

# INDICE

<b>INDICE</b> .....	<b>1</b>
<b>1. OBJETO</b> .....	<b>2</b>
<b>2. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO</b> .....	<b>2</b>
<b>3. OBJETIVOS DEL PLAN ESPECIAL</b> .....	<b>3</b>
3.1.- OBJETIVOS GENERALES DETERMINADOS PARA EL ÁMBITO A.U 18 LANDETA EN EL PGOU 3	
3.2.- OBJETIVOS DE ORDENACIÓN DEL PLAN ESPECIAL .....	<b>3</b>
<b>4. SUSPENSIÓN DE LA ORDENACIÓN Y/O DE LA GESTIÓN</b> .....	<b>4</b>
<b>5. PLANOS</b> .....	<b>5</b>

# 1. OBJETO

El presente documento tiene por objeto dar cumplimiento a lo dispuesto en el art. 25.3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, y contiene los extremos a los que se refiere el precepto identificado, siendo éste el siguiente.

- a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de situación, y alcance de dicha alteración.
- b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.

# 2. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO

El ámbito A.U. 18 Landeta definido por el PGOU de Azpeitia, se sitúa inmediatamente al sur del área urbana central del núcleo urbano, aguas arriba del curso del río Ibaieder que atraviesa el ámbito.

Comprende los desarrollos industriales que se han ido ejecutando paulatinamente tanto al norte como al sur del cruce de Landeta, en los entornos de Ondarre, Zabaletxe, Arretxe, Bordatxo, Arostegi, Akamendi/Zumeta/Urbitaundi y Atxubiaga, entre otros, y cuenta con una superficie total aproximada de 292.179 m<sup>2</sup>.

El presente Plan Especial no afecta a la totalidad del ámbito A.U.18 Landeta, sino que se circunscribe a la parte norte del mismo, afectando a una superficie aproximada de 42.945 m<sup>2</sup>



## 3. OBJETIVOS DEL PLAN ESPECIAL

### 3.1.- OBJETIVOS GENERALES DETERMINADOS PARA EL ÁMBITO A.U 18 LANDETA EN EL PGOU

- Consolidación, con carácter general, de los desarrollos y de los usos industriales existentes en el conjunto del ámbito, previendo incluso su complementación y su eventual reordenación.
- Consolidación de las edificaciones residenciales que no interfieren en la trama viaria propuesta.
- Mejora de las condiciones de vialidad, aparcamiento y urbanización internas del ámbito, así como aquellas referidas a su accesibilidad desde el cruce de Landeta con la variante, una vez culminadas las obras correspondientes a la ejecución del nuevo vial proyectado entre las glorietas de Zabaletxe y Atxubiaga.
- Mejora de las infraestructuras de servicios generales en el conjunto del ámbito, simultáneamente a la ejecución de los procesos de reurbanización general que se acometan.
- Inclusión de determinados reajustes en la ordenación del ámbito, en algún caso respondiendo, parcialmente al menos, a sugerencias presentadas en el contexto de la tramitación del Avance de planeamiento. Uno de ellos incide en la determinación de una altura máxima de la edificación de 12 metros.
- Definición de un nuevo ámbito de ordenación pormenorizada que conlleva diferentes ámbitos de gestión.

### 3.2.- OBJETIVOS DE ORDENACIÓN DEL PLAN ESPECIAL

Los objetivos de ordenación de la alternativa elegida es la siguiente:

- Definir unas alineaciones máximas de sustitución de la edificación para la ampliación futura de viales.
- Establecer una serie de restricciones en cuanto a los usos de forma que los usos industriales molestos vayan desplazándose progresivamente hacia polígonos industriales más alejados del núcleo urbano.

- Declarar fuera de ordenación y proponer la eliminación de los edificios de CNC-92 y de los edificios de viviendas situados en Arretxe 1 y 5, con la finalidad de obtener los suelos para la construcción de un parking en la zona sur del ámbito (zona ocupada por edificio de CNC-92), y la mejora del vial central del polígono que se ve ahora estrangulado por los bloques de viviendas.
- Mantener el único sentido de circulación en cuanto al vial contiguo a la variante.
- Ordenar la circulación del vial central, proponiendo que tenga dos sentidos de circulación, en la parte sur, para permitir un mejor funcionamiento del nuevo aparcamiento, eliminando el doble sentido en esta zona donde la anchura entre fachadas de naves es muy reducida.
- Posibilitar con la gestión la ampliación del cauce, proponiendo el derribo de parte de la nave de Mármoles Aramendi.
- Delimitar cuatro ámbitos de gestión, dos de iniciativa privada y dos pública para posibilitar la mejora de la ordenación del ámbito.
- Crear un paseo paralelo al río, con la finalidad de mejorar ambientalmente el ámbito.
- Concretar la edificabilidad urbanística de los ámbitos de actuación integrada 18.c AI y 18 d.AI.
- Ordenar la edificabilidad otorgada en los ámbitos de actuación integrada 18.c AI y 18 d.AI., declarando fuera de ordenación los edificios actualmente existentes en la 18.c AI.

## 4. SUSPENSIÓN DE LA ORDENACIÓN Y/O DE LA GESTIÓN

La ordenación del Plan Especial conlleva la declaración de los edificios incluidos en el ámbito de Actuación integrada 18.c AI y en las actuaciones de ejecución de dotaciones pública 18 a ADP y 18 b ADP como fuera de ordenación, quedando afectados por la nueva ordenación que se propone.

En consecuencia, en aplicación del artículo 85.1 de la Ley 2/2006 de suelo y urbanismo, procede la suspensión de licencias por el plazo de UN AÑO, en las edificaciones declaradas fuera de ordenación y que se reflejan en el plano P04 del presente documento.

## 5. PLANOS

- P.00 SITUACIÓN Y DELIMITACIÓN DE ÁMBITO DE PLAN ESPECIAL.
- P.01 ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA.
- P.02 CATEGORIZACIÓN Y DELIMITACIÓN DE ÁMBITO DE ORDENACIÓN Y ÁMBITOS DE GESTIÓN
- P.03 CONDICIONES DE EDIFICACION DOMINIO Y USO. ALINEACIONES Y RASANTES.
- P.04 CONDICIONES DE DESARROLLO, GESTIÓN URBANÍSTICA Y EJECUCIÓN.
- P.05 DETALLE ÁMBITOS DE GESTIÓN 18.a ADP Y 18.c AI
- P.06 DETALLE ÁMBITOS DE GESTIÓN 18.b ADP Y 18.d AI
- P.07 ORDENACIÓN PLANTA, NO VINCULANTE
- P.08 ORDENACIÓN SECCIONES, NO VINCULANTE
- P.09 ORDENACIÓN SECCIONES, NO VINCULANTE

En Azpeitia, abril de 2023

