

INDICE

NORMATIVA URBANÍSTICA	2
TÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL	2
TÍTULO SEGUNDO: RÉGIMEN URBANÍSTICO	5
TÍTULO TERCERO: NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN Y USO	10
TÍTULO CUARTO: NORMAS DE URBANIZACIÓN	20
TÍTULO QUINTO: CONDICIONANTES SUPERPUESTOS	23
TÍTULO SEXTO: NORMAS PARTICULARES PARA LOS ÁMBITOS DE ACTUACIÓN INTEGRADA DEFINIDAS	24

NORMATIVA URBANÍSTICA

TITULO PRIMERO. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación

Estas Normas Urbanísticas tienen por objeto la ordenación del Ámbito "Zona norte de ámbito A.U.18. Landeta" de Azpeitia, definido en el plano P00 del presente Plan especial, y será de aplicación en el ámbito definido desde el día siguiente a la publicación en el Boletín oficial de Gipuzkoa del acuerdo de aprobación definitiva, así como de las presentes normas urbanísticas.

La superficie del ámbito de ordenación es de **43.567,61 m²**.

Artículo 2. Entrada en vigor y condiciones de vigencia

1. El presente PEOU entrará en vigor una vez aprobado definitivamente y cumplimentados los requisitos de publicación establecidos en la legislación vigente y mantendrá su vigencia en tanto no sea derogado.
2. La nulidad, anulación o modificación de una o varias de las determinaciones del PEOU no afectará a la validez de las restantes, salvo en el supuesto de que alguna de ellas resulte inaplicable por circunstancias de interrelación o dependencia de aquellas.

Artículo 3. Documentos constitutivos del Plan Especial y alcance normativo de los mismos

1. Documentos constitutivos del PEOU: El proyecto está compuesto por la siguiente documentación, en cumplimiento de lo exigido en el artículo 68 y 69.3 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo y en la legislación sectorial aplicable:
 - DOCUMENTO A. MEMORIA EXPLICATIVA Y JUSTIFICATIVA.
 - DOCUMENTO B. NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO.
 - DOCUMENTO C. ESTUDIO DE DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE EJECUCIÓN.
 - DOCUMENTO D. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO FINANCIERA . . .
 - DOCUMENTO E. RESUMEN EJECUTIVO.
 - DOCUMENTO F. DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.
 - DOCUMENTO G. ESTUDIO ACÚSTICO.
 - DOCUMENTO H. PLANOS DE INFORMACIÓN Y ORDENACIÓN.

2. Carácter normativo de los documentos:

Si bien el contenido normativo del proyecto queda definido por el conjunto de los documentos señalados en el epígrafe 1 del presente artículo, es la normativa urbanística de desarrollo, junto con los planos de ordenación, la que posee específicamente el carácter normativo y de regulación de la intervención urbanística y, por tanto, ésta se deberá ajustar obligatoriamente a sus determinaciones.

El resto de los documentos poseen un carácter fundamentalmente indicativo, referencial o justificativo, por lo que, en caso de contradicción en su contenido con los citados anteriormente, serán aquellos los que prevalezcan.

En cuanto al marco normativo general, sin perjuicio de su subordinación a las leyes, reglamentos generales y otras disposiciones de rango superior, en aquellos casos de orden general no contemplados en estas normas urbanísticas, regirá la Normativa Urbanística del PGOU de Azpeitia.

3. Discordancias entre documentos:

Si se advirtiese discordancia respecto a una determinación urbanística concreta entre planos de carácter normativo realizados a diferentes escalas, prevalecerá lo establecido en los planos redactados a una escala más detallada, salvo que la discrepancia responda a un error material manifiesto en el contenido de estos últimos.

En caso de contradicción en las normas urbanísticas entre el texto en euskera y en castellano prevalecerá el original redactado en castellano frente a su traducción al euskera.

Artículo 4. Requisitos generales para la ejecución

1. Para la ejecución del contenido del presente PEOU, se han definido dos ámbitos de actuación integrada, la 18.c AI y la 18.d AI, y dos ámbitos de actuación de ejecución de dotaciones públicas.
2. En los ámbitos de actuación integrada, para la concesión de las licencias de edificación será necesaria la previa aprobación definitiva del Convenio de concertación, del Programa de Actuación Urbanizadora, del Proyecto de Urbanización y del Proyecto de Reparcelación.
3. Los propietarios de los terrenos incluidos dentro del ámbito podrán, sin embargo, solicitar licencia de edificación sobre rasante antes de que adquieran la condición de solar, siempre que concurren los siguientes requisitos.
 - a) Que hubiese ganado la suficiente firmeza en vía administrativa el acto de aprobación del Proyecto de Reparcelación.
 - b) Que por el estado de realización de las obras de urbanización la Administración considere previsible que a la terminación de la edificación la parcela de que se

trate cuenta con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.

- c) Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.
- 4. No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecte a dichos edificios de manera correcta en función del proyecto de urbanización aprobado, y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua y energía eléctrica y las redes de alcantarillado.
- 5. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieren irrogado.
- 6. En los dos ámbitos de actuación de ejecución de dotaciones públicas: la 18.a ADP y la 18. b ADP, el sistema de gestión es el de expropiación. En consecuencia, el Ayuntamiento de Azpeitia redactará el proyecto de expropiación para la adquisición de los suelos privados.
- 7. Los proyectos de urbanización de los dos ámbitos de actuación de ejecución de dotaciones públicas serán redactados por la administración.

TÍTULO SEGUNDO: RÉGIMEN URBANÍSTICO

Capítulo 1º RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO

Artículo 5. Definición del régimen de calificación aplicable

El ámbito “**Zona norte de ámbito A.U.18 Landeta**” de Azpeitia queda sometido al régimen de calificación pormenorizada que se define en el presente capítulo, de acuerdo a la sistemática de “calificaciones pormenorizadas” del PGOU de Azpeitia y a la zonificación pormenorizada establecida en el Plano P01 “ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA” del presente PEOU.

Artículo 6. Categorización del suelo

El ámbito objeto del presente PEOU tiene la categoría de suelo urbano consolidado excepto en los ámbitos de Actuación Integrada definidos:

1. El Ámbito 18.c AI que tiene la categoría de suelo urbano no consolidado por carencia o insuficiencia de la urbanización.
2. El Ámbito 18.d AI que tiene la categoría de suelo urbano no consolidado por carencia o insuficiencia de la urbanización y por incremento de la edificabilidad.

Artículo 7. Código de Zonificación

La zonificación recogida en el presente PEOU está adaptada al régimen de usos urbanísticos establecido en los artículos 8 y 9 de las Normas Urbanísticas Generales del PGOU de Azpeitia.

Partiendo de la zonificación global que establecen las Normas Urbanísticas Particulares para el A.U. 18 LANDETA, el presente Plan Especial de Ordenación Urbana establece la siguiente zonificación pormenorizada:

a. PARCELAS RESIDENCIALES

a.30 PARCELAS RESIDENCIALES DE EDIFICACIÓN DE BAJO DESARROLLO

b. PARCELAS INDUSTRIALES

b.10 PARCELAS INDUSTRIALES COMUNES

e. SISTEMA DE COMUNICACIONES

e.10 CARRETERAS INTERURBANAS

e.20 RED DE ITINERARIOS ESPECIALES (BIDEGORRI)

f. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES

f.10 ESPACIOS LIBRES COMUNES

Capítulo 2º RÉGIMEN DE PLANEAMIENTO PARA EL DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL

Artículo 8. Estudios de Detalle

1. Se podrán realizar Estudios de Detalle para las edificaciones previstas en los ámbitos de actuación integrada (18.c AI y la 18.d AI) con las finalidades, limitaciones y contenido establecidos en el PGOU y en los artículos 73 y 74 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.
2. Como paso previo al desarrollo de una parcela edificable, el Ayuntamiento podrá exigir la redacción y tramitación de un Estudio de Detalle. Siempre dentro de los límites establecidos para esta figura de planeamiento, y para introducir alteraciones respecto a la ordenación de la edificación o la urbanización interna prevista en el PEOU para las parcelas edificables.
3. Las determinaciones de calificación pormenorizada establecidas Plan Especial, podrán ser modificadas mediante la formulación de Estudios de Detalle en los siguientes supuestos:

- a. Reajuste de las ordenanzas particulares de las parcelas edificables, en los extremos propios del campo de intervención de un Estudio de Detalle.

Ese reajuste puede extenderse a los parámetros reguladores de la forma de la edificación (altura y número de plantas) así como a las correspondientes alineaciones y rasantes, siempre en el contexto de su adecuación a las condiciones reguladoras del régimen urbanístico general de la parcela.

- b. Adaptación de la ordenación pormenorizada a los condicionantes materiales y orográficos de los terrenos y del entorno afectados, sin que pueda alterar las características básicas de aquélla. Puede extenderse a la precisa configuración y delimitación tanto de las parcelas lucrativas como de las dotacionales resultantes de dicha ordenación.

En lo referente a las parcelas dotacionales públicas, la citada adecuación no podrá conllevar una reducción de su superficie, ni una depreciación de sus condiciones cualitativas.

- c. Modificación y/o complementación de la precisa delimitación de las parcelas edificables destinadas a usos tanto lucrativos como dotacionales públicos, sin que, con las salvedades antes expuestas, pueda alterarse ni la calificación urbanística, ni las condiciones básicas reguladoras de la ordenación pormenorizada.

En todo caso, en atención al alcance de las propuestas planteadas, el Ayuntamiento podrá exigir la modificación puntual del PEOU, aun cuando aquéllas se adecuen a los requisitos señalados en los párrafos anteriores.

Asimismo, se entenderá con carácter general que las soluciones de configuración, trazado y rasantes de la red viaria y de las infraestructuras de servicios -generales y locales- podrán ser reajustadas por los proyectos de obra que se formulen para su ejecución, dentro de las condiciones generales establecidas en el planeamiento urbanístico.

- d. Se establece que las edificaciones que deban retranquear sus fachadas para adaptarse a las alineaciones máximas sustitutorias puedan recuperar la edificabilidad perdida mediante la disposición de entreplantas. Si las condiciones de volumen establecidos en el PGOU no permitiesen recuperar esta edificabilidad, el Ayuntamiento podrá aprobar otros perfiles o alturas de edificación diferentes de las indicadas en el PGOU, previa presentación de un Estudio de Detalle por parte del propietario.
- e. Así mismo, se establece que, en casos excepcionales, justificado por la actividad a desarrollar, el ayuntamiento podrá autorizar el incremento de la altura máxima de las edificaciones, desde los 12 hasta los 14 metros, o desde los 10 hasta los 12 metros en el caso de calles de ancho inferior a 12 metros, siempre y cuando se tramite previamente un estudio de detalle.

Artículo 9. Programa de Actuación Urbanizadora

Se redactará un Programa de Actuación Urbanizadora que regulará y organizará el desarrollo de la ejecución de cada una de las Actuaciones Integradas definidas en el presente PEOU, según lo previsto en el artículo 152 de la Ley 2/2006 del Suelo y Urbanismo. El PAU recogerá el desarrollo, por fases si se diera el caso, de la ejecución urbanística del ámbito.

El Programa de Actuación Urbanizadora confirmará o modificará, en su caso, la delimitación de las unidades de ejecución, el régimen de ejecución y el sistema de actuación previstos en el presente PEOU.

Artículo 10. Proyecto de Urbanización

Se redactarán Proyectos de Urbanización para la definición de cada ámbito de gestión delimitado, incluidos los ámbitos de actuación de ejecución de dotaciones públicas. La programación de la ejecución de las obras de urbanización se determinará según lo establecido en el Programa de Actuación Urbanizadora (PAU).

En dichos proyectos se definirá la totalidad de la infraestructura de los espacios de dominio público o de la adecuación de las actualmente construidas de forma que cumpla la normativa vigente y las condiciones de diseño prescritas, a través de las presentes normas urbanísticas.

Artículo 11. Límites de la posibilidad de adaptación de la ordenación por el Proyecto de Urbanización

El Proyecto de Urbanización pública podrá reajustar las rasantes del viario y los ejes de los mismos, sin que ello tenga consideración de modificación del PEOU, pudiendo afectar de forma puntual a la ordenación y la zonificación pormenorizada de los espacios libres y vialidad, siempre que ello no suponga incremento de las superficies de las parcelas privadas.

Artículo 12. Parcelación

Las parcelas resultantes podrán ser divididas en subparcelas conforme al proyecto de reparcelación a desarrollar. Estas subparcelas deberán corresponder a una distribución racional de los usos. La parcela mínima se define en su correspondiente ficha urbanística.

Artículo 13. Medidas protectoras, correctoras y compensatorias para reducir los efectos negativos en el medio ambiente

En el proceso de ejecución del PEOU se adoptarán las medidas protectoras, correctoras y compensatorias establecidas en Documento Ambiental Estratégico y en su caso las determinaciones del órgano ambiental.

Estas medidas se centran en recomendaciones y actuaciones a desarrollar tanto en la redacción de los proyectos de derribo y edificación así como en la fase de obras durante la ejecución de los proyectos de desarrollo del PEOU.

Capítulo 3º RÉGIMEN DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA PARA EL DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL

Artículo 14. Actuación Integrada y Unidades de Ejecución

Cada Actuación Integrada definida, 18.c AI y 18.d AI, (*plano PO.04 "Condiciones de Desarrollo, Gestión Urbanística y Ejecución"*) constituye una única unidad de ejecución, que el PAU que se redacte podrá modificar las determinaciones del PEOU en lo referente a la delimitación de las unidades de ejecución y el sistema de actuación previsto.

Artículo 15. Desarrollo y ejecución del PEOU

Para las Actuaciones de Dotación Pública 18.a ADP y 18.b ADP, se establece un régimen de ejecución mediante el sistema de actuación de Expropiación.

Para la Actuación Integrada 18.d AI, se establece un régimen de ejecución mediante el sistema de actuación de Concertación.

La Actuación Integrada 18.c AI, se podrá gestionar mediante el sistema de actuación de Concertación o cooperación.

El PAU podrá concretar y modificar los sistemas de actuación.

El desarrollo del presente PEOU, se ajustará al régimen de actuación establecido en el "DOCUMENTO C. ESTUDIO DE DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE EJECUCIÓN", si bien en las actuaciones integradas es el PAU el instrumento competente para la fijación de los plazos.

Artículo 16. Coeficientes de ponderación

Los coeficientes de ponderación que sean precisos aplicar en los instrumentos de gestión, serán los establecidos en el vigente PGOU de Azpeitia.

Artículo 17. Régimen de la edificación existente

1. Fuera de ordenación:

Se declaran fuera de ordenación los edificios, instalaciones y usos existentes que no se adecuan al régimen de uso y edificación establecido en este PEOU. Los edificios fuera de ordenación se han reflejado en el plano "P.04 PLANO DE PROPUESTA. CONDICIONES DE DESARROLLO, GESTIÓN URBANÍSTICA Y EJECUCIÓN."

El régimen de los edificios e instalaciones incluidos en la situación de fuera de ordenación expresa es el establecido en el artículo 101 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo. En consecuencia, solo será posible la realización de obras que se consideren necesarias para el mantenimiento del edificio en las mínimas condiciones de habitabilidad y salubridad y las dirigidas a evitar daños a terceros, la conservación, higiene y ornato, pero no así las de reforma, consolidación, aumento de volumen o mejora, modernización o incremento de su valor de expropiación; en cualquier caso, la concesión de este tipo de licencias de obra quedara condicionada a la suscripción de una renuncia expresa al incremento del valor del inmueble, la cual se presentara previamente a la realización de la obra y se hará constar en el registro municipal correspondiente.

2. Edificación consolidada:

Se consolida el resto de la edificación incluida dentro del Ámbito, si bien en el supuesto de que se proceda a su demolición, la nueva edificación deberá de respetar las alineaciones definidas en el presente Plan Especial.

TÍTULO TERCERO: NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN Y USO

Capítulo 1º CONDICIONES GENERALES APLICABLES A LAS PARCELAS PRIVADAS EDIFICABLES

Sección 1. Condiciones generales de regulación de la forma de la edificación

Artículo 18. Condiciones generales

Las construcciones que se desarrollen en las parcelas privadas, se ajustarán en cuanto a sus condiciones generales de edificación, aprovechamiento y volumen a lo especificado en las Normas Urbanísticas y Planos de Ordenación del presente PEOU.

Artículo 19. Condiciones de edificabilidad

La superficie construida sobre rasante máxima destinada a usos lucrativos privados que se autoriza en las parcelas privadas es la fijada en la normativa particular para el A.U. "18 LANDETA" del PGOU de Azpeitia:

1. Edificabilidad urbanística en los desarrollos urbanísticos consolidados.

Edificabilidad sobre rasante:

En las edificaciones existentes ejecutadas conforme al planeamiento vigente es la resultante de las alineaciones y de la forma, actuales del conjunto de la edificación lucrativa existente que se consolida.

Parcelas subedificadas o vacantes, no identificadas expresamente en este Plan o no incluidas en subámbitos delimitados en él, la edificabilidad resultante de la aplicación del índice 1,40 m²(t)/m²(p).

En el supuesto de que la sustitución de las edificaciones, adecuándose a las nuevas alineaciones, conlleve la pérdida de edificabilidad, por los retranqueos, ésta podrá reubicarse mediante entreplantas.

Si las condiciones de volumen establecidos en el PGOU no permitiesen recuperar esta edificabilidad, el Ayuntamiento podrá aprobar otros perfiles o alturas de edificación a aleros diferentes de las indicadas en el PGOU, previa presentación de un Estudio de Detalle de iniciativa privada.

Edificabilidad bajo rasante:

Es la que resulta de la directa aplicación de los criterios generales que a ese respecto se determinan en el documento "B.1 Normas Urbanísticas Generales" del Plan General.

2. Edificabilidad urbanística en los Nuevos Ámbitos de Gestión de Actuación Integrada:

Ámbito 18.c Al. (Anteriormente "18.2 Arretxe" en PGOU)

- Edificabilidad sobre rasante: 1,40 m²(t)/m²(p)

La edificabilidad ha de adecuarse a la envolvente que resulta de las alineaciones establecidas y de la ordenanza general de perfil y altura máxima para el desarrollo de naves industriales que se entenderá como edificabilidad máxima en cualquier caso.

- Edificabilidad bajo rasante: Es la que resulta de la directa aplicación de los criterios generales que a ese respecto se determinan en el documento "B.1 Normas Urbanísticas Generales" del Plan General.

Ámbito 18.d Al. (Incluye "b.10/18.4 Etxaiz" del PGOU)

- Edificabilidad sobre rasante: 1,40 m²(t)/m²(p)

La edificabilidad ha de adecuarse a la envolvente que resulta de las alineaciones establecidas y de la ordenanza general de perfil y altura máxima para el desarrollo de naves industriales que se entenderá como edificabilidad máxima en cualquier caso.

- Edificabilidad bajo rasante: Es la que resulta de la directa aplicación de los criterios generales que a ese respecto se determinan en el documento "B.1 Normas Urbanísticas Generales" del Plan General.

Artículo 20. Definición de la forma de la edificación

Las construcciones deberán adecuarse a las alineaciones de la edificación establecidas en el plano "P 03 Condiciones de Edificación, Dominio y Uso. Alineaciones y Rasantes"

Las rasantes y niveles de apoyo en el terreno urbanizado de las edificaciones que ocupen las parcelas privadas, serán las que se establezcan por los proyectos de obras de urbanización a partir de los niveles de referencia establecidos en los planos de ordenación, en las áreas y elementos viarios de nuevo desarrollo o en los que se modifica la urbanización existente.

Dichas alineaciones, junto con las condiciones de altura y perfil de la edificación establecidas, definen la envolvente máxima de la edificación y constituyen también un límite a la edificabilidad permitida, tal y como se indica en el artículo 19.

Respecto de las edificaciones no incluidas en los 4 ámbitos de gestión, si las condiciones de volumen establecidos en el PGOU no permitiesen recuperar la edificabilidad perdida por las "Alineaciones Máximas de Sustitución" indicadas en el plano P03, el Ayuntamiento podrá modificar los perfiles o alturas de edificación a aleros diferentes de las indicadas en el PGOU, previa presentación de un Estudio de Detalle de iniciativa privada.

Artículo 21. Perfil edificatorio

El perfil edificatorio máxima de la edificación es la establecida en las correspondientes NNUUPP del PGOU para el ámbito A.U. 18 Landeta.

Desarrollos urbanísticos consolidados:

- Sobre rasante: el resultante de la forma actual de cada de las edificaciones lucrativas existentes que se consolidan, aun cuando superen las condiciones de perfil máximo general establecido.
- Bajo rasante: el resultante de la directa aplicación de los criterios generales que a ese respecto se determinan en el documento "B.1 Normas Urbanísticas Generales" del PGOU.
- Tal y como se establece en el artículo anterior, si las condiciones de volumen fijadas en el PGOU y este PEOU no permitiesen recuperar mediante entreplantas la edificabilidad perdida debido a las alineaciones máximas de sustitución establecidas por el presente PEOU, el Ayuntamiento podrá aprobar otros perfiles o alturas de edificación a aleros diferentes de las indicadas en el PGOU, previa presentación de un Estudio de Detalle de iniciativa privada.

Nuevos desarrollos urbanísticos:

- Sobre rasante: III.
- Bajo rasante: el resultante de la directa aplicación de los criterios generales que a ese respecto se determinan en el documento "B.1 Normas Urbanísticas Generales" del PGOU

Artículo 22. Altura de la edificación

Desarrollos urbanísticos consolidados:

- la resultante de la forma actual de las edificaciones lucrativas existentes que se consolidan, aun cuando superen las condiciones de altura máxima general establecida.
- Tal y como se regula en el artículo 20, si las condiciones de volumen fijadas en el PGOU y este PEOU no permitiesen recuperar mediante entreplantas la edificabilidad perdida debido a las alineaciones máximas de sustitución establecidas por el presente PEOU, el Ayuntamiento podrá aprobar otros perfiles o alturas de edificación a aleros diferentes de las indicadas en el PGOU, previa presentación de un Estudio de Detalle.

Nuevos desarrollos urbanísticos:

- 12 m. (Salvo en las calles de ancho entre edificaciones inferior a 12 metros en las que no se superará una altura máxima de 10 m.) En casos excepcionales, justificado por la actividad a desarrollar, el ayuntamiento podrá autorizar el incremento de esta altura hasta los 14 metros, o 12 metros de altura en el caso de calles de ancho inferior a 12 metros, siempre y cuando se tramite previamente un estudio de detalle.

La altura de la edificación se medirá tomando como referencia inferior el punto medio de la superficie de fachada en su encuentro con el terreno urbanizado y como referencia superior el nivel del punto más alto de la superficie de fachada o de la intersección de ésta con el plano de cubierta.

Por encima de la altura máxima establecida se admitirá la implantación de elementos ligados a las instalaciones del edificio, que tendrán un tratamiento adecuado para que queden integrados en la imagen global de la edificación.

Artículo 23. Vuelos y retranqueos

Este artículo sólo regula los vuelos sobre vía pública. No así los vuelos sobre parcela privada para los que no habrá ninguna limitación.

Los vuelos son elementos habitables u ocupables, que sobresalen de la fachada, y que pueden ser cerrados o abiertos, en función de que posean cerramiento completo en todos sus lados o que éstos se encuentren total o parcialmente abiertos.

Se denominará profundidad de un vuelo a la distancia desde su parte o elemento más saliente hasta la fachada a que correspondan.

Los vuelos podrán ser cerrados (miradores, galerías y similares) y abiertos (balcones, terrazas y análogos). Con carácter general, la disposición de vuelos y retranqueos se ajustará a las siguientes determinaciones:

En uso industrial:

- Se permite la libre disposición de vuelos abiertos y cerrados siempre que se cumplan las condiciones de profundidad máxima y altura mínima del vuelo indicadas a continuación.
 - La profundidad de los vuelos, abiertos o cerrados, sobre la superficie de la fachada, no excederá de 150 cm, y nunca sobrepasará la profundidad de la acera o el aparcamiento contiguo. En ningún caso estarán sobre vial de tráfico rodado.
 - Tan sólo se permitirán vuelos a partir de una altura superior a 4,50 m. sobre la rasante del espacio público o del terreno urbanizado al que den frente.

En uso residencial:

- El conjunto de los vuelos abiertos y cerrados no superará el 75% de la longitud del perímetro de las fachadas de la edificación, multiplicado por el número de plantas altas de la misma, resultando libre su disposición en las diferentes fachadas y plantas, siempre que no se supere en total la longitud máxima establecida.
- Los vuelos cerrados no superarán por su parte el 40% de la citada longitud del perímetro de las fachadas de la edificación, multiplicado por el número de plantas altas de la misma, resultando igualmente libre su disposición en las diferentes fachadas y plantas.
- La profundidad de los vuelos, abiertos o cerrados, sobre la superficie de la fachada, no excederá de 150 cm y nunca sobrepasará la profundidad de la acera o el aparcamiento contiguo. En ningún caso estarán sobre vial de tráfico rodado.
- Tan sólo se permitirán vuelos a partir de una altura superior a 3,00 m. sobre la rasante del espacio público o del terreno urbanizado al que den frente.

Por su parte, los retranqueos serán libres, no superando su fondo la mitad de su frente.

Artículo 24. Aleros

El saliente máximo del vuelo del alero sobre la superficie de fachada será de 1,50 m; en los tramos de fachada en los que existan vuelos, aquél podrá sobresalir 50 cm respecto de éstos.

Artículo 25. Cubiertas

La pendiente máxima autorizada para los faldones de cubierta será del 40%.

Del perfil autorizado de cubierta, sólo podrán sobresalir las chimeneas, conductos de ventilación o refrigeración, claraboyas, lucernarios paralelos a la superficie de cubierta y de altura inferior a 0,40 m, antenas de radio y televisión y demás elementos técnicos de las instalaciones que, necesariamente, deban elevarse sobre la cubierta.

Sección 2. Condiciones generales de uso

Artículo 26. Condiciones generales de uso para las parcelas en zonas “b.20. Parcelas Industriales Comunes”

Las condiciones generales de uso para las parcelas en zonas “b.20. Parcelas Industriales Comunes” serán las siguientes:

A.- Usos característicos: industriales.

En cuanto al uso característico Industrial, tal y como se indica la memoria del presente PEOU, con el objeto de ir trasladando las actividades industriales molestas a polígonos menos cercanos al núcleo urbano, se establece la condición de impedir en este ámbito **la implantación, de nuevas actividades que puedan resultar molestas, o la ampliación de las actividades molestas existentes.**

Esta restricción queda regulada de la manera siguiente, en base a la definición que se hace en el Art 9, “Contenido de los Usos Urbanísticos”, de las NNUUGG del PGOU:

- Se permiten los usos industriales incluidos en la Categoría 1ª, según se indica en el Art 9 de las NNUUGG del PGOU
- Se permiten los usos industriales incluidos en la Categoría 2ª según se indica en el Art 9 de las NNUUGG del PGOU.
- Se permiten los usos industriales incluidos en la Categoría 3ª según se indica en el Art 9 de las NNUUGG del PGOU. **Siempre que se garantice, mediante el Proyecto de Actividad correspondiente que, mediante la adopción de medidas correctoras, se puede garantizar que NO se ocasionan molestias a las viviendas o a los locales de usos terciarios o de equipamiento comunitario si se sitúan en una misma edificación o contiguas a ellos.**

- Se prohíbe la implantación de usos industriales incluidos en las Categorías 4ª y 5ª.

B.- Usos compatibles o admisibles, los indicadas en el Art 37 de las NNUUGG del PGOU:

* Residenciales, exclusivamente como uso auxiliar de la industria que ocupe la parcela, a la que estará registralmente vinculada, con un máximo de una vivienda por parcela.

* Terciarios.

- Hoteleros, cuando se autoricen expresamente bien en la Norma Particular correspondiente, bien en el planeamiento de desarrollo.
- Comerciales, en las categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª.

La autorización de usos comerciales de 5ª categoría se condiciona a la previa elaboración y aprobación de un Plan Especial que justifique y legitime su oportunidad, incluso en lo referente a la determinación de las condiciones de intervención en materia de tráfico, aparcamiento, etc., dando respuesta a las afecciones que su implantación pudiera conllevar.

- Oficinas. Se exceptúan las que no estando relacionadas con actividades industriales puedan dar lugar a una afluencia de público externo significativa.
- Recreativos.

* Equipamiento comunitario. En todas las modalidades que no den lugar a una afluencia importante de público no relacionado con las actividades industriales.

* Aparcamiento.

* Infraestructuras de servicios urbanos. Se consideran expresamente como tales los usos de infraestructuras de servicios (telecomunicación,...).

C.- Usos prohibidos: los no incluidos en las modalidades anteriores; forman parte de éstos, en todo caso, los usos comerciales de 5ª categoría.

D.- La implantación de los usos característicos y admisibles se adecuará a las condiciones establecidas tanto en el Plan General, incluido este mismo documento (Capítulo Segundo del Título Tercero, etc.), como en el planeamiento de desarrollo del mismo.

E.- Uso de los espacios privados no edificables sobre rasante: Los espacios no edificables sobre rasante tendrán servidumbre de uso público y se destinarán a lugares de estancia, espacios libres, jardines, zonas de acceso al uso industrial o zonas de aparcamiento. En general no se admitirán construcciones, aunque se podrán ubicar elementos de salida del aparcamiento bajo rasante cuando sea estrictamente necesario para cumplir la normativa vigente y así lo justifique el proyecto de edificación.

Artículo 27. Condiciones generales de uso para las parcelas en zonas "a.30. Parcelas Residenciales de Edificación de Bajo Desarrollo.

Las condiciones generales de uso serán las indicadas en el artículo 36 de las NNUUGG del PGOU:

A.- Usos característicos: residenciales.

En los espacios no edificados se autoriza la implantación de usos auxiliares del residencial, como accesos, aparcamiento, jardines, instalaciones deportivas, espacios de juegos y estancia, depósitos de gases licuados, y otros similares de carácter privativo de las viviendas que ocupen la parcela.

B.- Usos compatibles o admisibles:

* Terciarios.

En las modalidades de oficinas, uso hotelero, uso de hostelería (exclusivamente restaurantes de las categorías 1ª y 2ª reguladas en el artículo "9.C" de las Normas Urbanísticas Generales), terciarios diversos y usos sanitarios y asistenciales.

La autorización, en cada caso, de esos usos se entenderá condicionada a la justificación de su compatibilidad con los usos residenciales. La implantación de usos hosteleros de categoría superior a las citadas deberá estar prevista expresamente, bien en la correspondiente Norma Particular, bien en el planeamiento de desarrollo.

* Industriales, de 1ª categoría, según se indica en el Art 9 de las NNUUGG del PGOU.

* Equipamiento comunitario, en las modalidades compatibles con los usos residenciales contiguos.

* Aparcamiento, en planta baja o bajo rasante.

* Infraestructuras de servicios urbanos. Se consideran expresamente como tales los usos de infraestructuras de servicios (telecomunicación,...).

C.- Usos prohibidos: los no incluidos en las modalidades anteriores; forman parte de éstos, en todo caso, los usos comerciales de 5ª categoría.

D.- La implantación de los usos característicos y admisibles se adecuará a las condiciones establecidas tanto en este Plan General, incluido este mismo documento (Capítulo Segundo del Título Tercero, etc.), como en el planeamiento de desarrollo del mismo.

E.- Uso de los espacios privados no edificables sobre rasante: Los espacios no edificables sobre rasante tendrán servidumbre de uso público y se destinarán a lugares de estancia, espacios libres, jardines, zonas de acceso al uso residencial o zonas de aparcamiento. En general no se admitirán construcciones, aunque se podrán ubicar elementos de salida del aparcamiento bajo rasante cuando sea estrictamente necesario para cumplir la normativa vigente y así lo justifique el proyecto de edificación.

F.- Transformación de la totalidad del edificio: Habida cuenta que existen tan sólo 3 edificios residenciales dentro del ámbito, se establece que, en el caso en que se decida modificar el uso de la totalidad del edificio residencial, se permitirán en estas parcelas también los usos indicados en el artículo 26 del presente PEOU.

Sección 3. Condiciones generales de habitabilidad

Artículo 28. Condiciones generales de habitabilidad para las parcelas: “b.20. Parcelas Industriales Comunes”

Se deberán cumplir los requisitos establecidos por la legislación sectorial correspondiente y las condiciones de habitabilidad de las ordenanzas municipales reguladoras para cada uso.

Artículo 29. Condiciones generales de habitabilidad para las parcelas: “a.30. Parcelas Residenciales de Edificación de Bajo Desarrollo”.

En cuanto al uso residencial, se deberán cumplir los requisitos establecidos por la legislación vigente, CTE, Decreto de accesibilidad 68/2000, Decreto de habitabilidad 80/2022 ...

En cuanto al resto de los usos, se deberán cumplir los requisitos establecidos por la legislación sectorial correspondiente y las condiciones de habitabilidad de las ordenanzas municipales reguladoras para cada uso

Sección 4. Aparcamiento

Artículo 30. Dotación mínima de aparcamiento de vehículos

Se autoriza la implantación de garajes de uso privado, en planta bajo rasante, sobre rasante, y en la cubierta de los edificios.

Parcelas de uso industrial:

Las parcelas de uso industrial deberán cumplir con las condiciones establecidas en el art. 65 de las NNUUGG del PGOU respecto del aparcamiento, con la obligación de incluir dentro de la parcela privada de 1 plaza por cada 100 m² (t)

1. En cuanto al ámbito 18.c AI, en el plano P05 se prevé una zona de parcela privada no edificable sobre rasante, junto a la Avenida Landeta, que se destinará al cumplimiento de parte de esta dotación de plazas de aparcamiento.
2. En cuanto al ámbito 18.d AI, en el plano P06 se ha previsto una zona de parcela privada no edificable sobre rasante, junto a la calle Arretxe, que se destinará al cumplimiento de parte de esta dotación de plazas de aparcamiento.

No obstante, en aplicación del artículo 65 de las NNUUGG del PGOU, siempre que las características y los condicionantes propios de los desarrollos planteados lo justifiquen, el Ayuntamiento podrá plantear bien la ordenación de una dotación de aparcamientos superior a la anterior, bien de una dotación inferior, bien la no exigencia de la misma.

Parcelas de uso residencial:

Se establece un ratio con carácter general de 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 m²(t) de uso residencial y terciario.

El ayuntamiento podrá aprobar una reducción de este ratio hasta 1 plaza/100 m², siempre que se presente un Estudio de Detalle que justifique la imposibilidad de cumplimiento del ratio de 1,5 plaza/100 m² (t)

Artículo 31. Características técnicas de los aparcamientos de vehículos

Las plazas de aparcamiento que se dispongan tanto en el espacio público como en las parcelas privadas tendrán una dimensión mínima de 2,5 x 5 m.

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

Sección 5. Condiciones estéticas y de ornato

Artículo 32. Condiciones de composición de la edificación

Las edificaciones presentarán fachadas en todo su contorno, evitándose los paramentos no tratados. Similar tratamiento se exigirá para las cubiertas. Deberá cuidarse especialmente la composición arquitectónica de los edificios y sus materiales.

Podrán redactarse varios proyectos de edificación para cada una de las parcelas ordenadas en este PEOU, en función de las sub-parcelas o fincas registrales resultantes en el proceso reparcelatorio, o de la posible ejecución por fases de la edificación prevista. En los respectivos proyectos se definirá la composición arquitectónica del edificio, a fin de garantizar una imagen unitaria para cada una de dichas unidades.

Artículo 33. - Tratamiento de los espacios privados libres de edificación

Los espacios libres de propiedad particular se mantendrán obligatoriamente en adecuadas condiciones de ornato y salubridad y estarán dotados de la urbanización que tales condiciones requieran (pavimentación, jardinería, recogida de aguas pluviales, alumbrado y demás servicios).

Se admite en estos espacios privados libres de edificación la implantación de elementos constructivos necesarios para la funcionalidad y desarrollo de los usos auxiliares, como por ejemplo elementos contruidos de escaleras de acceso a sótano, elementos de ventilación de sótanos, etc.

Artículo 34.- Criterios de Sostenibilidad de carácter general

Los edificios del ámbito "Zona Norte de Ámbito A.U.18. Landeta" deberán de justificar el cumplimiento de los siguientes aspectos o criterios de carácter general desde el punto de vista de la sostenibilidad:

- Orientación adecuada.
- Instalación de elementos constructivos para el ahorro energético.
- Ventilación adecuada.
- Instalación de espacios destinados al almacenamiento de residuos de manera fraccionada para facilitar su reciclaje.
- Ordenación de espacios destinados al aparcamiento de bicicletas
- Soluciones técnicas para el ahorro energético en sus instalaciones de alumbrado, calefacción y consumo de agua
- Utilización de energías renovables

TÍTULO CUARTO: NORMAS DE URBANIZACIÓN

Capítulo 1º CONDICIONES GENERALES DE DISEÑO

Artículo 35. Condiciones de urbanización

En los planos P07, P08 y P09 del presente PEOU se indican las líneas generales tanto en planta como en sección para la urbanización del área. Se fijan, así mismo, las dimensiones del viario público.

Artículo 36. Promoción de la accesibilidad

Los Proyectos de Urbanización así como los posibles Estudios de Detalle que se tramiten como desarrollo del presente PEOU deberán ajustar sus especificaciones a lo establecido en la Ley 20/1997 de 4 de Diciembre para la promoción de la Accesibilidad de Presidencia del Gobierno Vasco y las Normas Técnicas del Decreto 68/2000 del Dpto. de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco o normativa que lo sustituya.

Artículo 37. Ciudades Seguras “Safer Cities” en el diseño de los espacios públicos

El diseño del espacio público, especialmente del corredor peatonal – ciclable que discurre paralelo junto al río tendrá en cuenta los siguientes aspectos:

- La creación de espacios de estancia a lo largo del ámbito, orientados a la convivencia entre las personas, la cooperación y la solidaridad.
- Fomento de espacios públicos que fomenten el encuentro y disfrute en todas las épocas del año, protegidas si es necesario del sol y de la lluvia. Disponibilidad de lugares de reunión y socialización de las personas.
- Creación de zonas de sombra y descanso. Adaptación de la zona verde y arbolado a las condiciones del entorno y zonas de sombra homogéneas.
- Iluminación pública adecuada. Luces compatibles con los árboles y otra vegetación.
- Diseño del espacio público, señalizado y sin zonas oscuras, con diseños que permitan la limpieza y mantenimiento habitual, una correcta iluminación.

Artículo 38.- Diseño de los espacios públicos teniendo en cuenta el cambio climático.

Un adecuado diseño urbano es fundamental para conseguir una ciudad adaptada a los cambios producidos por el cambio climático. Por este motivo, la ordenación final de los espacios públicos tendrá en cuenta lo siguiente:

- Se evitarán, las grandes superficies pavimentadas, alternado con zonas con pavimentos permeables que permitan el filtrado de la lluvia.

- El diseño urbano propuesto potenciará el paseo peatonal y para bicicletas previsto junto al río, favoreciendo los recorridos peatonales y ciclistas hasta los centros de trabajo del ámbito.
- Se elegirá la vegetación y el arbolado que mejor se adapte a los futuros escenarios climáticos. Especies que requieran un mantenimiento mínimo, y con una alta resistencia a la sequía.
- Renaturalización de la margen del río Ibaieder para favorecer su papel como corredor ecológico, vector de biodiversidad y punto de conexión de los ciudadanos con la naturaleza.
- Se aplicarán prioritariamente las medidas de integración paisajística y soluciones naturales para la mitigación del cambio climático en el ámbito del PEOU, propuestas en el apartado 8.4 del Documento ambiental estratégico (reflejadas en el P-07) entre las que caben destacar:
 - o Utilización de pavimentos permeables en las zonas de aparcamiento del polígono
 - o Implementación de cubiertas verdes en las nuevas edificaciones
 - o Arbolado en alineación en el paseo del río
 - o Cunetas verdes para el paseo del río
 - o Alcorques vivos
 - o Aparcamientos naturalizados en el nuevo aparcamiento planteado

Capítulo 2º CONDICIONES CONSTRUCTIVAS Y CARACTERÍSTICAS DE DETALLE

Artículo 39. Características de la red de saneamiento

1.- Red de fecales:

- El saneamiento se proyectará de manera separativa en todo el ámbito de obra.
- Se deberán indicar los puntos de conexión previstos con la actual red.
- Aguas no procedentes de la red de abastecimiento como, por ejemplo, drenajes...no podrán ser conectados a la red de saneamiento fecal.
- Se deberán favorecer actuaciones que conlleven la transformación de las actuales redes unitarias en redes separativas.
- Se deberá cumplir además del CTE en vigor, lo especificado en el Reglamento Regulador del vertido a Colector del Consorcio de Aguas de Gipuzkoa.

2.- Red de pluviales

- Se deberá adaptar en sus características generales, dimensionamiento y regulación de los vertidos, a lo establecido a la normativa vigente.
- El diseño de la red de pluviales deberá ser aprobado por el Ayuntamiento de Azpeitia, por ser el responsable de su mantenimiento.

Artículo 40. Características de la red de abastecimiento de agua

La red de abastecimiento de agua estará diseñada, cumpliendo en cada caso la normativa vigente correspondiente, para cumplir las previsiones de:

- Suministro de agua potable.
- Protección contra incendios (hidrantes).

1.- Suministro de agua potable:

- Las nuevas redes deberán ser en la medida de lo posible malladas.
- Se deben indicar y detallar los puntos de conexión con la red existente.
- Se deben contemplar los desvíos provisionales necesarios para garantizar el abastecimiento durante las diferentes fases de obra.
- Todos los consumos deberán ser medidos.

2.- Protección contra incendios:

- Todas las bocas de riego dispondrán de contador y tanto su número como su ubicación deberán ser aprobados por el Ayuntamiento de Azpeitia.

Artículo 41. Características de la red de energía eléctrica, telefonía y alumbrado público y gas

- Todos los tendidos e instalaciones eléctricas y telefónicas cumplirán con los reglamentos oficiales vigentes, así como con las normas de las compañías concesionarias.
- En cuanto a las condiciones de diseño, dimensionado, niveles de iluminación y uniformidad del alumbrado público se deberá de cumplimentar lo especificado en la normativa vigente.
- La red de gas se diseñará siguiendo la normativa vigente, alimentándola desde la red de gas existente en las cercanías del área.

Artículo 42. Pavimentación, afirmado de viales de circulación rodada, paseos peatonales y áreas de estancias

- El proyecto de urbanización definirá las características de la vialidad pública de acuerdo, con las ordenanzas y normativa vigente.

Artículo 43. Movimiento de tierras

El proyecto de urbanización definirá las rasantes definitivas de la urbanización pública y de las parcelas privadas colindantes a la misma.

Artículo 44. Arbolado y jardinería

El proyecto de urbanización justificará el cumplimiento del estándar de vegetación que establece el artículo 6.2.c) del Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos, que establece que habrá de preverse la plantación o conservación de un árbol por cada incremento de 100 m2 de construcción respecto a la previamente materializada.

TÍTULO QUINTO: CONDICIONANTES SUPERPUESTOS

Artículo 45. Riesgo de inundación

La Agencia Vasca del Agua está llevando a cabo un proyecto de Defensa contra Inundaciones de los Ríos Urola, Ibaieder y Errezil a su paso por el municipio de Azpeitia. En el tramo que discurre junto al ámbito del presente PEOU, las protecciones y defensas están diseñadas para un periodo de retorno de 50 años.

Los proyectos de urbanización que se redacten deberán recoger este hecho, y deberán tener en cuenta esta circunstancia en el diseño del espacio libre, cotas y rasantes.

Si se planteasen nuevos puentes o pasarelas sobre el cauce se deberá cumplir con las determinaciones de la Normativa del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental relativas, por un lado, a la necesidad de dejar libre la zona de flujo preferente y, por otro, a las limitaciones de la longitud de los vanos y el resguardo del tablero respecto a la cota de la lámina de agua correspondiente a las avenidas de 500 años de periodo de retorno.

Las actuaciones que se dispongan sobre la zona de policía, o sobre el propio dominio público hidráulico, requerirán de la preceptiva autorización administrativa de la Agencia Vasca de Agua.

Artículo 46. Suelos potencialmente contaminados

Los edificios a derribar, como parte de los edificios que quedan fuera de ordenación, están incluidos en el Inventario de Emplazamientos que han soportado actividades potencialmente contaminantes por lo que será de aplicación lo determinado en la LEY 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo y el Decreto 209/2019 que la desarrolla.

Respecto a las aguas subterráneas, el documento ambiental alude al principio de prevención, evitando que se produzca su contaminación, “estableciendo los medios y normativas que limiten el vertido incontrolado y la instalación de actividades peligrosas. Se recomienda elaborar un estudio geotécnico y un plan de gestión de suelos contaminados del ámbito para determinar cuál sería el mejor método constructivo y más favorable para evitar afecciones al acuífero y sus flujos. En cualquier caso, las labores de demolición deberán concretarse en un proyecto que defina las medidas necesarias para minimizar las afecciones al medio hídrico, debiéndose atender a la situación de riesgo de inundabilidad a la hora de programar los trabajos.

Las actuaciones que se dispongan sobre la zona de policía, o sobre el propio dominio público hidráulico, requerirán de la preceptiva autorización administrativa de la Agencia Vasca de Agua.

TÍTULO SEXTO: NORMAS PARTICULARES PARA LOS ÁMBITOS DE ACTUACIÓN INTEGRADA DEFINIDAS

Artículo 47. Normas particulares para el ámbito de actuación integrada: 18.c AI

1.-Generalidades

- CLASIFICACION DEL SUELO: urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización
- SUPERFICIE DEL ÁMBITO DE GESTION: 18.c AI: 6.459,93 m²
- SUPERFICIE DE LA PARCELA PRIVADA: 4337,76 m²
- EJECUCIÓN Actuación Integrada

2.-Descripción

2.1.- Características principales

Se propone una parcela que incluye el ámbito definido en el PGOU como "parcela A.D. 18.4" y las fincas ocupadas anteriormente por la empresa Gambil.

Por lo tanto, estos edificios incluidos en la actuación integrada 18.c AI quedan declarados como "*fuera de ordenación*" en virtud de lo establecido en el artículo 101.3.a) de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, y quedan reflejado en el plano P-04.

En los planos se puede apreciar cómo se ha excluido del ámbito los edificios de viviendas de Calle Arretxe nº2, y de Avenida Landeta nº5, así como la nave de la empresa de carpintería BIEK S.L

En cuanto al edificio de viviendas existente fuera del ámbito, con la intervención propuesta para el ámbito 18.a ADP, los dos portales de viviendas pasan a tener vistas despejadas, y una situación mucho mejor a la actual.

Por su parte, la empresa BIEK tiene dos accesos por la calle lateral que la nueva ordenación del ámbito 18.a ADP deberá respetar. Para ello, se ha planteado una calle de acceso que tendrá, al menos, la misma anchura que la existente en la actualidad, 7,20 metros.

3.- Calificación pormenorizada

- USO PRINCIPAL
b.20 Parcelas Industriales Comunes. Las condiciones de uso quedan reflejadas en el Artículo 26 de las presentes Ordenanzas
- EDIFICABILIDAD MÁXIMA

Según doble condición establecida por PGOU y Art 19 del presente PEOU:

- Edificabilidad sobre rasante:

1,40 m²(t)/m²(p): 6479,20m²(t)

La edificabilidad ha de adecuarse a la envolvente que resulta de las alineaciones establecidas y de la ordenanza general de perfil y altura máxima para el desarrollo de naves industriales que se entenderá como edificabilidad máxima en cualquier caso.

- Edificabilidad bajo rasante: Es la que resulta de la directa aplicación de los criterios generales que a ese respecto se determinan en el documento "B.1 Normas Urbanísticas Generales" del Plan General.

50% de la edificabilidad sobre rasante: 3.239,60 m²(t)

4.- Condiciones de la edificación

4.1.- Perfil máximo: Definido en Artículo 21 de las presentes Ordenanzas

- Sobre rasante: III.
- Bajo rasante: el resultante de la directa aplicación de los criterios generales que a ese respecto se determinan en el documento "B.1 Normas Urbanísticas Generales" del PGOU

4.2.- Altura máxima: Definida en Artículo 22 de las presentes Ordenanzas

Nuevos desarrollos urbanísticos:

- 12 m. (Salvo en las calles de ancho entre edificaciones inferior a 12 metros en las que no se superará una altura máxima de 10 m.) En casos excepcionales, justificado por la actividad a desarrollar, el ayuntamiento podrá autorizar el incremento de esta altura hasta los 14 metros, o 12 metros de altura en el caso de calles de ancho inferior a 12 metros, siempre y cuando se tramite previamente un estudio de detalle.

4.3.- Alineaciones

Las alineaciones sobre rasante son las establecidas gráficamente en el plano P03 CONDICIONES DE EDIFICACION DOMINIO Y USO. ALINEACIONES Y RASANTES.

Bajo rasante las alineaciones máximas coinciden con el límite de la parcela privada.

Junto a la nave de Biek, se ha establecido la obligación de disponer un vial con una dimensión mínima similar a la existente de 7,20 metros de anchura que permita el acceso a las naves de BIEK.

5.- Condiciones de parcelación

La parcela se podrá dividir en subparcelas conforme al Proyecto de Reparcelación a desarrollar. Estas subparcelas deberán corresponder con una distribución racional que permita un correcto

tratamiento de los frentes de parcela y un estudio conjunto de la planta bajo rasante. Se considera a tales efectos una parcela mínima de 750 m² y un frente mínimo de fachada de 25 m.

En el supuesto de sub-parcelación de la parcela edificable, previamente al otorgamiento de la licencia de edificación será necesario realizar un Estudio de Detalle en el que se indique la situación del garaje (bajo rasante, en el interior del edificio o en la cubierta) con indicación de las rampas, cotas de urbanización, altura del edificio etc.

6.- Condiciones de dominio y uso

La superficie total del ámbito de gestión 18.c AI es de: 6.459,93

La superficie de parcela privada es de 4.337,76

- 3.621,00m² son privados de uso privado en superficie.
- 716,76 m² son privados de uso público en superficie.

7.-Condiciones de dotación de plazas de aparcamiento

Las plazas de aparcamiento públicas previstas en los ámbitos tienen el carácter de Dotación Pública. Por lo tanto, no podrán ser computadas de cara a cumplir con el requerimiento de 1 plaza/100 m² nuevos planteado en el Artículo 65 de las NNUUGG.

Esto es, en el caso del 18.c AI, 6479,20 M², serán necesarias 65 plazas de aparcamiento.

En el Plano de Ordenación vemos como podrían destinarse al cumplimiento de esta reserva, las 30 plazas previstas situadas dentro de la parcela privada junto a la Avenida Landeta. Con lo que sería necesario que se planteasen, al menos, otras 35 plazas dentro del edificio, en sótano, o en su cubierta.

8.-Condiciones en la parcela libre de edificación

Los espacios libres de edificación de propiedad privada estarán dotados de la urbanización que tales condiciones requieran (pavimentación, jardinería, recogida de aguas pluviales, alumbrado y demás servicios). Estos espacios estarán sometidos a servidumbre de uso público.

Se admite en estos espacios privados libres de edificación la implantación de elementos constructivos necesarios para la funcionalidad y desarrollo de los usos auxiliares, como por ejemplo elementos contruidos de escaleras de acceso a sótano, elementos de ventilación de sótanos, etc.

9.-Condiciones de urbanización

El propietario de la parcela asume el compromiso de ejecución de la urbanización privada de la parcela libre de edificación. El mantenimiento en condiciones adecuadas de ornato y salubridad corresponderá al Ayuntamiento de Azpeitia.

10.-Condiciones de gestión

La parcela forma parte de la Actuación Integrada 18.c AI, que será desarrollada a través del

proceso de ejecución previsto en la legislación vigente y en el presente PEOU, en concreto en el Documento C. ESTUDIO DE DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE EJECUCIÓN.

11.-Gravamen urbanístico








La parcela participa de los costes de urbanización asociados a la Actuación Integrada definida en el presente PEOU.

12.-Ficha gráfica



18.c AI JARDUKETA INTEGRATUA

ACTUACIÓN INTEGRADA 18.c AI

18.c AI JARDUKETA INTEGRATU EREMUA: 6.459,93 M2		AMBITO DE ACTUACIÓN INTEGRADA 18.c AI: 6.459,93 M2
UR AGENTZIAK IBILGUAK ZABALTZEKO AURREIKUSITAKO ESKU-HARTZEAK		INTERVENCIONES DE AMPLIACIÓN DE CAUCE PREVISTAS POR LA AGENCIA VASCA DEL AGUA
ZONA BERDE, ESPAZIO LIBREAK: 528,96M2		ZONAS VERDES, ESPACIOS LIBRES: 528,96M2
BIDE PUBLIKOAK: 1.431,51 + 161,72=1.593,21 M2 BIDE PUBLIKOETAN AURREIKUSITAKO APARKALEKU PUBLIKOAK: 15 + 31 + 8=54 PLAZA		VIARIO PÚBLICO: 1.431,51 + 161,72=1.593,21 M2 DOTACIÓN PLAZAS DE APARCAMIENTO EN VIARIO PÚBLICO: 15 + 31 + 8=54 PLAZAS
ERABILERA PUBLIKOKO ZORTASUNA DUEN JABARI PRIBATUA GAINAZALEAN: 383,69 M2		DOMINIO PRIVADO CON SERVIDUMBRE DE USO PÚBLICO EN SUPERFICIE: 383,69 M2
SESTRA GAINEKO PARTZELA PRIBATU ERAIKIEZINA 333,07 M2		PARCELA PRIVADA NO EDIFICABLE SOBRE RASANTE: 333,07 M2
SESTRA GAINEKO PARTZELA ERAIKIGARRIA 3.621,00 M2		PARCELA PRIVADA EDIFICABLE SOBRE RASANTE 3.621,00 M2

Artículo 48. Normas particulares para el ámbito de actuación integrada 18.d AI

1.-Generalidades

- CLASIFICACION DEL SUELO: urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad y por carencia y/o insuficiencia de urbanización
- SUPERFICIE DEL ÁMBITO DE GESTION: 18.d AI: 3.966,16 m2
- SUPERFICIE DE LA PARCELA PRIVADA: 1.982,04 m2
- EJECUCIÓN Actuación Integrada

2.-Descripción

2.1.- Características principales

Este ámbito es similar al del sub-ámbito AI 18.2 propuesto por el PGOU, reajustando sus límites a la ampliación del cauce propuesta por URA y a la dimensión del vial contiguo al río.

3.- Calificación pormenorizada

- USO PRINCIPAL
b.20 Parcelas Industriales Comunes. Las condiciones de uso quedan reflejadas en el Artículo 26 de las presentes Ordenanzas
- EDIFICABILIDAD MÁXIMA
 - Edificabilidad sobre rasante:
1,40 m2(t)/m2(p): 4.120,20m2(t)

La edificabilidad ha de adecuarse a la envolvente que resulta de las alineaciones establecidas y de la ordenanza general de perfil y altura máxima para el desarrollo de naves industriales que se entenderá como edificabilidad máxima en cualquier caso.

- Edificabilidad bajo rasante: Es la que resulta de la directa aplicación de los criterios generales que a ese respecto se determinan en el documento "B.1 Normas Urbanísticas Generales" del Plan General.

50% de la edificabilidad sobre rasante: 2.060,10 m²(t)

4.- Condiciones de la edificación

4.1.- Perfil máximo: Definido en Artículo 21 de las presentes Ordenanzas

- Sobre rasante: III.
- Bajo rasante: el resultante de la directa aplicación de los criterios generales que a ese respecto se determinan en el documento "B.1 Normas Urbanísticas Generales" del PGOU

4.2.- Altura máxima: Definida en Artículo 22 de las presentes Ordenanzas

Nuevos desarrollos urbanísticos:

- 12 m. (Salvo en las calles de ancho entre edificaciones inferior a 12 metros en las que no se superará una altura máxima de 10 m.) En casos excepcionales, justificado por la actividad a desarrollar, el ayuntamiento podrá autorizar el incremento de esta altura hasta los 14 metros, o 12 metros de altura en el caso de calles de ancho inferior a 12 metros, siempre y cuando se tramite previamente un estudio de detalle.

4.3.- Alineaciones

Las alineaciones sobre rasante son las establecidas gráficamente en el plano P03 CONDICIONES DE EDIFICACION DOMINIO Y USO. ALINEACIONES Y RASANTES.

Bajo rasante las alineaciones máximas coinciden con el límite de la parcela privada.

5.- Condiciones de parcelación

La parcela se podrá dividir en subparcelas conforme al Proyecto de Reparcelación a desarrollar. Estas subparcelas deberán corresponder con una distribución racional que permita un correcto tratamiento de los frentes de parcela y un estudio conjunto de la planta bajo rasante. Se considera a tales efectos una parcela mínima de 750 m² y un frente de fachada mínimo de 25 m.

En el supuesto de sub-parcelación de la parcela edificable, previamente al otorgamiento de la licencia de edificación será necesario realizar un Estudio de Detalle en el que se indique la situación del garaje (bajo rasante, en el interior del edificio o en la cubierta) con indicación de las rampas, cotas de urbanización, altura del edificio etc.

6.- Condiciones de dominio y uso

La superficie total del ámbito de gestión 18.d AI es de: 3.966,16 m²

La superficie de parcela privada es de 1.982,04

- 1.697,46 m² son privados de uso privado en superficie.
- 284,58 m² son privados de uso público en superficie.

7.-Condiciones de dotación de plazas de aparcamiento

Las plazas de aparcamiento públicas previstas en los ámbitos tienen el carácter de Dotación Pública. Por lo tanto, no podrán ser computadas de cara a cumplir con el requerimiento de 1 plaza/100 m² nuevos planteado en el Artículo 65 de las NNUUGG.

Esto es, en el caso del 18.d AI, 4.120,2 M², 42 plazas de aparcamiento.

En el Plano de Ordenación vemos como podrían destinarse al cumplimiento de esta reserva, las 22 plazas previstas situadas dentro de la parcela privada junto al vial central, con lo que sería necesario que se planteasen, al menos, otras 20 plazas dentro del edificio, en sótano o en su cubierta.

8.-Condiciones en la parcela libre de edificación

Los espacios libres de edificación de propiedad privada estarán dotados de la urbanización que tales condiciones requieran (pavimentación, jardinería, recogida de aguas pluviales, alumbrado y demás servicios). Estos espacios estarán sometidos a servidumbre de uso público.

Se admite en estos espacios privados libres de edificación la implantación de elementos constructivos necesarios para la funcionalidad y desarrollo de los usos auxiliares, como por ejemplo elementos contruidos de escaleras de acceso a sótano, elementos de ventilación de sótanos, etc.

9.-Condiciones de urbanización

El propietario de la parcela asume el compromiso de ejecución de la urbanización privada de la parcela libre de edificación. El mantenimiento en condiciones adecuadas de ornato y salubridad corresponderá al Ayuntamiento de Azpeitia.

10.-Condiciones de gestión

La parcela forma parte de la Actuación Integrada 18.d AI, que será desarrollada a través del proceso de ejecución previsto en la legislación vigente y en el presente PEOU, en concreto en el Documento C. ESTUDIO DE DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE EJECUCIÓN.

11.-Gravamen urbanístico

La parcela participa de los costes de urbanización asociados a la Actuación Integrada definida en el presente PEOU.

12.-Ficha gráfica:



18.d AI JARDUKETA INTEGRATUA

ACTUACIÓN INTEGRADA 18.d AI

18.d AI JARDUKETA INTEGRATU EREMUA: 3.966,16 M2		AMBITO DE ACTUACIÓN INTEGRADA 18.d AI: 3.966,16 M2
UR AGENTZIAK IBILGUAK ZABALTZEKO AURREIKUSITAKO ESKU-HARTZEAK		INTERVENCIONES DE AMPLIACIÓN DE CAUCE PREVISTAS POR LA AGENCIA VASCA DEL AGUA
ZONA BERDE, ESPAZIO LIBREAK: 471M2		DOTACIÓN DE ZONAS VERDES, ESPACIOS LIBRES: 471 M2
BIDE PUBLIKOAK: 1.513,12 M2 BIDE PUBLIKOETAN AURREIKUSITAKO APARKALEKU PUBLIKOAK: 58 PLAZA		VIARIO PÚBLICO: 1.513,12 M2 DOTACIÓN PLAZAS DE APARCAMIENTO EN VIARIO PÚBLICO: 58 PLAZAS
PARTZELA PRIBATU ERAIKIEZINA 284,58 M2		PARCELA PRIVADA NO EDIFICABLE 284,58 M2
SESTRA GAINEKO PARTZELA ERAIKIGARRIA 1.697,46M2		PARCELA PRIVADA EDIFICABLE SOBRE RASANTE 1.697,46M2

En Azpeitia, abril de 2023

