBACION INICIAL



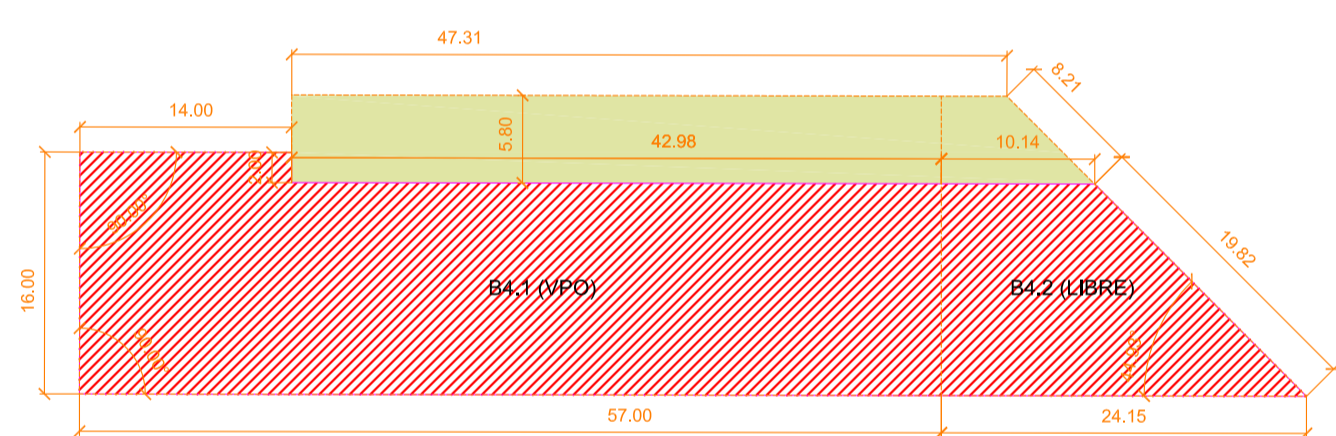
PLANOVA Zbk. 04	LEGEZKO GAURKO EGOERA ESTADO LEGAL ACTUAL	ESKALA: 1/1.000 ESCALA: 1/1.000
PLANO Nº	13. AREA - INSAUSTI - XEHKATUTAKO ORDENAZIOA AREA 13 - INSAUSTI - ORDENACIÓN PORMENORIZADA	2022 MAIATZA MAYO 2022



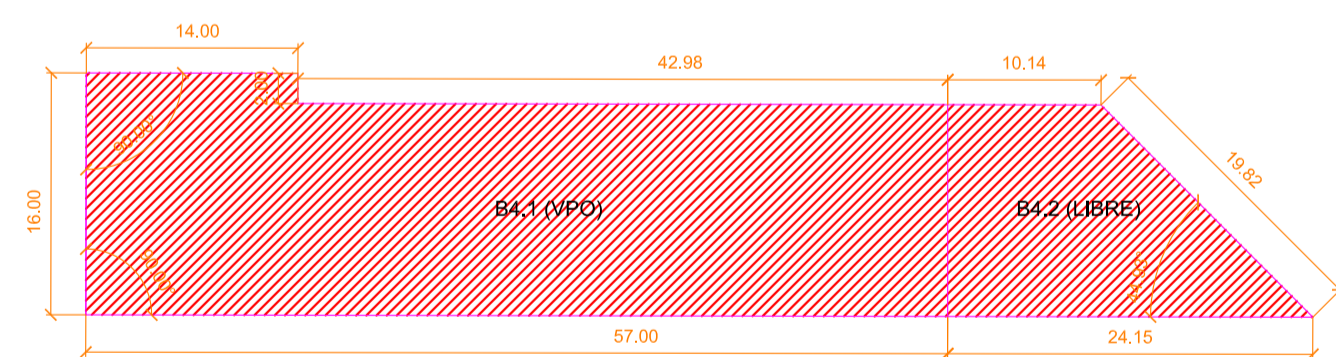
PLANTAS DE SOTANO -1ª Y -2ª



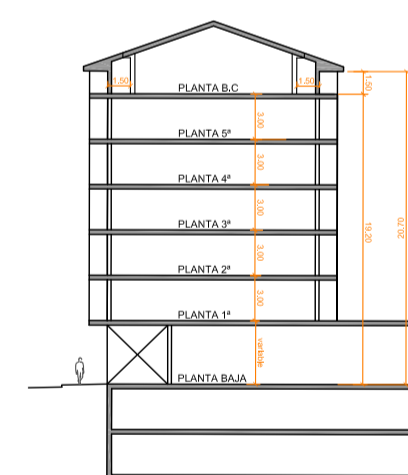
PLANTA BAJA.



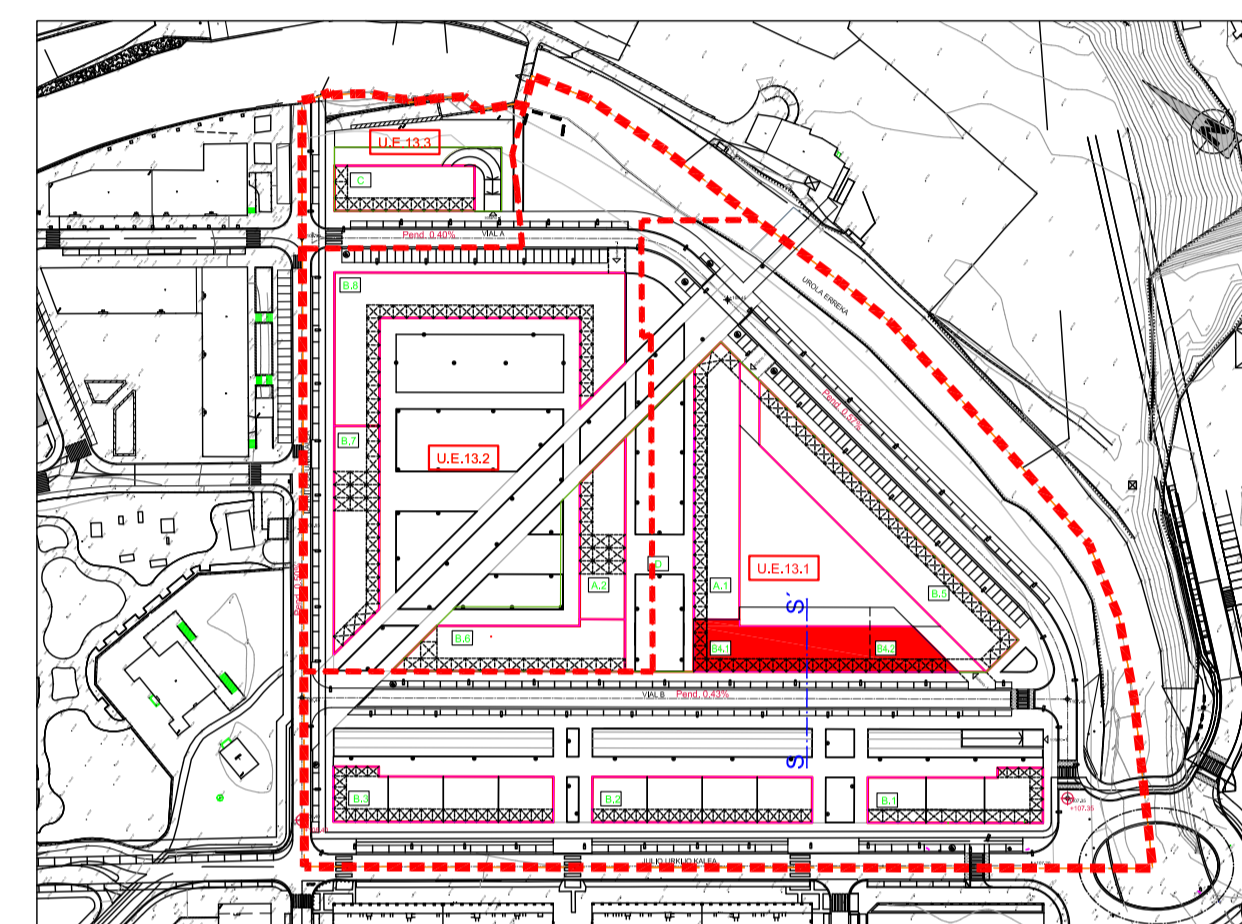
PLANTA I



PLANTAS II a V y BAJO CUBIERTA



SECCION S-S'



PARCELA B4.1 (VPO)		PARCELA B4.2 (LIBRE)	
SUPERFICIE SOLAR	1075.00 m ²	SUPERFICIE SOLAR	283.00 m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE BAJO RASANTE	2150.00 m ² *	SUPERFICIE EDIFICABLE BAJO RASANTE	566.00 m ² *
SUPERFICIE EDIFICABLE P.BAJA		SUPERFICIE EDIFICABLE P.BAJA	
COMERCIAL	412.00 m ²	COMERCIAL	100.00 m ²
PORCHE	275.00 m ²	PORCHE	89.57 m ²
EQUIPAMIENTO	249.22 m ²	EQUIPAMIENTO	42.00 m ²
LOCALES Y TRASTEROS PARA SERVICIO DE VIVIENDAS	137.85 m ²	LOCALES Y TRASTEROS PARA SERVICIO DE VIVIENDAS	51.43 m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE P.ALTA	4590.00 m ²	SUPERFICIE EDIFICABLE P.ALTA	1352.60 m ²
NUMERO DE VIVIENDAS	60 ud	NUMERO DE VIVIENDAS	12 ud
NUMERO MAXIMO DE PLANTAS	Su+PB+5+BC	NUMERO MAXIMO DE PLANTAS	Su+PB+5+BC

— LIMITE PARCELA	☒ SOPORTALES (ORDENACION ORIENTATIVA)	■ TECHO DE PLANTA BAJA PARA USO DE VIVIENDA DE PLANTA PRIMERA
■ LOCALES COMERCIALES, TRASTEROS Y PORTALES	■ GARAJES Y TRASTEROS	■ VIVIENDAS
		■ EQUIPAMIENTO

MODIFICACIÓN - TEXTO REFUNDIDO

DOCUMENTO APROBACION DEFINITIVA

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL AREA.13 _INSAUSTI EN - AZKOITIA -

PROMOTOR: AZKOITIA LANTZEN	PROYECTO: CONDICIONES DE DETALLE DE EDIFICACION. PARCELA B4	PLANO Nº 2.12.6
EQUIPO REDACTOR: AITOR GABILONDO RUIZ ABOGADO	ARTURO GARATE ZUBIZARRETA ARQUITECTO	ESCALA: 1/500 FECHA: AGOSTO 2010 ARCHIVO:



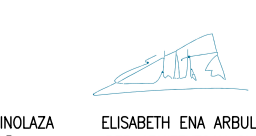
Azkoitiko plangintzarako arau subsidiarioak normas subsidiarias de planeamiento de Azkoitia

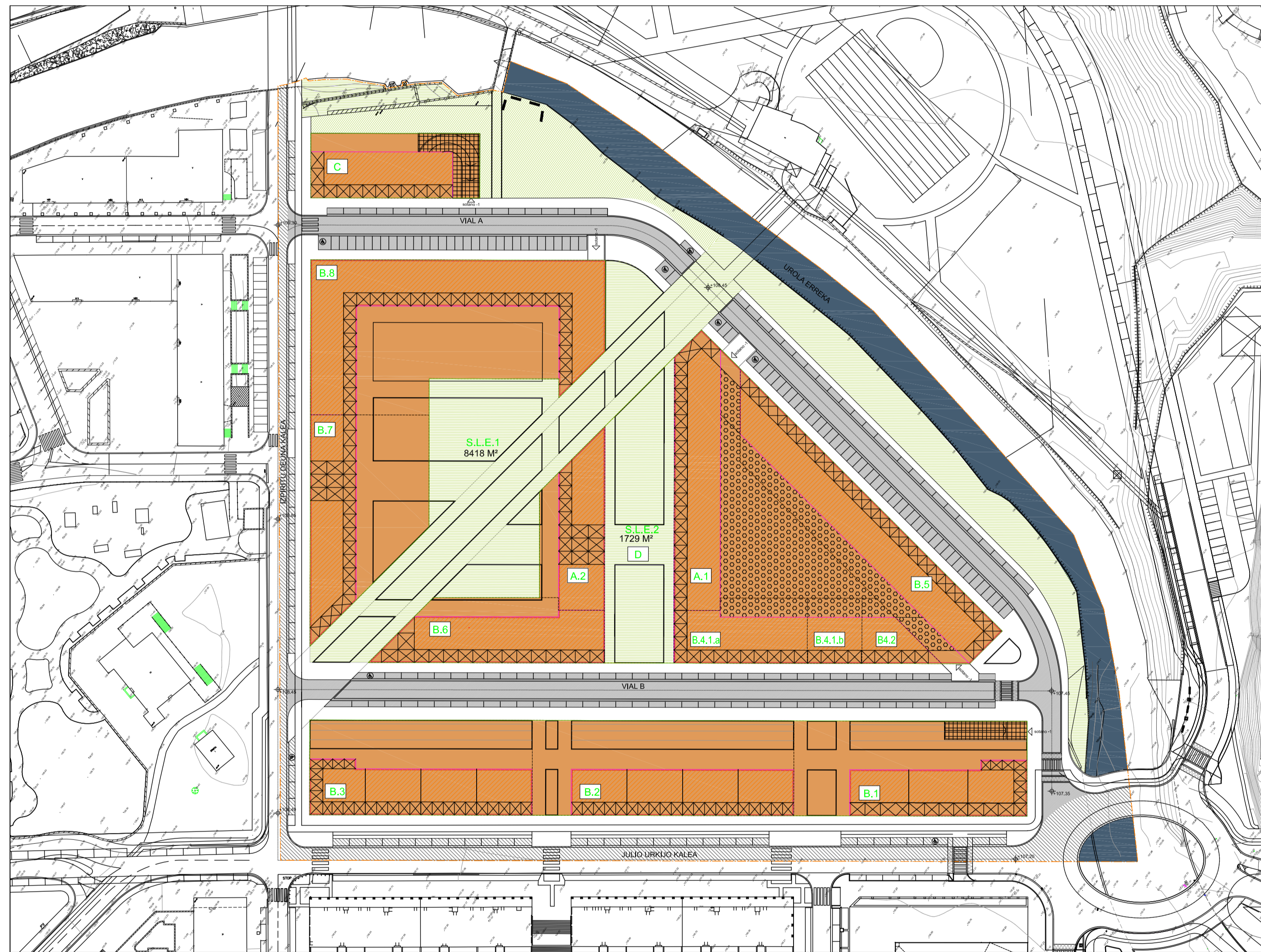
5. ALDAKETA PUNTUALA MODIFICACION PUNTUAL Nº 5 HASIERAKO ONESPENEN DOKUMENTUA DOCUMENTO DE APROBACION INICIAL

PLANOVA Zbk.
05
PLANO Nº

LEGEZKO GAURKO EGOERA
ESTADO LEGAL ACTUAL
13. AREA - B4 PARTZELA - ERAIKUNTZAREN XEHAKUTAKO BALDINTZAK
AREA 13 - PARCELA B4 - CONDICIONES DE DETALLE DE EDIFICACION

ESKALA: 1/500
ESCALA: 1/500
2022 MAIATZA
MAYO 2022





	S.G. CAUCES FLUVIALES	3100 M2
	S.G. COMUNICACIONES VIARIAS	2688 M2

USOS PORMENORIZADOS		
	S.L.E. SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES (S.L.E.1 Y S.L.E.2) (S.L.E.2 : Parcela D de aparcamiento bajo rasante)	10147 M2
	VIAS URBANAS, ACERAS, ESPACIOS LIBRES COMUNES	12129 M2
	PARCELAS DE USO RESIDENCIAL	20606 M2
	PARCELA PRIVADA EDIFICABLE BAJO Y SOBRE LA RASANTE	
	PARCELA DE PROPIEDAD Y USO PRIVADO EDIFICABLE EN PLANTA BAJA Y BAJO LA RASANTE	
	PARCELA PRIVADA EDIFICABLE BAJO Y SOBRE LA RASANTE CON SERVIDUMBRE DE USO PUBLICO EN SUPERFICIE (PORCHE)	
	PARCELA PRIVADA EDIFICABLE BAJO LA RASANTE CON SERVIDUMBRE DE USO PUBLICO EN SUPERFICIE	
	PARCELA DE DOMINIO Y USO PRIVADO CONSTRUIDA BAJO LA RASANTE (RAMPA DE GARAJE)	

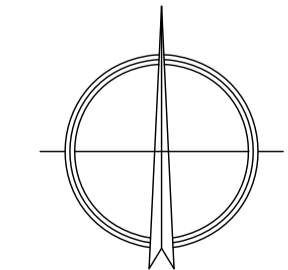
SUPERFICIES DEL AREA 13_INSAUSTI	
PARCELAS PRIVADAS.	20606.00 M2
NUEVA OCUPACION DEL SUELO. RESIDENCIAL EDIFICACION ABIERTA.	
A.1-B.4.1.a V.P.O	3.455.91 M2
B.1-B.2-B.3-B.4.1.b-B.5 B.6-B.7-B.8 - A.2	16.145.09 M2
C	1005 M2
ESPACIOS DE DOMINIO Y USO PUBLICO.	28064.00 M2
S.G. CAUCES FLUVIALES.	3100.00 M2
S.G. COMUNICACIONES VIARIAS.	2688.00 M2
VIAS URBANAS, ACERAS, ESPACIOS LIBRES COMUNES.	12129.00 M2
S.L. DE ESPACIOS LIBRES - **	10147.00 M2

TOTAL "AREA 13_INSAUSTI" 48670.00 M2

** S.L.: Parcela D de aparcamiento bajo rasante.

Azkoitiko plangintzarako arau subsidiarioak
normas subsidiarias de planeamiento de Azkoitia

5. ALDAKETA PUNTUALA MODIFICACION PUNTUAL Nº 5
HASIERAKO ONESPENENKO DOKUMENTUA DOCUMENTO DE APROBACION INICIAL

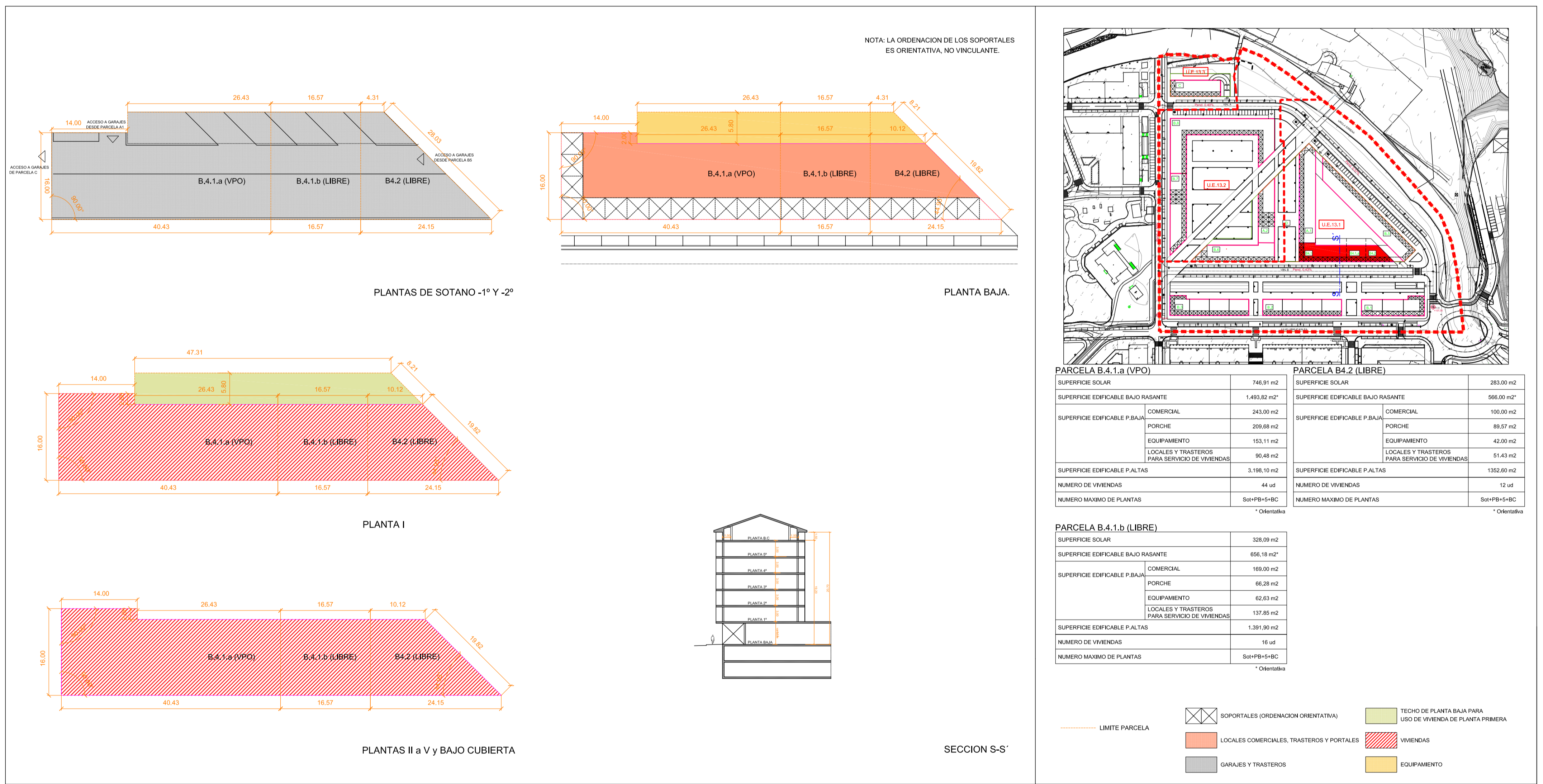


PLANOVA Zbk. **06** PROPOSAMENA PROPUESTA
 PLANO Nº **13. AREA - INSAUSTI - XEHKATUTAKO ORDENAZIOA**
AREA 13 - INSAUSTI - ORDENACIÓN PORMENORIZADA

ESKALA: 1/1.000
 ESCALA: 1/1.000

2022 MAIATZA
 MAYO 2022

Logo for **bed** (BERRASATEGUI ASEGUNDOAZA BEB ARKITEKTOK S.L.P.) and **ecoingenia** (ATOR GABONDO RUIZ ABOGADO).



Azkoitiko plangintzarako arau subsidiarioak
normas subsidiarias de planeamiento de Azkoitia

5. ALDAKETA PUNTUALA MODIFICACION PUNTUAL Nº 5
HASIERAKO ONESPENEN DOKUMENTUA DOCUMENTO DE APROBACION INICIAL

PLANOVA Zbk.
07
 PLANO Nº

PROPOSAMENA
PROPUESTA
13. AREA - B4 PARTZELA - ERAIKUNTZAREN XEHAKUTAKO BALDINTZAK
AREA 13 - PARCELA B4 - CONDICIONES DE DETALLE DE EDIFICACION

ESKALA: 1/500
 ESCALA: 1/500
 2022 MAIATZA
 MAYO 2022

