

INDICE

INDICE	1
1. INTRODUCCIÓN	3
1.1.- AGENTES	3
1.2.- OBJETO Y DOCUMENTACIÓN DEL PROYECTO	3
1.2.1.- OBJETO	3
1.2.2.- DOCUMENTACIÓN	4
1.3.- SITUACIÓN, DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE DEL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL	4
1.4.- MARCO NORMATIVO	5
1.4.1.- LEGISLACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA	5
1.4.2.- LEGISLACIÓN BÁSICA	5
1.4.3.- LEGISLACIÓN SECTORIAL	5
1.4.4.- INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO VIGENTES	6
2.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA	7
2.1.- EVOLUCIÓN URBANA	7
2.2.- ESTADO ACTUAL, EDIFICACIONES Y USOS	9
2.3.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO	16
2.4.- CAUCES FLUVIALES	18
2.5.- SUELOS PONTENCIALMENTE CONTAMINADOS	20
2.6.- RÉGIMEN URBANÍSTICO VIGENTE	21
2.7.1 PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE AZPEITIA. DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL.	21
2.7.2.- FICHA URBANÍSTICA DEL ÁMBITO A.U.18 LANDETA.	29
2.7.- REDES DE SERVICIOS URBANOS EXISTENTES	37
3.- OBJETIVOS DEL PLAN ESPECIAL. DESCRIPCIÓN DE LA PROBLEMÁTICA EXISTENTE	43
3.1.- OBJETIVOS DETERMINADOS EN LA LEY 2/2006	43
3.2.- OBJETIVOS DETERMINADOS PARA EL ÁMBITO A.U 18 LANDETA EN EL PGOU	44
3.3.- OBJETIVOS DE ORDENACIÓN DEL PLAN ESPECIAL	45
4.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA	46
4.1.- ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS PLANTEADAS	46
4.1.1.- ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN:	47
4.1.2.- ALTERNATIVAS DE GESTIÓN	54
4.2.- PROPUESTA. DESCRIPCIÓN GENERAL	56
4.2.1 DESCRIPCIÓN GENERAL	56
4.3 PROPUESTA. REDES VIARIAS. DETALLE	67
4.4 PROPUESTA. EDIFICACIÓN	74

4.5 PROPUESTA. ASIGNACIÓN DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO	75
4.5.1 APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO PROPUESTO EN 18.C AI	75
4.5.2 APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO PROPUESTO EN 18.D AI.....	75
4.5.3 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO OTORGADO POR EL PGOU EN LA ACTUACIÓN INTEGRADA 18.c AI	76
4.5.4 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO OTORGADO POR EL PGOU EN LA ACTUACIÓN INTEGRADA 18.d AI	81
4.5.5 CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO EN EL RESTO DE PARCELAS	82
4.6 DOTACIONES PÚBLICAS DE LA RED DE SISTEMAS LOCALES (SEGÚN DECRETO 123/2012) 83	83
4.6.1 ACTUACIONES DE EJECUCIÓN DE DOTACIONES PÚBLICAS DE LA RED DE SISTEMAS LOCALES, 18.A ADP Y 18.B ADP	83
4.6.2 DOTACIONES PÚBLICAS DE LA RED DE SISTEMAS LOCALES EN 18.c AI	83
4.6.3 DOTACIONES PÚBLICAS DE LA RED DE SISTEMAS LOCALES EN 18.d AI	84
4.7 CUMPLIMIENTO DE RESERVAS DE APARCAMIENTOS ESTABLECIDAS EN EL PGOU	84
4.8 CONDICIONES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN	85
5.- JUSTIFICACIÓN JURÍDICA PARA LA REDACCIÓN DEL PRESENTE PLAN ESPECIAL	86
6.- CUMPLIMIENTO DEL PLAN GENERAL Y DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA Y MEDIOAMBIENTAL.....	87
6.1.- CUMPLIMIENTO DEL PLAN GENERAL	87
6.2.- CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA VIGENTE	88
6.3.- CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN MEDIOAMBIENTAL	88
7.- LA ORDENACIÓN Y LA PERSPECTIVA DE GÉNERO	89
8. LA ORDENACIÓN Y LA PERSPECTIVA LINGÜÍSTICA.....	91
9. LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA.....	92
10. ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO	92
ANEXO 1. ESTUDIO DE MERCADO	
ANEXO 2. VALORACIÓN DE LAS EDIFICACIONES	

1. INTRODUCCIÓN

1.1.- AGENTES

Promotor del Plan Especial: Ayuntamiento de Azpeitia.

Arquitectos: Isuru Arquitectos S.L

Abogada urbanista: Nekane Azarola Martínez (Araudi S.L.P.).

Geógrafo: Raoul Servert Martín (Kripta S.L.).

Bióloga: Elena Alonso Zapirain (Kripta S.L.).

LAECOR ingeniería acústica S.L.

1.2.- OBJETO Y DOCUMENTACIÓN DEL PROYECTO

1.2.1.- OBJETO

El planeamiento general vigente en Azpeitia está constituido por el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente por acuerdo plenario de fecha 17 de septiembre de 2013. BOG nº 183 de fecha 25 de septiembre de 2013.

El presente Plan Especial afecta a la Zona Norte del ámbito A.U.18 Landeta del PGOU de Azpeitia. Se trata de un área con una zonificación global B.10 ZONA INDUSTRIAL COMÚN.

En el estudio de Alternativas de Ordenación para el Polígono de Landeta llevado a cabo en el 2021, se dividió el ámbito en varias zonas: W, X, Y y Z, indicando los problemas existentes en cada una de las zonas analizadas.

El presente PEOU afecta a la zona X del estudio (parte Norte del ámbito), y pretende el siguiente objetivo:

Desde un punto de vista urbanístico, el ámbito está muy degradado con gran cantidad de naves abandonadas, falta de espacio de aparcamiento y con problemas derivados de la coexistencia de viviendas y talleres. Por este motivo, **el Plan especial tiene el objeto de impulsar la ordenación pormenorizada y gestión del ámbito de la zona norte del Área Landeta, con la finalidad de plantear propuestas de regeneración, que ayuden a mejorar la calidad urbanística e impulse una futura regeneración de la totalidad del área.**

Así mismo, el ámbito se encuentra afectado en parte por el periodo de retorno de 10 años y en su totalidad por el periodo de retorno de 100 años. Con el objeto de solucionar este problema, la Agencia Vasca del Agua ha encargado la redacción del "PROYECTO DE DEFENSA CONTRA INUNDACIONES DE LOS RÍOS UROLA, IBAIEDER Y ERREZIL A SU PASO POR EL MUNICIPIO DE AZPETIA".

Este proyecto, realizado con el objetivo de mantener la zona a resguardo de las avenidas de 50 años, contempla varias intervenciones en el tramo de río contiguo al área objeto de este Plan Especial. **Este Plan Especial tiene también el objeto de dar soporte legal a las intervenciones previstas por la Agencia Vasca del Agua, consiguiendo los terrenos necesarios para estas intervenciones.**

Por ello, respetando las determinaciones estructurales del Plan General de Ordenación Urbana y en aplicación de los artículos 55 y 56 de la Ley 2/2006 de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, se procede a la redacción del presente Plan Especial.

1.2.2.- DOCUMENTACIÓN

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.

1.3.- SITUACIÓN, DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE DEL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL

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 m².

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 m²



1.4.- MARCO NORMATIVO

1.4.1.- LEGISLACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA

Disposiciones territoriales y urbanísticas vigentes en la Comunidad Autónoma del País Vasco:

- Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006 (Ley 2/2006).
- Decreto 46/2020, 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.
- Decreto de medidas urgentes de 3 de junio de 2008, promovido en desarrollo de la Ley anterior (Decreto 105/2008).
- Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos.

1.4.2.- LEGISLACIÓN BÁSICA

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley el Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo, aprobado mediante Real Decreto de 24 de octubre de 2011 (Real Decreto 1492/2011).

1.4.3.- LEGISLACIÓN SECTORIAL

- Ley 20/1997, de 4 de diciembre, para la promoción de la accesibilidad, y disposiciones promovidas en su desarrollo.
- Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi, y Decreto de 211/2012, de 16 de octubre, por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de Planes y programas.
- Ley 4/2005, de 18 de febrero, para la igualdad de hombres y mujeres.

- Ley 2/2016, de 7 de abril, del Parlamento vasco, de Instituciones Locales de Euskadi.
- Ley 7/1985, 2 de abril, de Bases de Régimen Local.
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.
- Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental.
- Ley del ruido, de 17 de noviembre de 2003, y Reales Decreto de 16 de diciembre de 2005 y 19 de octubre de 2007, de desarrollo de aquélla en lo referente a evaluación y gestión del ruido ambiental, el primero de ellos, y zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, el segundo.
- Decreto de 16 de octubre de 2012, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco (Decreto 213/2012).
- 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
- Disposiciones vigentes en materia de carreteras, incluidas, entre otras, la Ley de 30 de mayo de 1989, reguladora del Plan General de Carreteras del País Vasco, modificada y/o complementada con posterioridad en sucesivas ocasiones, y la Norma Foral de Carreteras de Gipuzkoa, de 6 de junio de 2006.

1.4.4.- INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO VIGENTES

- Plan Territorial Parcial del Área funcional Zarautz-Azpeitia (Urola-costa)
- Directrices de Ordenación del Territorio (aprobación definitiva: 11 de febrero de 1997; modificadas con posterioridad mediante Decreto 4/2016, de 19 de enero).
- Plan Territorial Sectorial de ordenación de márgenes de ríos y arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco, vertiente Cantábrica (*aprobación definitiva: 22 de diciembre de 1998; modificado posteriormente mediante Decreto de 19 de noviembre de 2013*).
- Plan Territorial Sectorial de creación pública de suelo para actividades económicas y de equipamientos comerciales (aprobación definitiva: 21 de diciembre de 2004).
- Plan Territorial Sectorial de Vías Ciclistas de Gipuzkoa, aprobado definitivamente el 10 de junio de 2013.
- Plan de Gestión del Riesgo de Inundación de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental 2022-2027, aprobado mediante el Real Decreto 197/2023, de 21 de marzo.
- Plan Hidrológico de la Parte Española de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental (2022-2027) aprobado mediante Real Decreto 35/2023, de 24 de enero.

2.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA

2.1.- EVOLUCIÓN URBANA

En las siguientes fotos, podemos analizar la evolución urbana de Azpeitia durante los últimos 30 años. Observamos una colmatación del tejido urbano en el centro de la villa, principalmente con edificación residencial; y una ampliación hacia el sur-este de la zona industrial.



Foto de 1991 (fuente Google)



Foto de 2018 (fuente Google)

En cuanto al ámbito Landeta Norte, vemos como tenía, en 1991, una configuración muy similar a la actual. Las viviendas existentes aparecen ya construidas, probablemente vinculadas a alguna de las empresas contiguas



Foto de 1991 (fuente Google)



Foto de 2018 (fuente Google)

Las zonas cercanas al ámbito, por el contrario, sí que han sufrido un proceso de transformación importante. Podemos observar cómo algunas actividades industriales que habían ido quedando “encerradas” dentro de la trama, han sido sustituidas de forma progresiva, por usos residenciales. Un ejemplo podría ser el del desarrollo residencial al sur de la plaza de toros: las naves visibles en la foto de 2004 han sido sustituidas por viviendas en la foto del 2018.

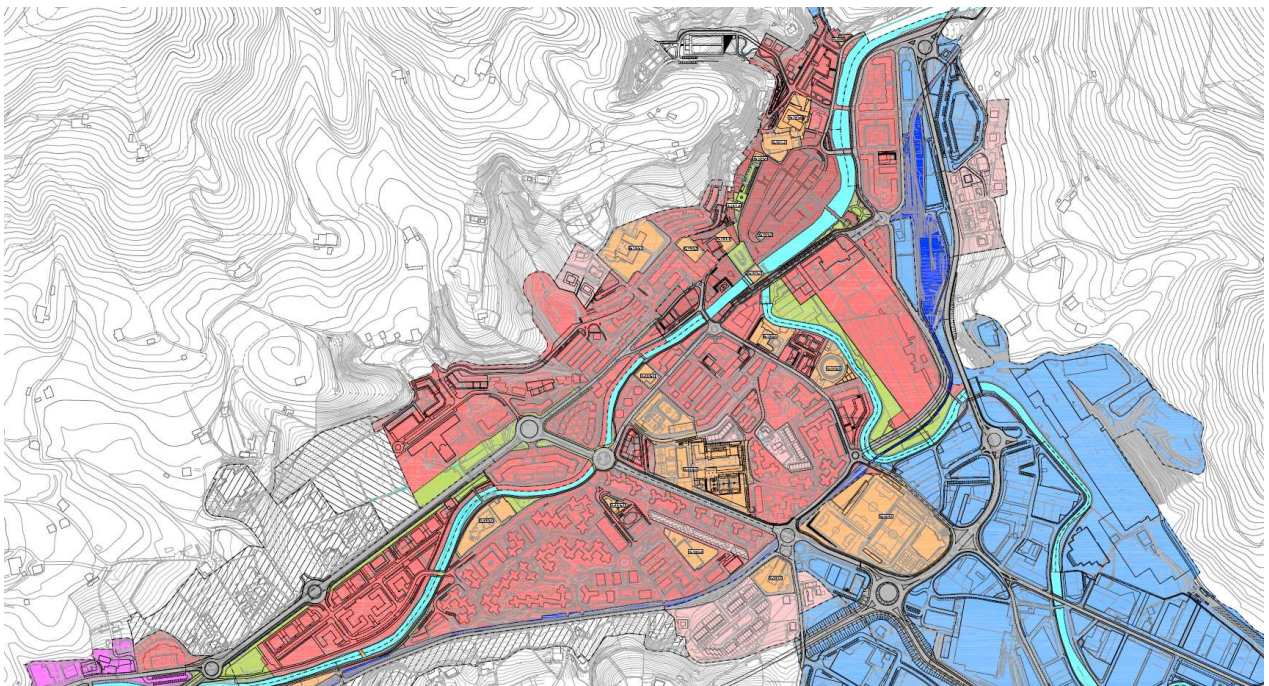


Foto de 2004 (fuente Google)



Foto de 2018 (fuente Google)

Otro ejemplo sería el del ámbito de Amue, calificado como suelo residencial por el PGOU de 2013.



PGOU 2013. Plano de zonificación global (medio urbano)

Vemos, por lo tanto, un proceso de evolución urbana natural, con densificación del tejido urbano, y el desplazamiento de algunas actividades industriales a los nuevos polígonos, con mejores condiciones para el desarrollo de la actividad industrial: mejores accesos, viales, aparcamiento...

2.2.- ESTADO ACTUAL, EDIFICACIONES Y USOS

Tal y como se ha explicado anteriormente, en cuanto a la ordenación urbana, el ámbito presenta graves problemas: está muy degradado con gran cantidad de naves abandonadas, los viales tienen una dimensión insuficiente para el tráfico que absorben y hay un problema de aparcamiento muy importante. Además, existen algunos edificios residenciales en el interior del ámbito, produciéndose problemas derivados de la coexistencia con los talleres.

Fotos de estado del ámbito:



Imagen A.01



Imagen A.02



Imagen A.03



Imagen A.04



Imagen A.05



Imagen A.06



Imagen A.07



Imagen A.08



Imagen A.09



Imagen A.10



Imagen A.11



Imagen A.12



Imagen A.13



Imagen A.14



Imagen A.15



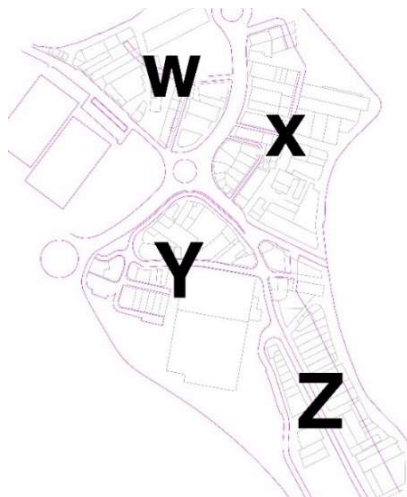
Imagen A.16

Naturaleza en el entorno del ámbito:



Análisis y conclusiones del estudio del Polígono Landeta realizado en el 2021

En el 2021, se realizó un análisis de esta zona industrial de Landeta, en la que se incluían datos muy relevantes respecto del estado de las edificaciones, porcentaje de naves ocupadas y tipo de actividad de las mismas.



Zonas W, X, Y, Z del polígono Landeta

Como vemos, dentro del informe de 2021 se incluye la zona X que se corresponde con el ámbito objeto del presente Plan Especial.

Se incluye, a continuación, las conclusiones del mismo:

En cuanto a la **Ocupación de naves y locales**, el informe refleja que, aunque la intensidad de uso de cada una de las zonas analizadas es distinta, en general existe una gran cantidad de naves sin actividad.

Los datos obtenidos se resumen en la siguiente tabla:

ZONA	Nº total naves	Naves con actividad (ud)		Naves sin actividad (ud)		Superficie total (m2)	Superficie con actividad (m2)		Superficie sin actividad (m2)	
X	47	27	57,45%	20	42,55%	36.032,33	19.197,25	53,28%	16.835,08	46,72%
Y	34	23	67,65%	11	32,35%	16.769,37	10.707,47	63,85%	6.061,90	36,15%
Z	52	23	44,23%	29	55,77%	38.034,84	12.343,01	32,45%	25.691,83	67,55%
W	33	23	69,70%	10	30,30%	18.843,05	14.408,19	76,46%	4.434,86	23,54%

Constatándose que en la zona X, ámbito del presente Plan Especial, de un total de 47 locales y 36.032,33 m2 aproximados existentes, tan solo 27 locales (19.197,25 m2) tienen actualmente actividad, es decir **un 42,55% de los locales y un 46,72% de la superficie existente, están vacíos.**

En cuanto a los **tipos de actividad** existentes y su afección al uso residencial, (grado de molestia que origina cada actividad y su compatibilidad con el uso residencial), se puede concluir que no existe un gran número de actividades molestas, y que la mayoría de las existentes podrían ser compatibles con un uso residencial.

Concretamente en la zona X, hay una gran cantidad de usos comerciales, y de uso industrial ligero (almacenes distribución, carpintería, fontanería, electricidad...), y **tan solo existen 3 empresas que podrían considerarse no compatibles con el uso residencial: Mármoles y piedras Aramendi (X.08), Mecanizados Gurrutxaga SL (X.17) y Basita S.A (X.39).**



Plano aportado en análisis realizado en 2021. Se colorean los locales que están en venta, alquiler o abandonados.

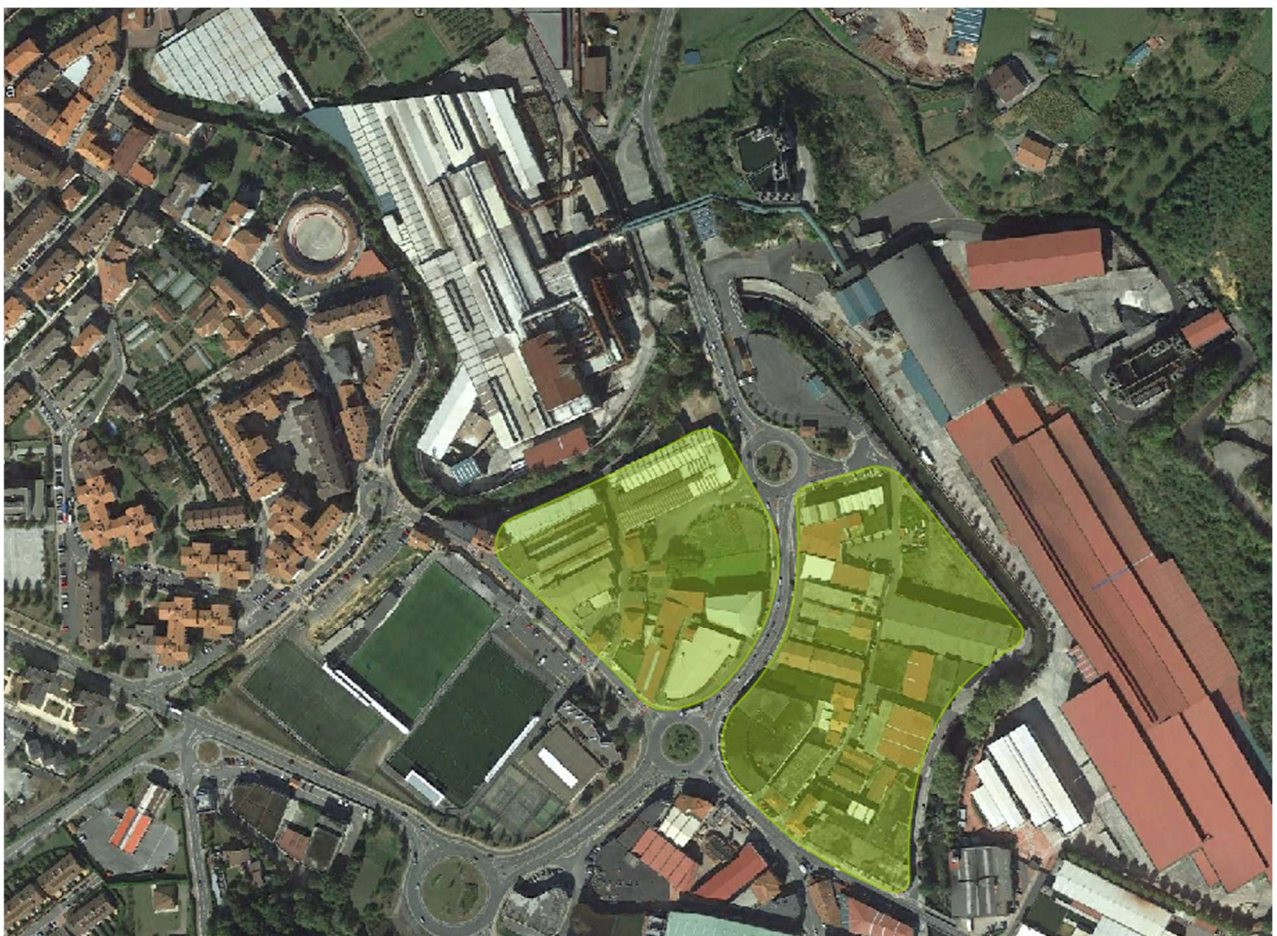


Plano aportado en análisis realizado en 2021. Se colorean en oscuro los locales destinados a uso de fabricación/mecanización.

En cuanto a la **baja calidad urbana del polígono**, vemos que es debida a la desorganización de calles y accesos, a la ocupación del espacio público por parte de algunas empresas, a la escasa dimensión de algunos viales, y a la falta de aparcamiento. Esta baja calidad urbana es, probablemente, una de las causas del abandono progresivo de la zona por empresas, que buscan en otros polígonos, mejores condiciones de acceso, espacios de aparcamiento, etc...

Por último, la existencia de edificios residenciales dentro del polígono, produce problemas de **coexistencia entre viviendas y algunos locales industriales**.

Es necesario añadir que, con la transformación del ámbito de Amue, la zona industrial de la Av. Harzubia (frente a zona deportiva), así como el área Norte de Landeta, ambos ámbitos pasarán a estar en continuidad con el suelo residencial. En este sentido, entendemos que los problemas de coexistencia entre viviendas y usos industriales podrían agravarse en el futuro.



2.3.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

La propiedad está muy fraccionada, 30 fincas catastrales y la totalidad de las fincas son de propiedad privada. Respecto al uso que actualmente se está realizando, además del industrial, y terciario (oficinas), también existen viviendas.

Se refleja en el siguiente cuadro las fincas catastrales, la superficie de parcela, la edificabilidad declarada así como el uso. Estos datos son los que están reflejados en el catastro.

Nº Parcela	Dominio	Referencia Catastral	Superficie (m2)	Edificio (uso)	Edificabilidad m2(t)
1	Privado	6081029	950	Industrial	351,24
2	Privado	6081035	556	Industrial	554,84
3	Privado	6081023	380	Industrial	358
4	Privado	6081049	442	Industrial	402
5	Privado	6081112	1.122	Industrial/Oficina	1.277,84
6	Privado	6081076	879	Industrial	720
7	Privado	6081118	1.861	Industrial	1.364,99
8	Privado	6081122	1.632	Oficina	912
9	Privado	6081098	1.842	Industrial	1.545,90
10	Privado	6081127	817	Industrial	719
11	Privado	6081085	695	Industrial	694,80
12	Privado	6081016	749	Industrial	748,65
13	Privado	6081046	546	Industrial	545,60
14	Privado	6081102	1.145	Industrial	892,5
15	Privado	6081123	537	Industrial	422,60
16	Privado	6081087	433	Industrial 4 Viviendas	955,00
17	Privado	6081124	2.982	Industrial	6.755,98
18	Privado	6081125	136	Vivienda	136,00
19	Privado	6081126	156	2 Locales 3 Viviendas	685,94
20	Privado	6081073	75	3 Viviendas 1 Almacén	280,00
21	Privado	6081036	8	Industrial	8,20
22	Privado	6081119	2.064	Industrial	2.806,83
23	Privado	6081128	648	Industrial 2 Viviendas	1.132,00
24	Privado	6081129	295	Industrial 2 viviendas	620,00
25	Privado	6081130	488	Industrial	280,00
26	Privado	6081131	1.235	Industrial	896,00
27	Privado	6081088	165	Almacén 6 Viviendas	623,52
28	Privado	6081089	283	Industrial 3 Viviendas	482,88
29	Privado	6081097	82	Almacén	82,00
30	Privado	6081090	3.685	Industrial	2004
			26.888,00		29.258,31

2.4.- CAUCES FLUVIALES

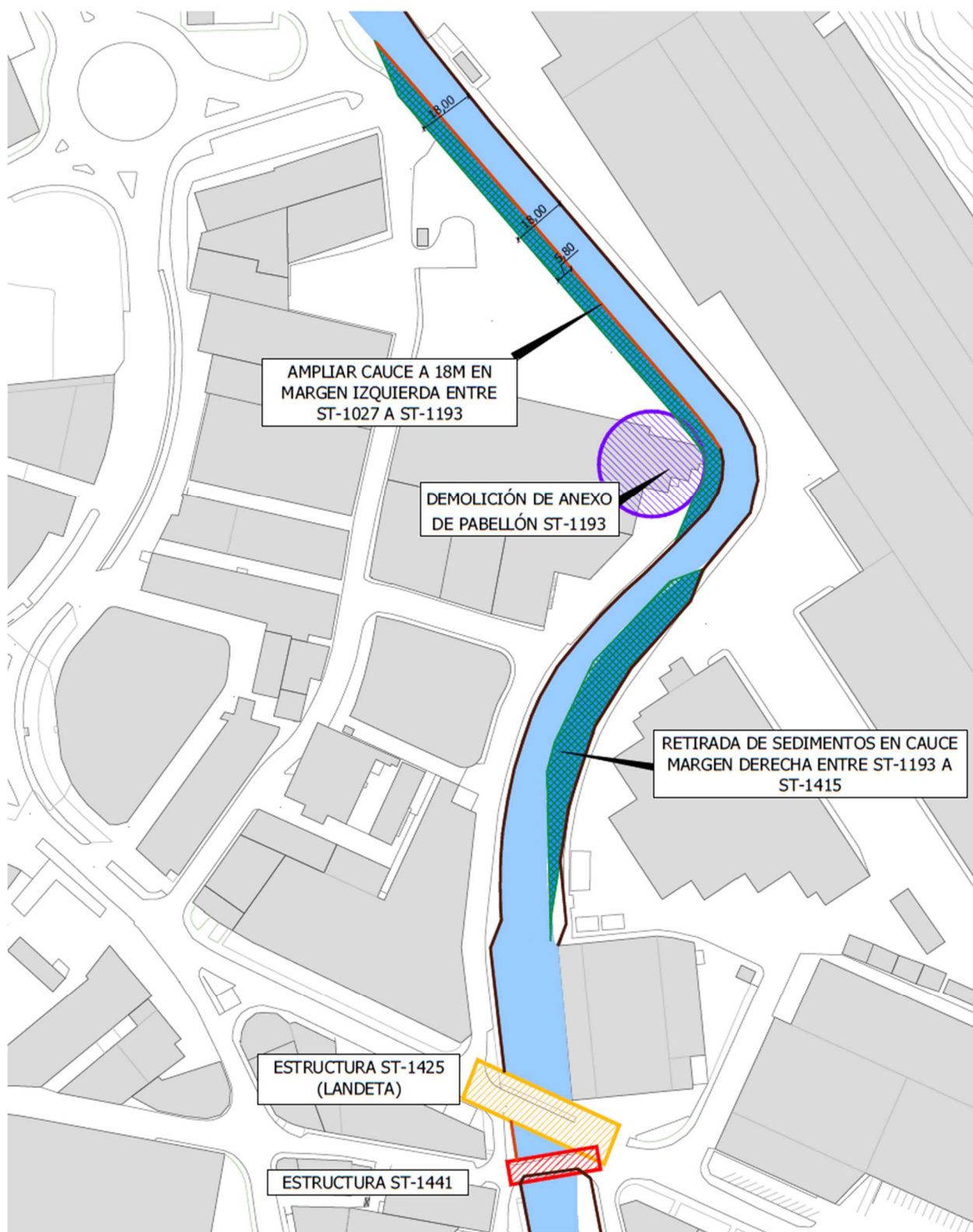
Dos ríos discurren por la villa de Azpeitia: el río Urola, que atraviesa el núcleo de este a oeste, y el río Errezil cuyo recorrido, de sur a norte, atraviesa la zona de polígonos industriales, y constituye el linde del polígono de "Landeta Norte" por el este.



Zona de flujo preferente y periodos de retorno del ámbito: Vemos como el ámbito se encuentra afectado mínimamente, en la parte sur este, por el flujo preferente y por el periodo de retorno de 10 años (naranja oscuro); y en su totalidad por el periodo de retorno de 100 años (naranja claro). Este problema ha sido analizado de forma pormenorizada por el ayuntamiento y la agencia URA, de forma que pueda darse una solución global para todo el municipio.

Con este objetivo, la Agencia Vasca del Agua ha encargado la redacción del "PROYECTO DE DEFENSA CONTRA INUNDACIONES DE LOS RÍOS UROLA, IBAIEDER Y ERREZIL A SU PASO POR EL MUNICIPIO DE AZPETIA". Este proyecto, realizado con el objetivo de mantener la zona a resguardo de las avenidas de 50 años, contempla varias intervenciones en el tramo de río contiguo al área objeto de este Plan Especial: (ver plano a continuación).

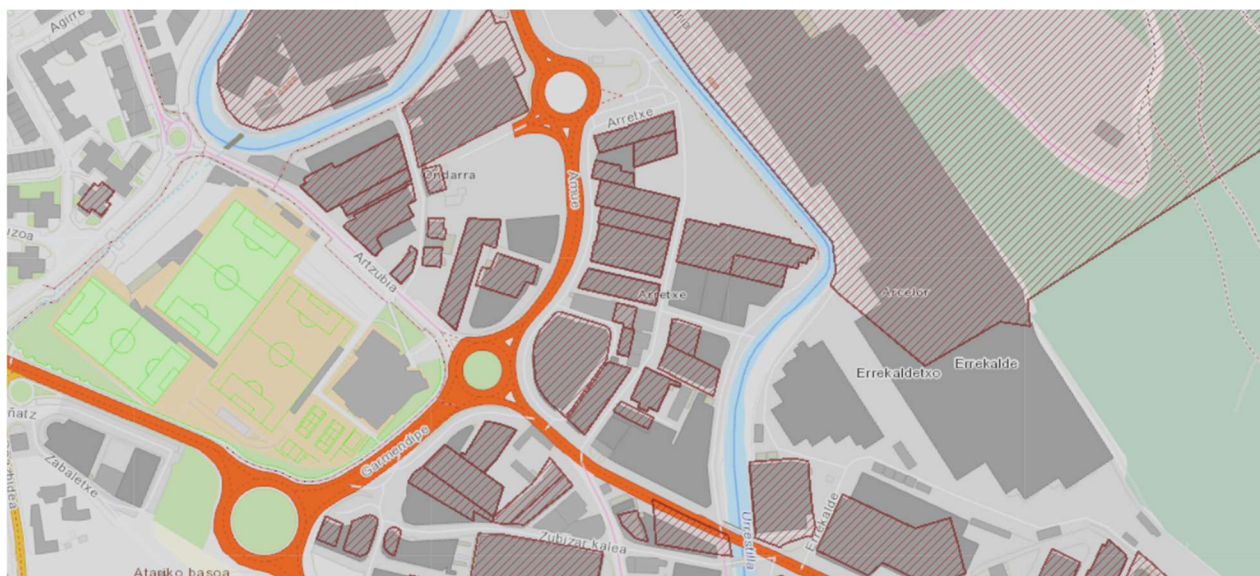
- Ampliar cauce a 18 metros en la margen izquierda entre ST-1027 y ST-1193
- Demolición de anexo de pabellón ST-1193
- Retirada de sedimentos en cauce en margen derecha entre ST-1193 y ST-1415



Plano de actuaciones previstas facilitado por Girder Ingenieros

2.5.- SUELOS PONTENCIALMENTE CONTAMINADOS

Suelos potencialmente contaminados: Una gran parte del ámbito aparece dentro de los suelos inventariados por el Gobierno Vasco como potencialmente contaminados.



Una superficie muy importante de los suelos del ámbito ha soportado actividades o instalaciones potencialmente contaminantes. Según el inventario disponible en Geoeuskadi las parcelas son las siguientes:

Parcela	Código	TIPO PARCELA	SUPERFICIE (m²)
10634	20018-00051	INDUSTRIAL	3.034,2525
10635	20018-00052	INDUSTRIAL	973,585
10636	20018-00053	INDUSTRIAL	235,07475
10637	20018-00054	INDUSTRIAL	911,595
10638	20018-00055	INDUSTRIAL	1.558,82025
10639	20018-00056	INDUSTRIAL	392,12815
10640	20018-00057	INDUSTRIAL	813,48165
10641	20018-00058	INDUSTRIAL	568,447
10642	20018-00059	INDUSTRIAL	632,5964
10643	20018-00060	INDUSTRIAL	473,1475
10644	20018-00061	INDUSTRIAL	880,4825
10645	20018-00062	INDUSTRIAL	625,4394
10646	20018-00063	INDUSTRIAL	271,5225
24588	20018-00122	INDUSTRIAL	2.431,3708
24596	20018-00118	INDUSTRIAL	1.155,43015
24598	20018-00117	INDUSTRIAL	703,7388
24875	20018-00142	INDUSTRIAL	180,13445

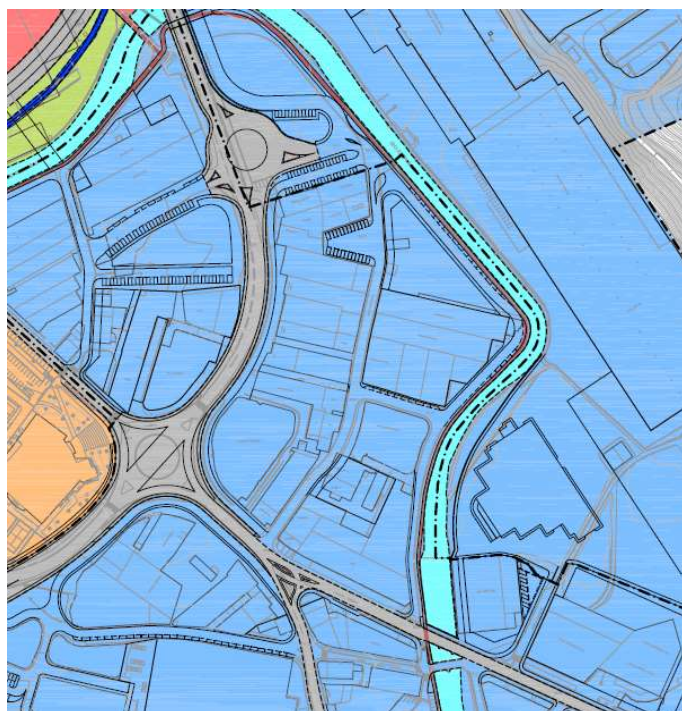
Se deberá cumplir con la Ley 4/2015, de 25 de junio, del Gobierno Vasco, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo y el Decreto 209/2019 que la desarrolla.

2.6.- RÉGIMEN URBANÍSTICO VIGENTE

2.7.1 PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE AZPEITIA. DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL.

El PGOU de Azpeitia, aprobado definitivamente el 17 de septiembre de 2013, define el ámbito con una zonificación global de B.10 ZONA INDUSTRIAL COMÚN. Ver plano II.1.2 ZONIFICACIÓN GLOBAL (Medio Urbano).



En su límite Oeste, el ámbito linda con la carretera variante, incluida dentro de la zonificación: E.10 carreteras y vías urbanas principales (S.G.)



TESTU BATERATUA	TEXTO REFUNDIDO
HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA AZPEITIA	PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA AZPEITIA
2013ko UZTAILA	JULIO 2013
D.II Proiektu-planoeak II.1 EGITURA-ANTOLAKETA	D.II Planos de Proyecto II.1 ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
II.1.2 PLANOA	PLANO II.1.2
ZONAKATZE OROKORRA (HIRI-INGURUNEA)	ZONIFICACIÓN GLOBAL (MEDIO URBANO)
1:3.000 Eskala	Escala 1:3.000
BOZAZIA	BOZAZIA
SANTIGAO PEÑALBA GARMENDIA, Arkitekto - Arquitecto MATEU ARRIAGUARRENA FLORES, Arkitekto - Arquitecto MATEU RIONDO TURRIEGO, Arkitekto - Arquitecto CARMELO SEGURA LAZARO, Geografo - Geografo PEDRO AZNUE ELOZEGI (Enlaza Ingeniería Asociada, S.L.) S.L.U. ingeniaria - ingeniería de S.C.P.	BOZAZIA Ayuntamiento de Azpeitia

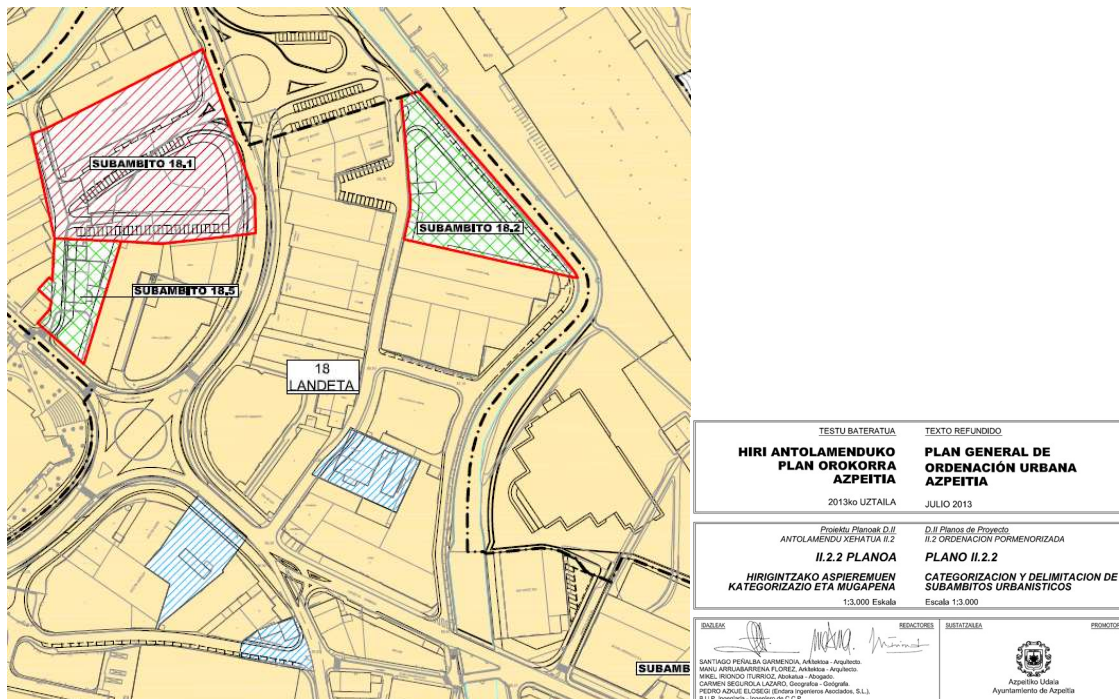
A. BIZITEGI-ERABILERAKO EREMUAK	A.10	A. ZONAS DE USO RESIDENCIAL
ALDE ZAHARREKO BIZITEGI-EREMUA A.10		ZONA RESIDENCIAL DE CASCO HISTÓRICO
ERAIKUNTZA INTENTSIBOKO BIZITEGI-EREMUA A.20		ZONA RESIDENCIAL DE EDIFICACIÓN INTENSIVA
GARAPEN TXIKIKO BIZITEGI-EREMUA A.30		ZONA RESIDENCIAL DE BAJO DESARROLLO
B. INDUSTRIA-GUNEAK	B.10	B. ZONAS INDUSTRIALES
INDUSTRIA-GUNEAK B.10		ZONA INDUSTRIAL COMÚN
C. HIRUGARREN SEKTOREKO GUNEAK	C.10	C. ZONAS TERCIARIAS
HIRUGARREN SEKTOREKO GUNEAK C.10		ZONA TERCIARIA
E. KOMUNIKAZIOEN SISTEMA OROKORRA	E.10	E. SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES
ERREPIDE ETA HIRIKO BIDE NAGUSIAK (SO) E.10		CARRETERAS Y VÍAS URBANAS PRINCIPALES (S.G.)
IBILBIDE BEREZIEEN SAREA (BIZIKLETAK - OINEZKOAK) (SO) E.20		RED DE ITINERARIOS ESPECIALES (CICLISTA - PEATONAL) (S.G.)
TRENBIDE SAREA (SO) E.30		RED FERROVIARIA (S.G.)
F. ESPAZIO LIBREEN SISTEMA OROKORRA	F.10	F. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES
HIRIKO ESPAZIO LIBREAK (SO) F.10		ESPACIOS LIBRES URBANOS (S.G.)
G. KOMUNITATE EKIPIAMENDUKO SISTEMA OROKORRA	G.10	G. SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
KOMUNITATE EKIPIAMENDUA (SO) G.10		EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (S.G.)
H. AZALEKO UREN SISTEMA OROKORRA	H.10	H. SISTEMA GENERAL DE AGUAS SUPERFICIALES
IBAI IBILGUA (HIRI-INGURUNEA) H.10		CAUCES FLUVIALES (MEDIO URBANO)
I. ZERBITZU AZPIEGITUREN SISTEMA OROKORRA	I.10	I. SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS
HIRIKO ZERBITZU AZPIEGITURAK (SO) I.10		INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS (S.G.)
LURZORU SEKTORIZATUGABEA		SUELO NO SECTORIZADO

TESTU BATERATUA	TEXTO REFUNDIDO
HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OKOROKRA AZPEITIA	PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA AZPEITIA
2013ko UZTAILA	JULIO 2013

- | | | | |
|--|--|--|--|
| a. BIZITEGI PARTZELAK | | a. PARCELAS RESIDENCIALES | |
| ALDE ZAHARREKO BIZITEGITARAKOAK | a.10  | a.10 | PARCELAS RESIDENCIALES DE CASCO HISTÓRICO |
| ERAIKUNTZA INTENTSIBOKO BIZITEGITARAKOAK | a.20  | a.20 | PARCELAS RESIDENCIALES DE EDIFICACIÓN INTENSA |
| GARAPEN TXIKIKO BIZITEGITARAKOAK | a.30  | a.30 | PARCELAS RESIDENCIALES DE EDIFICACIÓN DE BAJO DESARROLLO |
| b. PARTZELA INDUSTRIALAK | | b. PARCELAS INDUSTRIALES | |
| PARTZELA INDUSTRIALAK | b.10  | b.10 | PARCELAS INDUSTRIALES COMUNES |
| c. HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERETARAKO PARTZELAK | | c. PARCELAS TERCIARIAS | |
| HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERETARAKO PARTZELAK | c.10  | c.10 | PARCELAS DE USOS TERCIARIOS |
| e. KOMUNIKAZIO SISTEMAK | | e. SISTEMA DE COMUNICACIONES | |
| ERRIPEDE ETA HIRIKO BIDE NAGUSIAK | e.10  | e.10 | CARRETERAS INTERURBANAS |
| IBILBIDE BEREZIEEN SAREA (BIZIKLETENTZAKO - ONEZKOENTZAKO BIDEA) | e.20  | e.20 | RED DE ITINERARIOS ESPECIALES (BIDEGORRI) |
| TRENBIDE SAREA | e.30  | e.30 | RED FERROVIARIA |
| f. ESPAZIO LIBREAK | | f. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES | |
| HIRIKO ESPAZIO LIBREAK | f.10  | f.10 | PARQUE URBANO |
| HIRIKO ESPAZIO LIBRE KOMUNAK | f.20  | f.20 | ESPACIOS LIBRES COMUNES |
| g. KOMUNITATE EKIPAMENDUKO PARTZELAK | | g. PARCELAS DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO | |
| KOMUNITATE EKIPAMENDUKO PARTZELAK | g.10  | g.10 | PARCELAS DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO |
| h. IBAI IBILGUAU | | h. SISTEMA DE AGUAS SUPERFICIALES | |
| IBAIBILGUAU | h.10  | h.10 | CAUCES FLUVIALES |
| I. ZERBITZU AZPIEGITUREN PARTZELAK | | I. PARCELAS DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS | |
| ZERBITZU AZPIEGITUREN PARTZELAK | I.10  | I.10 | PARCELAS DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS |
| PLAN BEREZI BATERA BIDALITAKO EREMUA |  | | AMBITO REMITIDO A LA REDACCIÓN DE PLAN ESPECIAL |
| PLAN PARTZIAL BATERA BIDALITAKO EREMUA |  | | AMBITO REMITIDO A LA REDACCIÓN DE PLAN PARCIAL |
| SEKTORIZATZE PLAN BATERA BIDALITAKO EREMUA |  | | AMBITO REMITIDO A LA REDACCIÓN DE PLAN DE SECTORIZACION |

El plano II.2 .2 CATEGORIZACIÓN Y DELIMITACIÓN DE SUBÁMBITOS URBANÍSTICOS vemos lo siguiente:

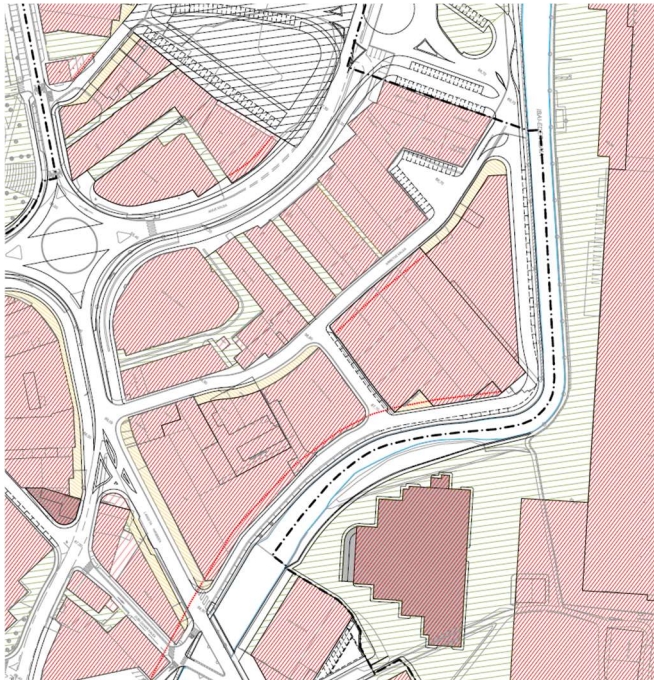
- El Súb-ámbito 18.2 Arretxe (en color verde), aparece como suelo "URBANO NO CONSOLIDADO POR CARENCIA Y/O INSUFICIENCIA DE URBANIZACIÓN.
- La parcela b.10/18.4 Etxaiz (en color azul) se categoriza como "SUELO URBANO NO CONSOLIDADO POR INCREMENTO DE LA EDIFICABILIDAD PONDERADA".
- El resto del ámbito aparece como: "URBANO CONSOLIDADO SALVO QUE, POR INCREMENTO DE LA EDIFICABILIDAD PONDERADA, DEBAN SER CONSIDERADOS COMO SUELO URBANO NO CONSOLIDADO."



ASPIESPARRUEN MUGAKETA DELIMITACIÓN DE SUBÁMBITOS

KATEGORIZATZEA PLAN BEREZIA BATERA BIDLITA		CATEGORIZACIÓN REMITIDA A PLAN ESPECIAL
URBANIZAZIO FINKATUAREN GABEZIAGATIK ETA/EDO URRITASUNAGATIK FINKATU EZ DEN HIRI-LURZORUA		URBANO NO CONSOLIDADO POR CARENCIA Y/O INSUFICIENCIA DE URBANIZACIÓN
ERAIKIGARRITASUN HAZTATUA GEHITZEAREN ONDORIOZ FINKATU GABEKO HIRI-LURZORUA		URBANO NO CONSOLIDADO POR INCREMENTO DE LA EDIFICABILIDAD PONDERADA
HIRI LURZORU FINKATUA, ERAIKIGARRITASUN HAZTATUA GEHITZEAREN ONDORIOZ FINKATU EZ DEN HIRI-LURZORUA IZAN BEHAR DIRAN IZAN EZIK		URBANO CONSOLIDADO SALVO QUE, POR INCREMENTO DE LA EDIFICABILIDAD PONDERADA, DEBAN SER CONSIDERADOS COMO SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

En el plano II.2.3.1 *CONDICIONES DE EDIFICACIÓN DOMINIO Y USO. ALINEACIONES Y RASANTES*, vemos que se indican "alineaciones sustitutorias" en el vial central y en el vial del río.



TESTU BATERATUA HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA AZPEITIA 2013ko UZTAILA	TEXTO REFUNDIDO PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA AZPEITIA JULIO 2013
D.I. - Proiektu-planotak II.2 ANTOLAMENDU KEHATUA II.2.3.1 PLANOA ERAKUNTZA, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZAK, LERROKADURAK ETA SESTRAK 1:2.000 Eskala	D.I. Planos de Proyecto II.2 ORDENACIÓN PORMENORIZADA PLANO II.2.3.1 CONDICIONES DE EDIFICACIÓN DOMINIO Y USO. ALINEACIONES Y RASANTES Escala 1:2.000
DISEÑOS SANTIAGO PERALBA CARMONENA, Arquitecto - Arquitecto, MANU ARRILLAGARRENA FLOREZ, Arquitecto - Arquitecto, MIGUEL VITORIO ITURRIKOTZ, Arquitecto - Arquitecto, CARMEN SEGURDIA LAZARO, Geografo - Geografo, PEDRO ANSUE ELCOSEGI (En-nea Ingenieros Asociados, S.L.), S.L.P. Ingenieria - Ingenieros de C.C.P.P.	REDACCIONES SUSTANTIVADA PROMOTOR Azpeitia Udala Ayuntamiento de Azpeitia

DERRIGORREZKO LERROKADURA		ALINEACIÓN OBLIGATORIA
LERROKADURA MAXIMOA		ALINEACIÓN MÁXIMA
ORDEZKO LERROKADURA		ALINEACIÓN SUSTITUTORIA
SESTRA		RASANTE
PARTZELA PRIBATU ERAIKIEZINA		PARCELA PRIVADA NO EDIFICABLE
BEHEKO SOLAIRUKO PARTZELA ERAIKIGARRIA		PARCELA EDIFICABLE EN PLANTA BAJA
SESTRA GAIKEKO PARTZELA ERAIKIGARRIA		PARCELA EDIFICABLE SOBRE RASANTE
SESTRA AZPIKO PARTZELA ERAIKIGARRIA		PARCELA EDIFICABLE BAJO RASANTE
ERABILERA PUBLIKOKO ZORTASUNA DUEN JABARI PRIBATUA		DOMINIO PRIVADO CON SERVIDUMBREDE USO PÚBLICO
BEHEKO SOLAIRUKO ERABILERA PUBLIKOKO KARRERAPEA		PORCHE DE USO PÚBLICO EN PLANTA BAJA
GARATZEKO PLANEAMENDUARI BIDALITAKO ERAIKUNTZARAKO BALDINTZAK		CONDICIONES DE EDIFICACIÓN REMITIDAS A PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

En el plano II.3.1 CONDICIONES DE DESARROLLO, GESTIÓN URBANÍSTICA Y EJECUCIÓN, establece dos ámbitos:

- Ámbito de Actuación Integrada A.I. 18.2
- Ámbito de Actuación de Dotación A.D. 18.4



TESTU BATERATUA	TEXTO REFUNDIDO
HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA AZPEITIA	PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA AZPEITIA
2013ko UZTAILA	JULIO 2013
Proiektu Planoa D.II HIRIGINTZAKO EGIKARITZE BALDINTZAK II.3	D.II Planoa de Proyecto II.3 CONDICIONES DE EJECUCION URBANISTICA
II.3.1 PLANOA	PLANO II.3.1
GARAPEN ETA EGIKARITZE-BALDINTZAK ETA HIRIGINTZA-KUDEAKETAKOAK	CONDICIONES DE DESARROLLO GESTION URBANISTICA Y EJECUCION.
1:3.000 Eskala	Escala 1:3.000
 <small>SANTIAGO PERALBA GARMENDIA, Arkitektoa - Arquitecto, Mikel Riondo Turricoz, Arkitektoa - Arquitecto, CARMEN SECURIA LAGARRO, Ingenierak - Ingenieros, PEDRO AZKUE ELOSEGO, (Endara Ingenieros Asociados, S.L.), S.L.U.P., Ingenierak - Ingenieros de C.C.P.P.</small>	 <small>Azpeitia Udala Ayuntamiento de Azpeitia</small>

JARDUKETA INTEGRATUKO EREMUAK (J.I.)		AMBITO DE ACTUACION INTEGRADA (A.I.)
HORNIDURA JARDUKETAK (H.J.)		AMBITO DE ACTUACION DE DOTACION (A.D.)
DESJABETZE JARDUKETAK (D.J.)		AMBITO DE EXPROPIACION (A.E.)
GARATZEKO PLANGINTZAREN BIDEZ GARATZEKO H.E. (PLAN BEREZIA) (P.B.)		A.U. A DESARROLLAR POR PLANEAMIENTO DE DESARROLLO (PLAN ESPECIAL) (P.E.)
GARATZEKO PLANGINTZAREN BIDEZ GARATZEKO H.E. (PLAN PARTZIALA) (P.P.)		A.U. A DESARROLLAR POR PLANEAMIENTO DE DESARROLLO (PLAN PARCIAL) (P.P.)
SEKTORIZAZIO BIDEZ GARATZEKO H.E. (S.P.)		A.U. A DESARROLLAR PREVIA SU SECTORIZACION (P.S.)
ORDENAZIOZ KANPOKO ERAIKUNTZAK (O.K.)		EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION (FO)

MEMORIA EXPLICATIVA Y JUSTIFICATIVA

En el plano II.4.1.1 *CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA*, vemos como el ámbito se encuentra dentro del área de influencia del ave: Avion Zapador.

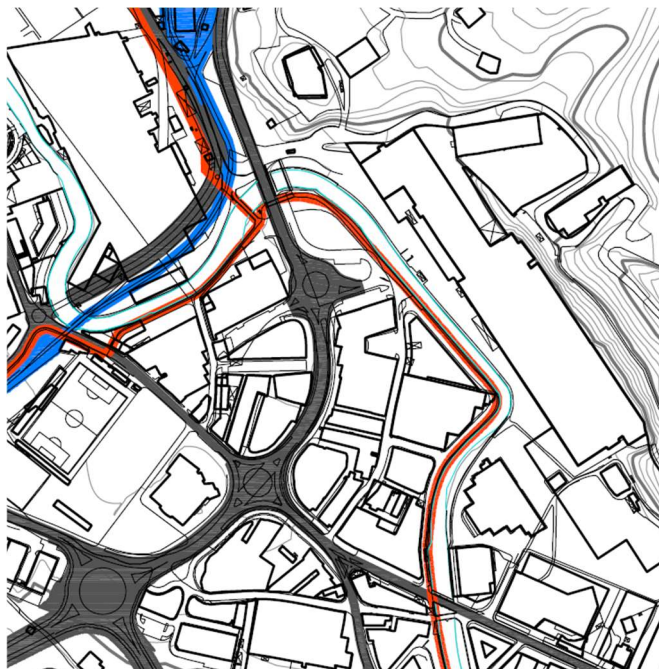


TESTU BATERATUA	TEXTO REFUNDIDO
HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA AZPEITIA	PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA AZPEITIA
2013ko UZTAILA	JULIO 2013
D II. Proiektu-planoa	D II Planos de Proyecto
II.4.1.1 PLANOA	II.4.1.1 PLANOS DE PROYECTO
ORDENAZIO OROKORRARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILAK	CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA
1:15.000 Eskala	Escala 1:15.000
ELABORAZIOA	REVISIOIA
SANTIGADO PENALSA GARMENDIA, Arkitekto - Argitekto, MAYU ARRIAGUARENSA FLORES, Arkitekto - Argitekto, MAYU ARRIAGUARENSA FLORES, Arkitekto - Argitekto, CARMEN SANCHEZ GARCIA, Arkitekto - Argitekto, PEDRO AGUIAR, Arkitekto - Argitekto	Argitekto Urdia Ayuntamiento de Azpeitia

CS.1 IZARRAIZKO BGL	CS.1		CS.1	L.I.C. DE IZARRAIZ (RED NATURA 2000)
CS.2 KORRIDORE EKOLOGIKOAK	CS.2		CS.2	CORREDORES ECOLOGICOS
CS.3 ESPEZIE MEHATXATUEN (FLORA ETA FAUNA) HABITATAK	CS.3		CS.3	HABITATS PROPIOS DE ESPECIES AMENAZADAS (FAUNA Y FLORA)
EUOPAR BISOIAREN INTERES BEREZIKO EREMUAK				AREAS DE INTERES ESPECIAL DEL VISON EUROPEO
BELATZ HANDIA				HALCON PEREGRINO
ENARA ZULATZAILE				AVION ZAPADOR
INTERES BEREZIKO ZUHAITZA				ARBOL DE INTERES ESPECIAL
APARTEKO ZUHAITZA				ARBOL SINGULAR
AKUIFEROEN KUTSADURAREKIKO URRAKORTASUNA DUTEN EREMUAK	CS.4		CS.4	AREAS VULNERABLES A LA CONTAMINACION DE ACUIFEROS
GEOLOGIA ETA GEOMORFOLOGIA INTERESEKO EREMUAK	CS.5		CS.5	AREAS DE INTERES GEOLOGICO-MORFOLOGICO
NEKAZARITZA UNITATEAK	CS.6		CS.6	UNIDADES AGRARIAS

Plano II.5.1 RED VIARIA (RODADA, PEATONAL Y CICLISTA) Y FERROVIARIA: infraestructuras viarias previstas.

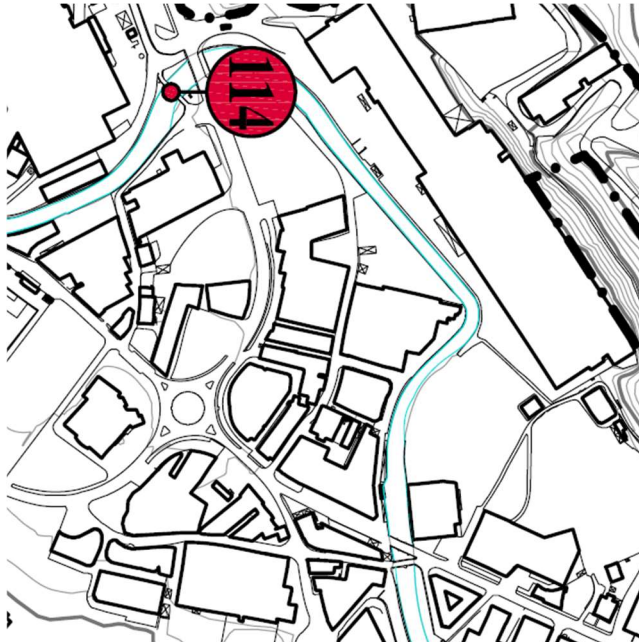
- Vemos como el PGOU plantea un recorrido principal peatonal – ciclista en el borde del río.



TESTU BATERATUA	TEXTO REFUNDIDO
HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA AZPEITIA	PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA AZPEITIA
2013ko UZTAILA	JULIO 2013
D.B. Proiektu-planenak II.5 AZPIEGITURA OROKORREN ESKEMAK	D.B. Planos de Proyecto II.5 ESQUEMAS DE INFRAESTRUCTURAS GENERALES
II.5.1 PLANOA	PLANO II.5.1
BIDE-SAREA (IBILGAILUAK, OINEZKOAK ETA BIZIKLETAK) ETA TRENBIDE-SAREA	RED VIARIA (RODADA, PEATONAL Y CICLISTA) Y FERROVIARIA
1:15.000 Eskala	Escala 1:15.000
<div> </div> <div> </div> <div> </div> <div> </div> <div> </div>	<div> </div>

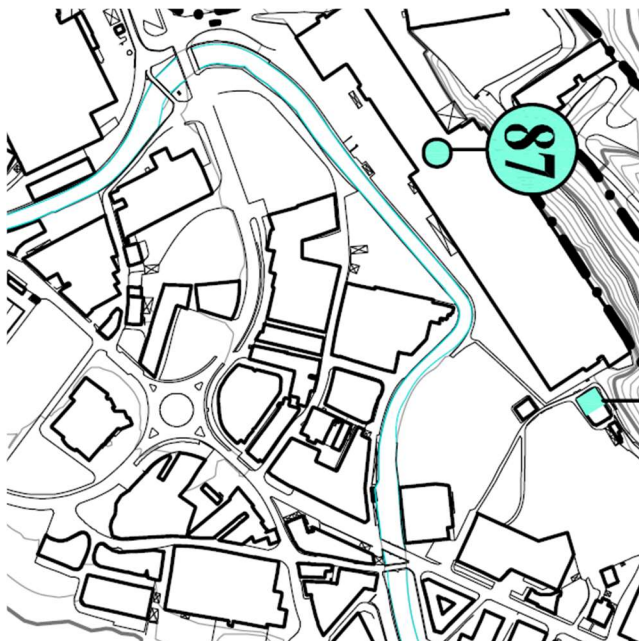
BIDEGORRI ETA OINEZKOEN IBILBIDE		RED DE ITINERARIOS CICLISTAS Y PEATONALES
ERREPIDE SAREA		RED DE CARRETERAS
TRENBIDE SAREA		RED FERROVIARIA

Plano II.6.1 ELEMENTOS CATALOGADOS. PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO. Vemos que el no hay ningún elemento catalogado dentro del ámbito. El Puente de Amube, nº 114 se encuentra al norte del ámbito.



TESTU BATERATUA HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA AZPEITIA 2013ko UZTAILA	TEXTO REFUNDIDO PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA AZPEITIA JULIO 2013
D.II. Proiektu-planoak II.6 KATALOGOA II.6.1 PLANOA "KATALOGATUTAKO" ELEMENTUAK (ARKITEKTURA-ONDAREA) 1:15.000, 1:2.000 Eskalak	D.II Planos de Proyecto II.6 CATALOGO PLANO II.6.1 ELEMENTOS CATALOGADOS. PATRIMONIO ARQUITECTONICO Escala 1:15.000, 1:2.000
ELABORADO SANTIAGO PEÑALBA GARMENDIA, Arkitektoa - Arquitecto, MANU ARRILLAGARRENA FLORES, Arkitektoa - Arquitecto, MIKEL IRONDO ITURRIZOZ, Abokatuak - Abogados, CARMEN SEGURA LAZARO, Geografa - Geografa, PEDRO AZUJE ELOSEGI (Ente de Ingenieros Asociados, S.L.), B.U.P. Ingenieria - Ingenieros de C.C.P.P.	REDACTORES SANTAGO PEÑALBA GARMENDIA, Arkitektoa - Arquitecto, MANU ARRILLAGARRENA FLORES, Arkitektoa - Arquitecto, MIKEL IRONDO ITURRIZOZ, Abokatuak - Abogados, CARMEN SEGURA LAZARO, Geografa - Geografa, PEDRO AZUJE ELOSEGI (Ente de Ingenieros Asociados, S.L.), B.U.P. Ingenieria - Ingenieros de C.C.P.P.
SUSTATZAILA Azpeitia Udala Ayuntamiento de Azpeitia	PROMOTORE Ayuntamiento de Azpeitia

Plano II.6.2 ELEMENTOS CATALOGADOS PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO. Vemos que el PGOU no contempla patrimonio arqueológico dentro del ámbito.



TESTU BATERATUA HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA AZPEITIA 2013ko UZTAILA	TEXTO REFUNDIDO PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA AZPEITIA JULIO 2013
D.II. Proiektu-planoak II.6 KATALOGOA II.6.2 PLANOA "KATALOGATUTAKO" ELEMENTUAK (ARKEOLOGIA-ONDAREA) 1:15.000 Eskala	D.II Planos de Proyecto II.6 CATALOGO PLANO II.6.2 ELEMENTOS CATALOGADOS. PATRIMONIO ARQUEOLOGICO Escala 1:15.000
ELABORADO SANTIAGO PEÑALBA GARMENDIA, Arkitektoa - Arquitecto, MANU ARRILLAGARRENA FLORES, Arkitektoa - Arquitecto, MIKEL IRONDO ITURRIZOZ, Abokatuak - Abogados, CARMEN SEGURA LAZARO, Geografa - Geografa, PEDRO AZUJE ELOSEGI (Ente de Ingenieros Asociados, S.L.), B.U.P. Ingenieria - Ingenieros de C.C.P.P.	REDACTORES SANTAGO PEÑALBA GARMENDIA, Arkitektoa - Arquitecto, MANU ARRILLAGARRENA FLORES, Arkitektoa - Arquitecto, MIKEL IRONDO ITURRIZOZ, Abokatuak - Abogados, CARMEN SEGURA LAZARO, Geografa - Geografa, PEDRO AZUJE ELOSEGI (Ente de Ingenieros Asociados, S.L.), B.U.P. Ingenieria - Ingenieros de C.C.P.P.
SUSTATZAILA Azpeitia Udala Ayuntamiento de Azpeitia	PROMOTORE Ayuntamiento de Azpeitia

2.7.2.- FICHA URBANÍSTICA DEL ÁMBITO A.U.18 LANDETA.

Se procede a transcribir la ficha urbanística del ámbito A.U.18 LANDETA, en lo que afecta al ámbito del presente Plan Especial:

I.- SITUACIÓN, DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE

La superficie total del Ámbito A.U.18 Landeta es de aproximadamente 292.179 m². El Presente Plan Especial afecta a la parte norte del ámbito en una superficie aproximada de 42.945 m²

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

Los objetivos planteados en la ficha urbanística A.U.18 Landeta del PGOU, se han incluido como objetivos del Presente Plan Especial, y han sido expuestos previamente en el capítulo: "3.2 Objetivos determinados para el ámbito A.U. 18 Landeta en el PGOU."

III.- REGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

En cuanto al Régimen Urbanístico Estructural, la ficha urbanística consolida la edificabilidad de las edificaciones existentes ejecutadas conforme al planeamiento vigente.

1.1.- ZONA B.10/18 (Zona Industrial).....(Superficie: 243.681 m²)

A.- Condiciones de edificación.

a) Edificabilidad urbanística:

* 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, emplazadas en las precedentes áreas de Ondarre, Arretxe, Bordatxo, Aróstegi, Akamendi-Zumeta-Urbitaundi y Atxubiaga, no identificadas expresamente en este Plan o no incluidas en subámbitos delimitados en él: edificabilidad resultante de la aplicación del índice 1,40 m²(t)/m²(p).

Y establece para el Subámbito 18.2 Arretxe y para la parcela b.10 18.4 Etxaiz, una edificabilidad de 1,4 m²(t)/m²(p)

- Subámbito "18.2 Arretxe"

- . Edificabilidad sobre rasante: $1,40 \text{ m}^2(\text{t})/\text{m}^2(\text{p})$
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 presente Plan General.

- Parcela "b.10/18.4" (Etxaiz)

- . Edificabilidad sobre rasante: $1,40 \text{ m}^2(\text{t})/\text{m}^2(\text{p})$
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 presente Plan General.

Edificabilidad bajo rasante se indica en las NNUUGG (pag 119):

3.- La edificabilidad bajo rasante.

A.- Criterios generales, de aplicación en los suelos urbano y urbanizable:

La edificabilidad autorizada bajo rasante será, con carácter general, la asociada a los siguientes criterios:

- * Edificabilidad autorizada en parcelas residenciales (tipología "a"): equivalente al 100% de la edificabilidad autorizada en cada caso sobre rasante.
- * Edificabilidad autorizada en parcelas de tipología "b" (uso industrial): equivalente al 50% de la edificabilidad autorizada en cada caso sobre rasante.
- * Edificabilidad autorizada en parcelas de tipología "c" (uso terciario): equivalente al 100% de la edificabilidad autorizada en cada caso sobre rasante.
- * Edificabilidad autorizada en parcelas de tipología "g.10 Equipamiento comunitario" de titularidad privada y pública: equivalente al 100% de la edificabilidad autorizada en cada caso sobre rasante.
- * Edificabilidad autorizada en espacios adscritos a otras tipologías de calificación (parcelas "e", "f", "i"): edificabilidad equivalente a dos plantas bajo rasante.

La ficha regula la forma de la edificación, número de plantas y altura de edificación:

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación: número de plantas y altura de edificación.

* Perfil de edificación máximo:

- Desarrollos urbanísticos consolidados:

- . Sobre rasante: el resultante de la forma actual de cada de las edificaciones lucrativas existentes que se consolidan, aún 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 presente Plan General.

- 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 presente Plan General.

* Altura de edificación a aleros:

- Desarrollos urbanísticos consolidados: la resultante de la forma actual de las edificaciones lucrativas existentes que se consolidan, aún cuando superen las condiciones de altura máxima general establecida.

- 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.)

B.- Condiciones de uso.

En cuanto a las condiciones de Uso: Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en el PGOU para la zona global "B.10" (documento "B.1 Normas Urbanísticas Generales").

1. Condiciones generales reguladoras de sistemas locales

La ficha obliga a la adopción de medidas precisas para cumplir los condicionantes establecidos en los "criterios de Uso del Suelo en función de su Grado de Inundabilidad"

* En cumplimiento de las condiciones vinculantes establecidas en el informe de la Dirección de Aguas de 19/03/2007, el planeamiento de ordenación pormenorizada o los correspondientes Estudios de Detalle deberán adoptar las medidas precisas para cumplir los condicionantes establecidos en los "criterios de Uso del Suelo en función de su Grado de Inundabilidad", de tal forma que se garantice que, tanto durante el desarrollo de la actuación como a lo largo de la vida de la misma se tenga un grado de protección suficiente y pueda establecerse su seguridad, no afectando desfavorablemente a las riberas y a la inundabilidad del entorno.

2. Clasificación urbanística

El PGOU clasifica la totalidad de los terrenos del Ámbito como suelo urbano.

3. Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.

Se establece la necesidad de redacción de un Plan Especial para el sub-ámbito 18.1 Ondar Azpi. Para el resto del ámbito remite a la ordenación pormenorizada del PGOU.

- * Subámbito "18.1 Ondar azpi": dicha ordenación será la que se determine en el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover con ese fin.
- * Resto del ámbito: la ordenación pormenorizada se determina en este Plan General.

4. Régimen general de programación y ejecución.

No hay determinaciones respecto del área afectada por el presente Plan Especial.

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO.

1. Calificación Pormenorizada

A.- Condiciones de determinación de las tipologías de (sub)zonas pormenorizadas ordenadas, y de delimitación de las mismas.

Para la superficie afectada por el Presente Plan Especial, las condiciones son las reflejadas en el plano "II.2.1 Zonificación Pormenorizada" del documento de "D. Planos" del PGOU.

B.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

En cuanto a la edificabilidad sobre rasante, se distingue entre las parcelas vacantes y/o subedificadas, y las parcelas consolidadas:

- * Parcelas consolidadas:
 - Sobre rasante: la edificabilidad física de las parcelas consolidadas se corresponde con la resultante de las alineaciones y de la forma, actuales de cada una de las edificaciones existentes que se consolidan.
 - Bajo rasante: la resultante de los criterios generales que a ese respecto se determinan en el documento "B.1 Normas Urbanísticas Generales" del presente Plan General.
- * Parcelas vacantes y/o subedificadas:
 - Sobre rasante: la edificabilidad física de esas parcelas es la establecida en cada caso en esta Norma Particular (apartado "1.1" del anterior epígrafe III).
 - Bajo rasante: la resultante de los criterios generales que a ese respecto se determinan en el documento "B.1 Normas Urbanísticas Generales" del presente Plan General.
- * En el subámbito "18.1 Ondar azpi": la que determine, tanto sobre como bajo rasante, el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover a los efectos de la determinación de su ordenación pormenorizada.

C.- Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas: altura y número de plantas de la edificación.

- * Parcelas consolidadas: dichas condiciones se corresponden
 - Sobre rasante: se consolida la forma (altura y número de plantas) de la edificación existente sobre rasante en esas parcelas.
 - Bajo rasante: las resultantes de los criterios generales que a ese respecto se determinan en el documento "B.1 Normas Urbanísticas Generales" del presente Plan General
 - * Parcelas vacantes, subedificadas y/o para las que se establece una ordenanza de sustitución:
 - Sobre rasante: dichas condiciones son las establecidas en cada caso en esta Norma Particular (apartado "1.1" del anterior epígrafe III).
 - Bajo rasante: las resultantes de los criterios generales que a ese respecto se determinan en el documento "B.1 Normas Urbanísticas Generales" del presente Plan General.
- Se procederá a la preceptiva formulación de un Estudio de Detalle en cada una de esas parcelas, a los efectos de la precisa y definitiva determinación de las condiciones reguladoras de los parámetros formales de la edificación.

D.- Condiciones de uso de las subzonas pormenorizadas ordenadas.

- * Las condiciones de uso serán las establecidas con carácter general para cada tipología de subzonas pormenorizadas ordenadas en el documento "B.1 Normas Urbanísticas Generales" del presente Plan General.

(La ficha establece condiciones de uso para parcelas y subámbitos concretos pero ninguno incluido dentro del ámbito afectado por este Plan Especial)

E.- Condiciones particulares de edificación, urbanización y/o parcelación.

En cuanto al Subámbito 18.2 Arretxe, se dice lo siguiente:

- * Subámbito "18.2 Arretxe": retiro de la edificación de 13 m en relación al cauce del río Ibaieder en su frente Norte, y de 5 m en relación al límite de la parcela privada sometida a servidumbre de uso público en su frente Oeste.

En cuanto a la parcela b.10/18.4 se dice lo siguiente:

- * Parcela "b.10/18.4": se establece un retiro de 5 m de la edificación en relación al límite de la parcela privada sometida a servidumbre de uso público en su frente Oeste.

F.- Condiciones particulares de dominio.

- * Resto del ámbito: se consolidan las condiciones de dominio actuales, en las condiciones resultantes de, por un lado, los proyectos promovidos a los efectos de su desarrollo y ejecución, y, por otro, de las situaciones heredadas.

En todo caso, esas condiciones se entenderán reajustadas o complementadas en los supuestos y términos que se indican a continuación:

- Subámbito "18.2 Arretxe": se establece un retiro de 5 m de la edificación en su frente Oeste en relación al límite de la parcela privada sometida imponiéndose en la franja resultante una servidumbre de uso público.
- Parcela "b.10/18.4": sin perjuicio de las servidumbres preexistentes en relación a las parcelas colindantes, el retiro de 5 m de la edificación establecido en su frente Oeste en relación al límite de la parcela privada se somete a servidumbre de uso público.

G.- Retiro de las edificaciones de los cauces fluviales.

El retiro de la edificación con respecto al río Ibaieder se ajustará a los criterios establecidos en las disposiciones de aplicación en la materia, y, en particular, en el Plan Territorial Sectorial de ordenación de márgenes de ríos y arroyos de la CAPV (vertiente Cantábrica).

En consonancia con ello, el retiro mínimo en relación con el cauce del río Errezil será de 10 m.

Por su parte, el retiro mínimo respecto del cauce del río Ibai-Eder será de 14 m, superior al fijado en el citado PTS. Este retiro será de aplicación en todos los supuestos de nuevas actuaciones y de sustitución de edificaciones preexistentes. La franja que, como consecución de la aplicación de ese retiro quede libre de edificación será destinada a dotación pública (paseo peatonal, viario, etc.), y cedida al Ayuntamiento.

2. Categorización del suelo urbano.

La ficha categoriza los terrenos del subámbito 18.2 y los de la parcela b.10/18.4 como suelo urbano no consolidado. El primero por "carencia y/o insuficiencia de urbanización" y el segundo por "incremento de edificabilidad ponderada"

- * Los terrenos del subámbito "18.1 Ondar azpi" serán integrados en las categorías de suelo urbano que determine el Plan Especial a promover en el.
- * Los terrenos de los subámbitos "18.2", "18.3", "18.4", "18.5" y "18.6" tienen la condición de suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización.
- * Los terrenos de las parcelas "a.20/18.2", "b.10/18.1", "b.10/18.3", "b.10/18.4" y "b.10/18.5" tienen la condición de suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada.
- * Los restantes terrenos de este Ámbito Urbanístico tienen la condición de suelo urbano consolidado, salvo los que, por incremento de la edificabilidad ponderada, deban ser considerados como suelo urbano no consolidado.

V.- CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

La ficha del ámbito de LANDETA incluida en las NNUUPP hace referencia a la presencia en el Ámbito de los ríos Ibaieder y Errezil; a la aplicación de las condiciones asociadas a las áreas acústicas delimitadas en el PGOU; y a la necesidad de tratamiento de los suelos potencialmente contaminantes del ámbito según los criterios establecidos en las disposiciones de aplicación en la materia.

VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN DE EDIFICACIONES Y/O ELEMENTOS SINGULARES.

Según la ficha del ámbito de LANDETA, incluida en las NNUUPP, NO existen bienes catalogados dentro del ámbito del presente Plan Especial.

VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.

1. Régimen de Urbanización

- * En los subámbitos "18.2", "18.3", "18.4", "18.5" y "18.6" se procederá a la urbanización de la totalidad de los espacios públicos y privados sometidos a servidumbre de uso público que resultan de las determinaciones del presente Plan General.
 - * La intervención en las parcelas "a.20/18.2", "b.10/18.1", "b.10/18.3", "b.10/18.4" y "b.10/18.5" conllevará la urbanización complementaria precisa de acuerdo con cuanto se contiene en esta Norma Particular y en los planos del presente Plan General.
 - * Se prevé la intervención pública en la ejecución del nuevo trazado de la variante de Azpeitia, entre las glorietas de Landeta y Amue, con ocasión de la ejecución por parte de la Diputación Foral de Gipuzkoa de la correspondiente fase de la ejecución de dicha variante, dentro del horizonte temporal del Plan General.
-
- * Se redactarán con esos fines los proyectos de obras de urbanización que, en cada caso, resulten necesarios, que contemplarán la reordenación viaria prevista y la red de aparcamientos anejos a la misma, el tratamiento de aceras y espacios libres ordenados, y la ejecución de las infraestructuras de servicios correspondientes.

2. Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística.

La ficha del ámbito de LANDETA declara como disconformes con la ordenación las edificaciones reflejadas en el plano "II.3.1" del documento "D. Planos" del PGOU.

3. Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.

A.- Condiciones de actuación.

Las determinaciones definidas en la ficha del ámbito LANDETA para el sub-ámbito 18.2 y para la parcela b.10/18.4 son las siguientes

- * La ejecución del desarrollo planteado en los subámbitos "18.2", "18.3", "18.4", "18.5" y "18.6" se adecuará a las condiciones propias de las actuaciones integradas.
En consonancia con ello, esos subámbitos conforman, respectivamente, los ámbitos de actuación integrada "AAI. 18.2", "AAI.18.3", "AAI.18.4", "AAI.18.5" y "AAI.18.6". Cada uno de estos deberá ser objeto del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.
- * La ejecución de los nuevos desarrollos planteados en las parcelas "a.20/18.2", "b.10/18.1", "b.10/18.3", "b.10/18.4" y "b.10/18.5" se adecuará al régimen de las denominadas actuaciones de dotación, obteniéndose de dichas actuaciones la cesión de los oportunos suelos públicos (aceras, aparcamientos públicos, etc. en los frentes de parcela) con su oportuna urbanización complementaria; a esos efectos, se identifican, respectivamente, como actuaciones de dotación "AD.18.2", "AD.18.1", "AD.18.3", "AD.18.4" y "AD.18.5".

Además, se establecen las siguientes determinaciones con carácter general:

- * La ejecución de los nuevos desarrollos planteados en el resto del ámbito se adecuará al régimen de las denominadas actuaciones de dotación, obteniéndose de dichas actuaciones la cesión de los oportunos suelos públicos (aceras, aparcamientos públicos, etc. en los frentes de parcela) con su oportuna urbanización complementaria.
- * Complementariamente y con carácter general, se estará a cuanto resulta de los procesos de gestión culminados hasta la fecha de acuerdo con el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General, sin perjuicio de los reajustes antes mencionados.

B.- Formulación de Proyectos y condiciones de financiación de cargas de urbanización:

- * Se procederá a la elaboración y aprobación de los proyectos de obras de urbanización (proyectos de urbanización; proyectos de obras complementarias a las de edificación; etc.) que en cada caso resulten necesarios para la determinación de sus condiciones y características.
- * Corresponderá a la Diputación Foral de Gipuzkoa la formulación del Proyecto correspondiente a remodelación de la carretera variante de Azpeitia a su paso por el ámbito.
- * Corresponderá a la Administración la urbanización de los suelos identificados como actuaciones de expropiación.
- * Corresponderá a los titulares privados de los nuevos desarrollos urbanísticos planteados la ejecución y la financiación de las cargas de urbanización vinculadas a esos desarrollos, y necesarias para la materialización de éstos.

La totalidad de las obras de urbanización precisas para la implantación de los nuevos desarrollos, así como las conexiones subterráneas de la totalidad de las infraestructuras de servicios precisas a las redes generales municipales, constituirán ineludiblemente cargas de urbanización vinculadas a esos desarrollos.

C.- Régimen de programación

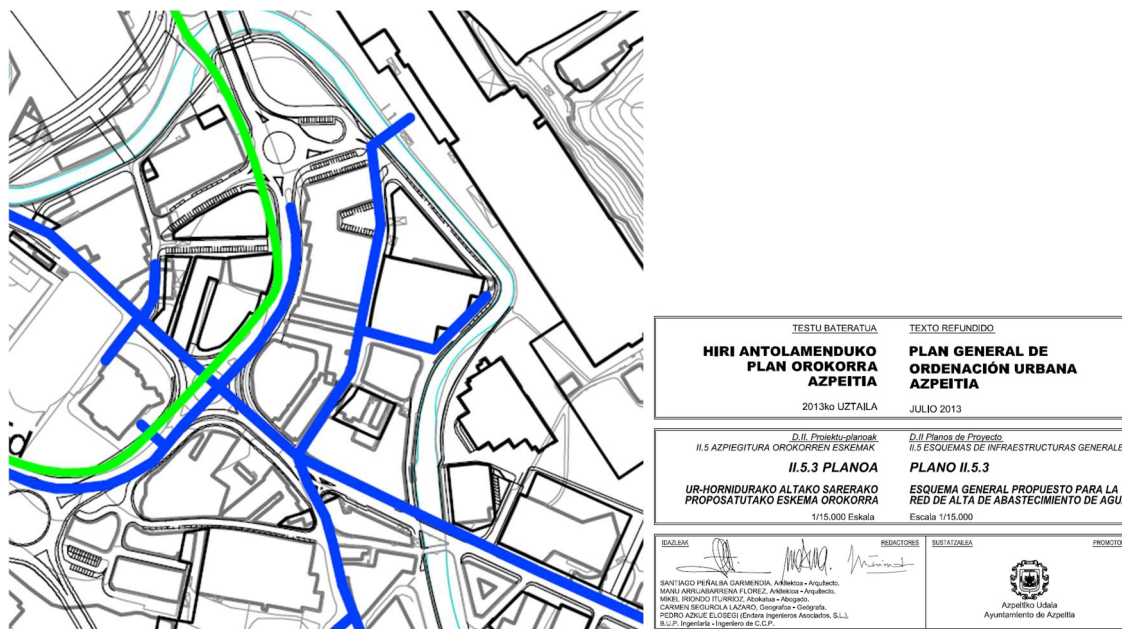
Se estará a lo dispuesto tanto con carácter general como específico en el PGOU

VIII.- MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL Y DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.

- * Serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias previstas en el Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental de este Plan General, así como las asociadas al programa de supervisión incluido en ese Estudio.
- * La ejecución del desarrollo urbanístico del Ámbito debe ajustarse a los criterios que se establezcan en las Ordenanzas municipales mencionadas en el artículo 7 del Documento "B.1 Normas Urbanísticas Generales" en lo referente a: preservación de la calidad de la atmósfera y del aire durante la ejecución de las obras; recogida, tratamiento y depósito de los residuos que se generen; eliminación y/o minimización de ruido, polvo, etc. derivados de las obras; cualesquiera otras cuestiones que, reguladas en esas Ordenanzas, sean de aplicación.

2.7.- REDES DE SERVICIOS URBANOS EXISTENTES

Se adjunta a continuación, las redes de servicios urbanos reflejados en el PGOU
Plano II.5.3 ESQUEMA GENERAL PROPUESTO PARA LA RED DE ALTA DE ABASTECIMIENTO DE AGUA



CONDUCCIÓN EMBALSE-DEPURADORA URTEGIA ETA ARAZTEGIAREN ARTEKO HODI

- CONDUCCIONES EXISTENTES AGUAS SIN DEPURAR
ARAZTU GABEKO URAREN EGUNGO SAREAK
- - - CONDUCCIONES PROYECTADAS AGUAS SIN DEPURAR
ARAZTU GABEKO URAREN PROIEKTATURIKO SAREAK
- - - CONDUCCIONES A SUSTITUIR AGUAS SIN DEPURAR
ARAZTU GABEKO UREN ORDEZTU BEHARREKO SAREAK

CONDUCCIÓN DEL UROLA UROLAKO HODI

- CONDUCCIONES EXISTENTES AGUA POTABLE
EDATEKO URAREN EGUNGO SAREAK

RED LOCAL UDAL SAREA






- CONDUCCIONES EXISTENTES
EGUNGO SAREAK
- - - CONDUCCIONES PROYECTADAS
PROIEKTATURIKO SAREAK
- - - CONDUCCIONES A SUSTITUIR
ORDEZTU BEHARREKO SAREAK

- FC = Fibrocemento,
Fibrozeimentua.
- Fd = Fundición,
Galdaketa.
- HG = Hierro Galvanizado,
Burdina Galbanizatua.
- HF = Hierro Fundido,
Burdinurtua.
- P = Polietileno,
Polietilenoa.

Plano II.5.4 ESQUEMA GENERAL PROPUESTO PARA LA RED DE SANEAMIENTO.



TESTU BATERATUA	TEXTO REFUNDIDO
HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA AZPEITIA	PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA AZPEITIA
2013ko UZTAILA	JULIO 2013
D.I.I. Proiektu-planoak II.5 AZPIEGITURA OROKORREN ESKEMAK	D.II Planos de Proyecto II.5 ESQUEMAS DE INFRAESTRUCTURAS GENERALES
II.5.4 PLANOA	PLANO II.5.4
SANEAMENDUKO ALTAKO SARERAKO PROPOSATUTAKO ESKEMA OROKORRA	ESQUEMA GENERAL PROPUESTO PARA LA RED DE ALTA DE SANEAMIENTO
1/15.000 Eskala	Escala 1/15.000
ELABORATZAILEAK SANTIAGO PERALBA GARMENDIA, Arkitektoa - Arquitecto. WALTER ARRIASARRIENA FLORES, Arkitektoa - Arquitecto. MIREN IROKONDO TURRICOZ, Abokatuak - Abogados. CARMEN SEGURA LAZARTE, Geografa - Geografa. PEDRO AZKUE ELOSEGI (Enkara Ingenieros Asociados, S.L.), S.U.P.P. Ingenieria - Ingenieros de C.C.P.P.	REDAKTORRA MIREN IROKONDO TURRICOZ, Abokatuak - Abogados. SUSTATZAILEA Azpeitia Udalak Ayuntamiento de Azpeitia PROMOTOREA

-  COLECTOR PRINCIPAL
KOLEKTORE NAGUSIA
-  COLECTORES EXISTENTES (AGUAS FECALES Y MIXTAS)
EGUNGO KOLEKTOREAK (UR BELTZAK ETA MISTOAK)
-  COLECTORES PREVISTOS (AGUAS FECALES)
PROIEKTATURIKO KOLEKTOREAK (UR BELTZAK)
-  COLECTORES PREVISTOS (AGUAS LIMPIAS)
PROIEKTATURIKO KOLEKTOREAK (UR GARBIAK)
-  ALIVIADEROS DE TORMENTAS
EKAITZETARAKO GAINEZKABIDEAK

TESTU BATERATUA	TESTU REFUNDIDO
<p>HIRI ATOLAMENDUKO PLAN OKOROKKA AZPEITIA</p> <p>2013ko UZTAILA</p> <p><i>D.I.I. Proiektu-planotik</i> <i>II.5 AZPIEGITURA OKOROKKEN EGSEKAT</i></p> <p>II.5.5 PLANOA</p> <p>ENERGIA ELEKTROAREN, TELEFONAREN ETA GASEAREN HORNIDURAKO SARETARAKO PROPOSATUTAKO ENERGI OKOROKKA</p> <p>1/15.000 Eskala</p>	<p>PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA AZPEITIA</p> <p>JULIO 2013</p> <p><i>D.I.I. Planos de Proyecto</i> <i>II.5 ESQUEMAS DE INFRAESTRUCTURAS GENERALES</i></p> <p>PLANO II.5.5</p> <p>ESQUEMA GENERAL PROPUESTO PARA LAS REDES DE SUMINISTRO DE ENERGIA ELECTRICA, TELEFONIA Y GAS</p> <p>Escala 1/15.000</p>

RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA
ENERGIA ELÉKTRIKA SAREA

-  SUBESTACIÓN ELÉCTRICA DE LASAO
 LASAOKO SUBESTAZIO ELKTRIKOA
-  LINEAS 360,220 Y 132 KV
 360, 220 ETA 132 KV LINEAK
-  LINEAS DE 30 KV,
 30 KV-ko LINEAK.
-  LINEAS DE 13,2 KV,
 13,2 KV-ko LINEAK.
-  CENTROS DE TRANSFORMACIÓN (BERDROLA)
 TRANSFORMAZIO ZENTROAK (BERDROLA)
-  CENTROS DE TRANSFORMACIÓN (ABONADOS)
 TRANSFORMAZIO ZENTROAK (ABONATUAK)
-  TORRE DE ALTA TENSIÓN
 GOI-TENTSIAREN DORREA

RED DE TELECOMUNICACIONES
TELEKOMUNIKAZIOAK SAREA

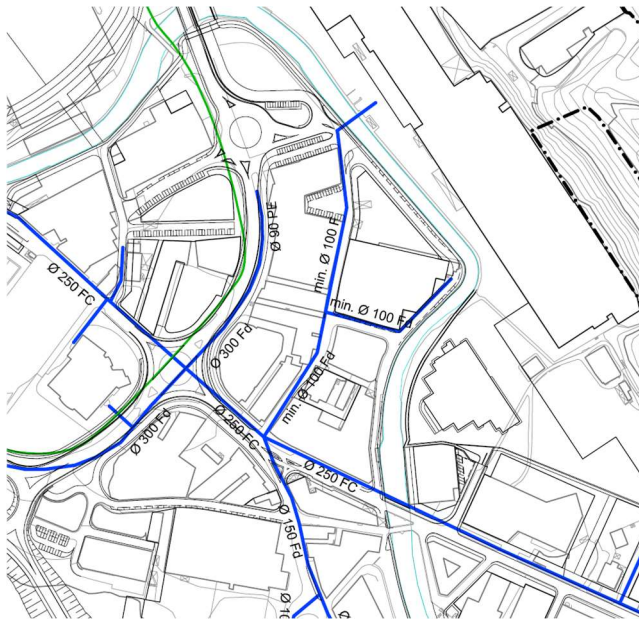
-  RED DE TELEFÓNICA
 TELEFONIKAREN SAREA
-  RED DE EUSKALTEL
 EUSKALTELEN SAREA

RED DE ABASTECIMIENTO DE GAS
GAS-HORNIDURAKO SAREA

-  ESTACIÓN DE REGULACIÓN Y MEDIDA DE AZPEITIA
 AZPEITIAKO NEURTZEKO ETA ARAUTZEKO TOKIA
-  CONDUCCIÓN GAS ALTA PRESIÓN EXISTENTE
 PRESIO HANDIKO EGUNGO GAS SAREA
-  CONDUCCIÓN GAS BAJA PRESIÓN EXISTENTE
 PRESIO BAXUKO EGUNGO GAS SAREA
-  CONDUCCIÓN GAS BAJA PRESIÓN PROYECTADA
 PRESIO BAXUKO PROIEKTATURIKO GAS SAREA
-  CONDUCCIÓN GAS BAJA PRESIÓN A SUSTITUIR
 PRESIO BAXUKO ORDEZTU BEHARRERAKO GAS SAREA

 LLAVE PASO GAS
 GAS A ITXIKO/GI/TTZA

Plano II.5.6 ESQUEMA GENERAL PROPUESTO PARA LA RED DE ALTA DE ABASTECIMIENTO DE AGUA EN EL MEDIO URBANO.



TESTU BATERATUA	TEXTO REFUNDIDO
HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA AZPEITIA	PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA AZPEITIA
2013ko UZTAILA	JULIO 2013
D.II. Proiektu-planoeak II.5 AZPIEGITURA OROKORREN ESKEMAK	D.II Planos de Proyecto II.5 ESQUEMAS DE INFRAESTRUCTURAS GENERALES
II.5.6 PLANOA	PLANO II.5.6
HIRI-INGURUNEKO UR-HORNIDURAKO ALTAKO SAREAKO PROPOSATUTAKO ESKEMA OROKORRA	ESQUEMA GENERAL PROPUESTO PARA LA RED DE ALTA DE ABASTECIMIENTO DE AGUA EN EL MEDIO URBANO
1/5.000 Eskala	Escala 1/5.000
BOZLARI SANTIAGO PERALBA GARMENDIA, Arkitektoa - Arquitecto, MANU ARRIJANARRIENA FLOREZ, Arkitektoa - Arquitecto, Mikel IRIBARREN FLOREZ, Arkitektoa - Arquitecto, CARMEN SEGURA LAZARO, Geografa - Geografa, PEDRO AZUQUE ELIZOAGA (Enfitea Ingenieros Asociados, S.L.) B.U.P. Iradarkaria - Ingeniero de C.C.P.P.	BOZLARI Azpeitia Udalak Ayuntamiento de Azpeitia

CONDUCCIÓN EMBALSE-DEPURADORA
URTEGIA ETA ARATZTEGIAREN ARTEKO HODI

- CONDUCCIONES EXISTENTES AGUAS SIN DEPURAR
ARAZTU GABEKO URAREN EGUNGO SAREAK
- CONDUCCIONES PROYECTADAS AGUAS SIN DEPURAR
ARAZTU GABEKO URAREN PROIEKTATURIKO SAREAK
- CONDUCCIONES A SUSTITUIR AGUAS SIN DEPURAR
ARAZTU GABEKO UREN ORDEZTU BEHARREKO SAREAK

CONDUCCIÓN DEL UROLA
UROLAKO HODI

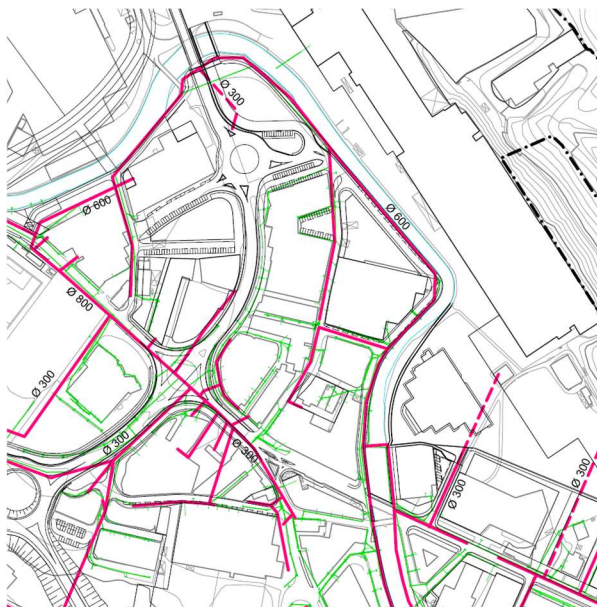
- CONDUCCIONES EXISTENTES AGUA POTABLE
EDATEKO URAREN EGUNGO SAREAK

RED LOCAL
UDAL SAREA






- CONDUCCIONES EXISTENTES
EGUNGO SAREAK
- CONDUCCIONES PROYECTADAS
PROIEKTATURIKO SAREAK
- CONDUCCIONES A SUSTITUIR
ORDEZTU BEHARREKO SAREAK

- FC = Fibrocemento,
Fibrozementua.
- Fd = Fundición,
Galdaketa.
- HG = Hierro Galvanizado,
Burdina Galbanizatua.
- HF = Hierro Fundido,
Burdinurtua.
- P = Polietileno,
Polietilenoa.

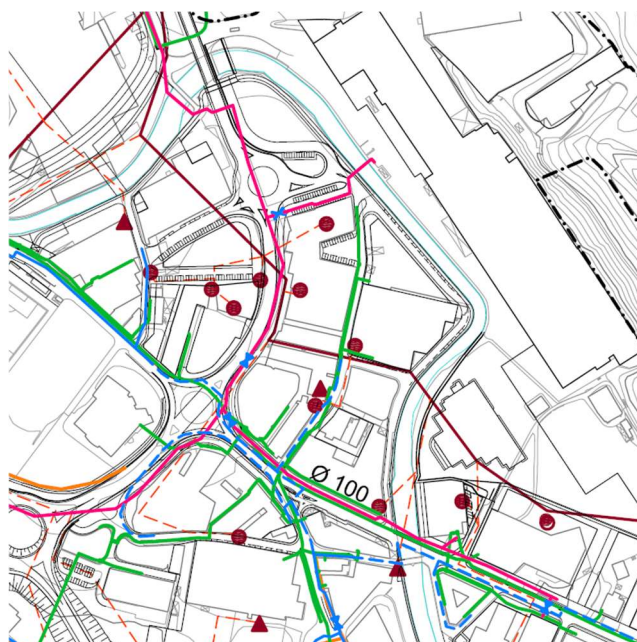
Plano II.5.7 ESQUEMA GENERAL PROPUESTO PARA LA RED DE ALTA DE SANEAMIENTO DE EN EL MEDIO URBANO.



TESTU BATERATUA	TEXTO REFUNDIDO
HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA AZPEITIA	PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA AZPEITIA
2013ko UZTAILA	JULIO 2013
D.II. Proiektu-planak II.5 AZPIEGITURA OROKORREN ESKEMAK	D.II Planos de Proyecto II.5 ESQUEMAS DE INFRAESTRUCTURAS GENERALES
II.5.7 PLANOA	PLANO II.5.7
HIRI-INGURUNEKO SANEAMENDUKO ALTAKO SARERAKO PROPOSATUTAKO ESKEMA OROKORRA	ESQUEMA GENERAL PROPUESTO PARA LA RED DE ALTA DE SANEAMIENTO EN EL MEDIO URBANO
1/5.000 Eskala	Escala 1/5.000
<p>IAZILEK</p> <p>SANTIAGO PEÑALBA GARMENDIA, Arkitektoa - Arquitecto. MARU ARRUIABARRENA FLOREZ, Arkitektoa - Arquitecto. MIREN RIBORDO ITURBIDE, Arkitektoa - Arquitecto. CARMEN SEGUIROLA LAZARO, Geografa - Geografa. PEDRO AZNUE BLOREGI (Enlaza Ingenieros Asociados, S.L.), B.U.P. Ingenieria - Ingeniero de C.C.P.</p>	<p>REDAKTORES</p> <p>SUSTATZAILA</p> <p>PROMOTOR</p> <p>Azpeitia Udala Ayuntamiento de Azpeitia</p>

-  COLECTOR PRINCIPAL
KOLEKTORE NAGUSIA
-  COLECTORES EXISTENTES (AGUAS FECALES Y MIXTAS)
EGUNGO KOLEKTOREAK (UR BELTZAK ETA MISTOAK)
-  COLECTORES PREVISTOS (AGUAS FECALES)
PROIEKTATURIKO KOLEKTOREAK (UR BELTZAK)
-  COLECTORES PREVISTOS (AGUAS LIMPIAS)
PROIEKTATURIKO KOLEKTOREAK (UR GARBIAK)
-  ALIVIADEROS DE TORMENTAS
EKAITZETARAKO GAINEZKABIDEAK

Plano II.5.8 ESQUEMA GENERAL PROPUESTO PARA LAS REDES DE ALTA DE ENERGÍA ELÉCTRICA, TELEFONÍA Y GAS EN EL MEDIO URBANO.



TESTU BATERATUA HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA AZPEITIA 2013ko UZTAILA	TEXTO REFUNDIDO PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA AZPEITIA JULIO 2013
D.II. Proiektu-planok II.5 AZPIGEGITURA OROKORREN ESKEMAK II.5.8 PLANOA HIRI-INGURUNEKO ENERGIA ELEKTRIKOA, TELEFONIA ETA GASAREN ALTAKO SAREETARAKO PROPOSATUTAKO ESKEMA OROKORRA 1/5.000 Eskala	D.II Planos de Proyecto II.5 ESQUEMAS DE INFRAESTRUCTURAS GENERALES PLANO II.5.8 ESQUEMA GENERAL PROPUESTO PARA LAS REDES DE ALTA DE ENERGÍA ELÉCTRICA, TELEFONÍA Y GAS EN EL MEDIO URBANO Escala 1/5.000
IRAZLEKUA SANTIAGO PEÑALBA GARMENDIA, Arkitektoa - Arquitecto, MANU ARRILLAGARRENA FLOREZ, Arkitektoa - Arquitecto, MIREN RICHARD TURREZ, Arkitektoa - Arquitecto, CARMEN SEGURROLA LAZARO, Geografoa - Geógrafa, PEDRO ADRIU ELOSIO (Iberru Ingenieros Asociados, S.L.), B.U.P. Ingenieria - Ingeniero de C.C.P.P.	IRAZLEKUA SANTIAGO PEÑALBA GARMENDIA, Arkitektoa - Arquitecto, MANU ARRILLAGARRENA FLOREZ, Arkitektoa - Arquitecto, MIREN RICHARD TURREZ, Arkitektoa - Arquitecto, CARMEN SEGURROLA LAZARO, Geografoa - Geógrafa, PEDRO ADRIU ELOSIO (Iberru Ingenieros Asociados, S.L.), B.U.P. Ingenieria - Ingeniero de C.C.P.P.

RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA
ENERGIA ELEKTRIKOA SAREA

- ▲ SUBESTACIÓN ELÉCTRICA DE LASAO
LASAOKO SUBESTAZIO ELEKTRIKOA
- LINEAS 380,220 Y 132 KV,
380, 220 ETA 132 KV LINEAK
- LINEAS DE 30 KV,
30 KV-ko LINEAK.
- - - LINEAS DE 13,2 KV,
13,2 KV-ko LINEAK.
- ▲ CENTROS DE TRANSFORMACIÓN (IBERDROLA)
TRANSFORMAZIO ZENTROAK (IBERDROLA)
- CENTROS DE TRANSFORMACIÓN (ABONADOS)
TRANSFORMAZIO ZENTROAK (ABONATUAK)
- ⊠ TORRE DE ALTA TENSIÓN
GOI-TENTSIOAREN DORREA

RED DE TELECOMUNICACIONES
TELEKOMUNIKAZIOAK SAREA

- RED DE TELEFÓNICA
TELEFONIKAREN SAREA
- RED DE EUSKALTEL
EUSKALTELEN SAREA

RED DE ABASTECIMIENTO DE GAS
GAS-HORINDURAKO SAREA

- ESTACIÓN DE REGULACIÓN Y MEDIDA DE AZPEITIA
AZPEITIKO NEURTZEKO ETA ARAUTZEKO TOKIA
- CONDUCCIÓN GAS ALTA PRESIÓN EXISTENTE
PRESIO HANDIKO EGUNGO GAS SAREA
- CONDUCCIÓN GAS BAJA PRESIÓN EXISTENTE
PRESIO BAXUKO EGUNGO GAS SAREA
- - - CONDUCCIÓN GAS BAJA PRESIÓN PROYECTADA
PRESIO BAXUKO PROIEKTATURIKO GAS SAREA
- CONDUCCIÓN GAS BAJA PRESIÓN A SUSTITUIR
PRESIO BAXUKO ORDEZTU BEHARREKO GAS SAREA
- ⊠ LLAVE PASO GAS
GASA IXTEKO GILTZA

3.- OBJETIVOS DEL PLAN ESPECIAL. DESCRIPCIÓN DE LA PROBLEMÁTICA EXISTENTE

3.1.- OBJETIVOS DETERMINADOS EN LA LEY 2/2006

Establecer las determinaciones de ordenación urbanística pormenorizada del ámbito A.U. 18 Landeta, según se establece en el art 56 "Ordenación Urbanística Pormenorizada" de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

"1. La ordenación urbanística pormenorizada se define mediante el establecimiento de las siguientes determinaciones:

a) La definición de los sistemas locales, así como de su conexión e integración en la red de sistemas generales definida por el Plan General, respetando las dotaciones mínimas prescritas por esta ley para dicha red de sistemas locales.

b) La delimitación de actuaciones integradas que deban ser objeto de programación única respecto a las áreas en suelo urbano no consolidado y a los sectores en el suelo urbanizable definidos por el planeamiento general.

c) La categorización del suelo en suelo urbano consolidado y en suelo urbano no consolidado.

d) En suelo urbano, la determinación de los solares y las parcelas que puedan ser edificadas en régimen de actuación aislada.

e) El establecimiento de las edificabilidades físicas pormenorizadas, disponiendo, en su caso, la relación de usos compatibles, así como los porcentajes máximos y mínimos de cada uso permitido.

f) El establecimiento de los coeficientes de ponderación entre usos tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable sectorizado, que podrán ser actualizados por los instrumentos de equidistribución, en su caso.

g) La precisión de todos los elementos de la construcción, y en especial los elementos básicos definitorios de las construcciones y edificaciones, tales como alturas, número de plantas, vuelos, aparcamientos para vehículos y otros análogos.

h) La fijación de alineaciones y rasantes.

- i) La identificación individual de las construcciones y edificaciones que con carácter sobrevenido deban quedar en situación de fuera de ordenación y, por tanto, en el régimen transitorio definido al efecto por el plan general.*
 - j) Los criterios para la posterior redacción de estudios de detalle, y las condiciones y limitaciones a tener en cuenta en dicha redacción.*
 - k) La parcelación resultante de la ordenación del plan y las condiciones y limitaciones aplicables a su posterior modificación, con indicación de la parcela mínima de cada ámbito definido.*
 - l) Cualesquiera otras que se considere necesarias para completar el marco general de la ordenación.*
3. *El planeamiento de ordenación pormenorizada en suelo urbano no consolidado y en el urbanizable deberá abarcar la totalidad del área o del sector, respectivamente, así delimitados por el plan general, independientemente de la inclusión en el mismo de suelos destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales."*

3.2.- OBJETIVOS DETERMINADOS PARA EL ÁMBITO A.U 18 LANDETA EN EL PGOU

El Plan Especial hace suyos los "Criterios y Objetivos Generales de Ordenación" los recogidos en la ficha del ámbito A.U. 18 Landeta, en el PGOU de Azpeitia:

- * 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.*

El Plan especial ordena todo el ámbito, incluyendo también los suelos pertenecientes al sub-ámbito 18.2 definido en el Plan General, y proponiendo a su vez 4 ámbitos de gestión.

3.3.- OBJETIVOS DE ORDENACIÓN DEL PLAN ESPECIAL

Por último, el presente Plan Especial también tiene por objetivo el de dar respuesta a los problemas y condicionantes específicos de la Zona Norte del A.U. 18 Landeta, expuestos anteriormente.

Se trata de un ámbito tremendamente desordenado, con gran cantidad de naves abandonadas, en el que además surgen problemas derivados de la coexistencia de viviendas y talleres. Este problema se ve agravado con la baja calidad urbana y la ocupación del espacio público por parte de algunas empresas. Un gran porcentaje de los locales y naves existentes están abandonados, o libres (sin actividad). De un total de 47 locales y 36.032,33 m² aproximados existentes, tan solo 27 locales (19.197,25 m²) tienen actividad, es decir un 42,55% de los locales y un 46,72% de la superficie existente, están vacíos. (estudio realizado en mayo de 2021). Probablemente esta es una consecuencia de la baja calidad y desorden de la urbanización, y de la escasa dimensión de los viales.

- **El objetivo principal del PEOU es el de la resolución en el corto-medio plazo de algunos de los problemas detectados, proponiendo también un master-plan para la ordenación a largo plazo.**

En cuanto a la escasa dimensión de algunos viales que dificultan el tráfico rodado industrial, los objetivos del PEOU son los siguientes:

- **Definir unas alineaciones máximas de sustitución de la edificación para la ampliación futura de viales.**
- **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 la zona central donde la anchura entre fachadas de naves es muy reducida.**
- **Proponer la creación de un paseo paralelo al río, con la finalidad de mejorar ambientalmente el ámbito.**
- **Mantener el único sentido sur-norte de circulación en cuanto al vial contiguo a la variante, proponiendo alineaciones máximas de sustitución.**

Respecto del grave déficit de aparcamiento en la zona, el objetivo es el siguiente:

- **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. Con esta intervención se mejorará también el vial central del polígono que se ve ahora estrangulado por los bloques de viviendas.**

En cuanto a los problemas de Inundabilidad de los suelos, el objetivo es el siguiente:

- **El PEOU Posibilitará con su gestión la ampliación del cauce, propuesta por URA. Proponiendo, para ello, el derribo de parte de la nave de Mármoles Aramendi.**

En cuanto a la gestión, los objetivos son los siguientes:

- **Delimitar cuatro ámbitos de gestión, dos de iniciativa privada y dos pública para posibilitar la mejora de la ordenación del ámbito.**
- **Concretar la edificabilidad urbanística de ámbitos de actuación integrada 18.c AI y 18d. AI.**

- **Ordenar la edificabilidad otorgada en los ámbitos de actuación integrada 18.c AI y 18 d.AI., declarando fuera de ordenación de lo edificios actualmente existentes en la 18.c AI.**

4.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

4.1.- ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS PLANTEADAS

En este capítulo se expondrán las diferentes alternativas de ordenación así como diferentes sistemas de gestión analizados para el ámbito.

4.1.1.- ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN:

Alternativa de Ordenación 1:

La primera opción analizada es la alternativa definida en el PGOU: Vemos que el PGOU no plantea ninguna respuesta a los problemas detectados en el ámbito: escasa dimensión de los viales, falta de aparcamiento, estado de abandono de muchos de los locales, interferencias entre el uso residencial y el industrial... Tampoco hace ninguna propuesta para incrementar la superficie verde del polígono, ni se plantea ningún tipo de intervención que mejore la relación con la ribera del río.

El PGOU propone exclusivamente dos actuaciones, el sub-ámbito A.I. 18.2 y el ámbito de dotación A.D. 18.4. Un dato relevante es que, a pesar de que la aprobación definitiva del PGOU es de septiembre de 2013, no se han desarrollado ninguno de estos dos ámbitos en estos 10 años.

En el sub-ámbito A.I. 18.2 no se imponen cesiones o retranqueos que permitan incrementar el número de plazas de aparcamiento. Y la escasa distancia al río no permite proponer un tratamiento de ribera, o al menos, crear un paseo de borde con suficiente dimensión.

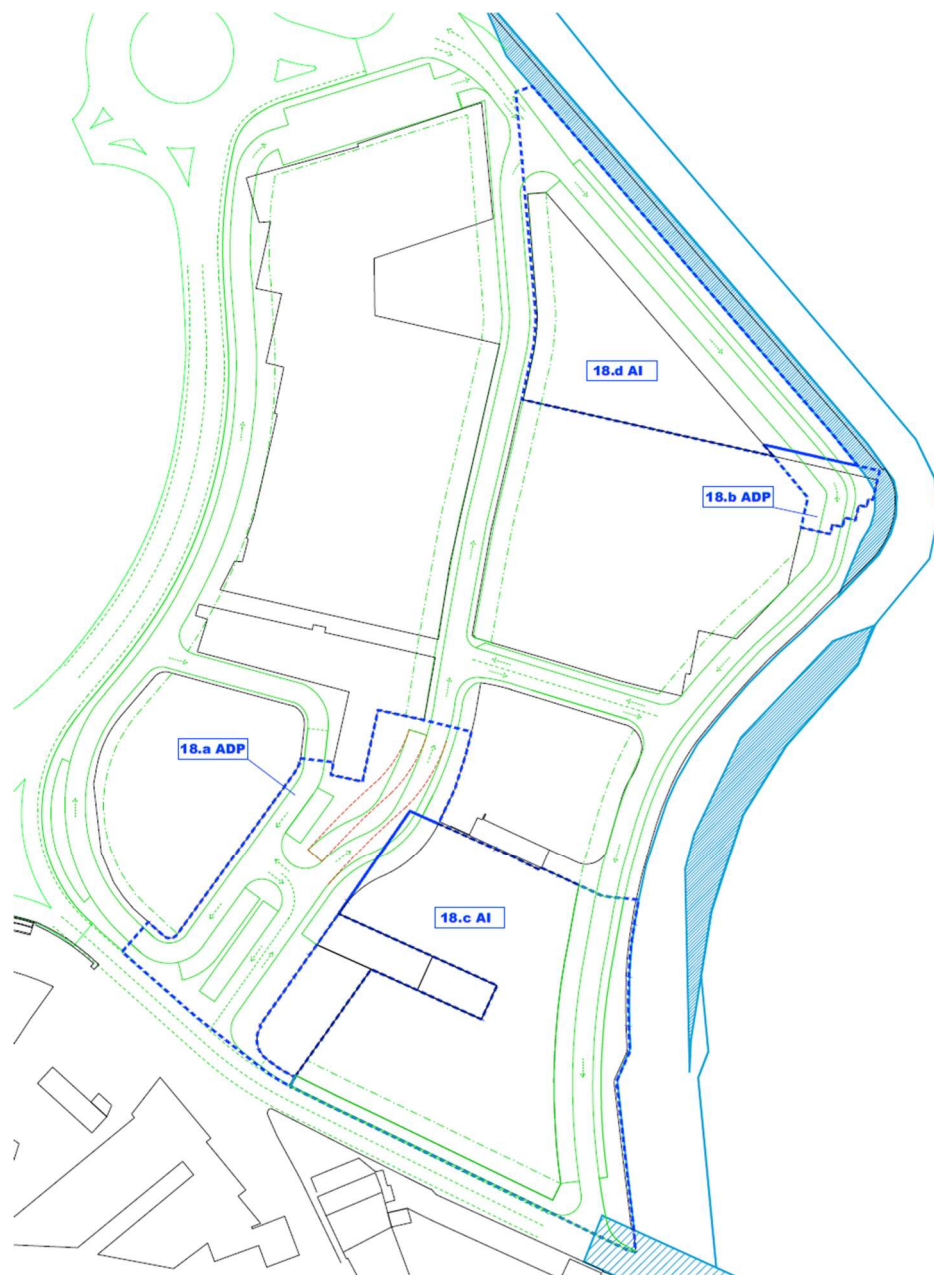
El ámbito de dotación propuesto por el PGOU A.D. 18.4 reordena esta zona ocupada actualmente por viviendas, proponiendo como nuevo uso el industrial. Entendemos que el PGOU pretende reducir el problema existente de interferencias entre el uso residencial y el industrial y por eso elimina de este ámbito el uso residencial.

Sin embargo, el escaso tamaño de esta AD 18.4 tendría un efecto muy limitado en la mejora de los problemas que tiene el ámbito: tamaño del viario, la falta de aparcamiento... Sin contar con que, de llevarse a cabo la AD 18.4 tal y como establece el PGOU, la nueva ordenación seguiría estando rodeada por las edificaciones abandonadas de CNC 92 y GAMBIL. Entendemos que este ámbito es muy poco atractivo y por ello lleva 10 años sin desarrollarse.

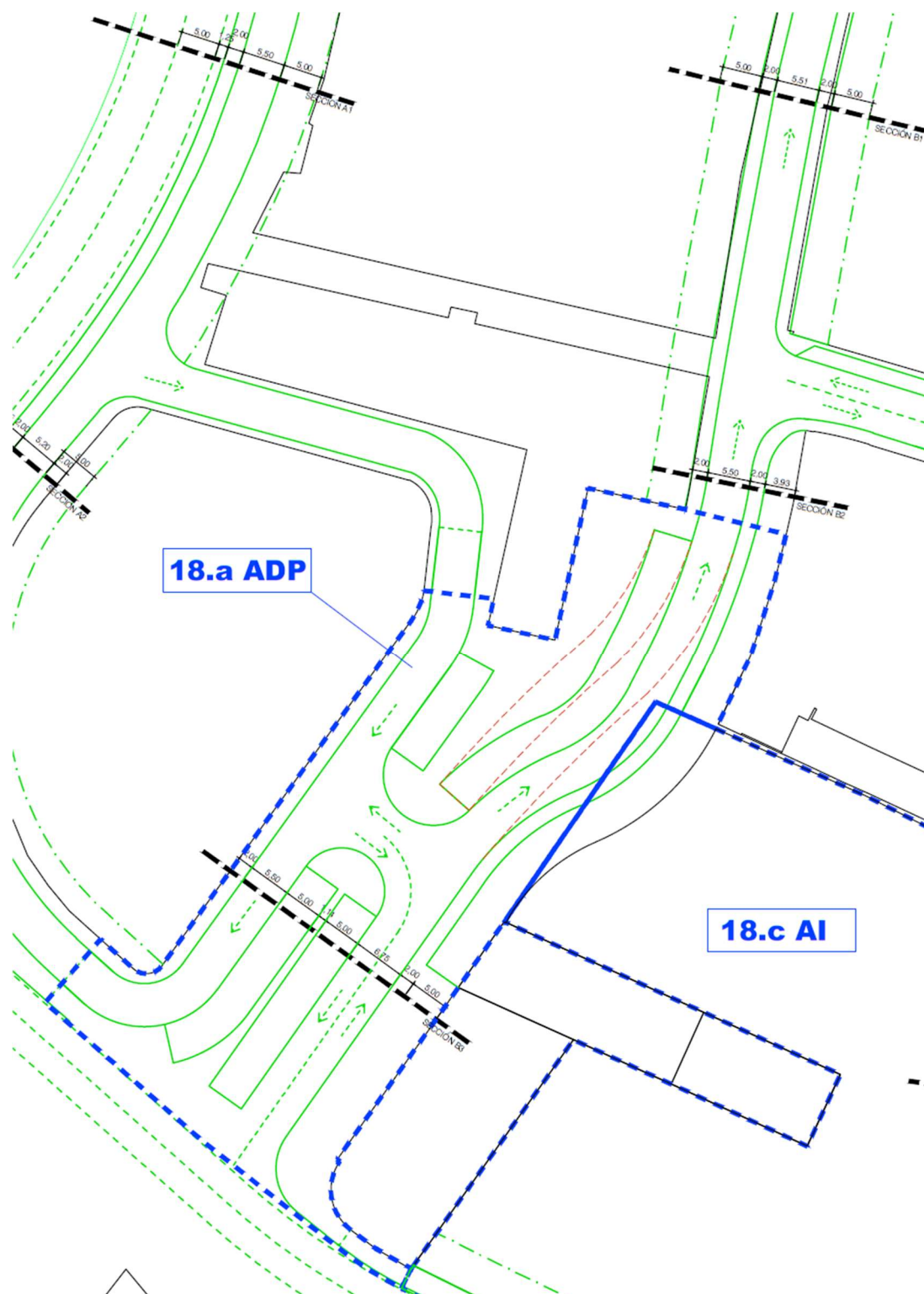
Alternativa de Ordenación 2:

La alternativa de ordenación 2 propone las siguientes modificaciones respecto de la ordenación existente:

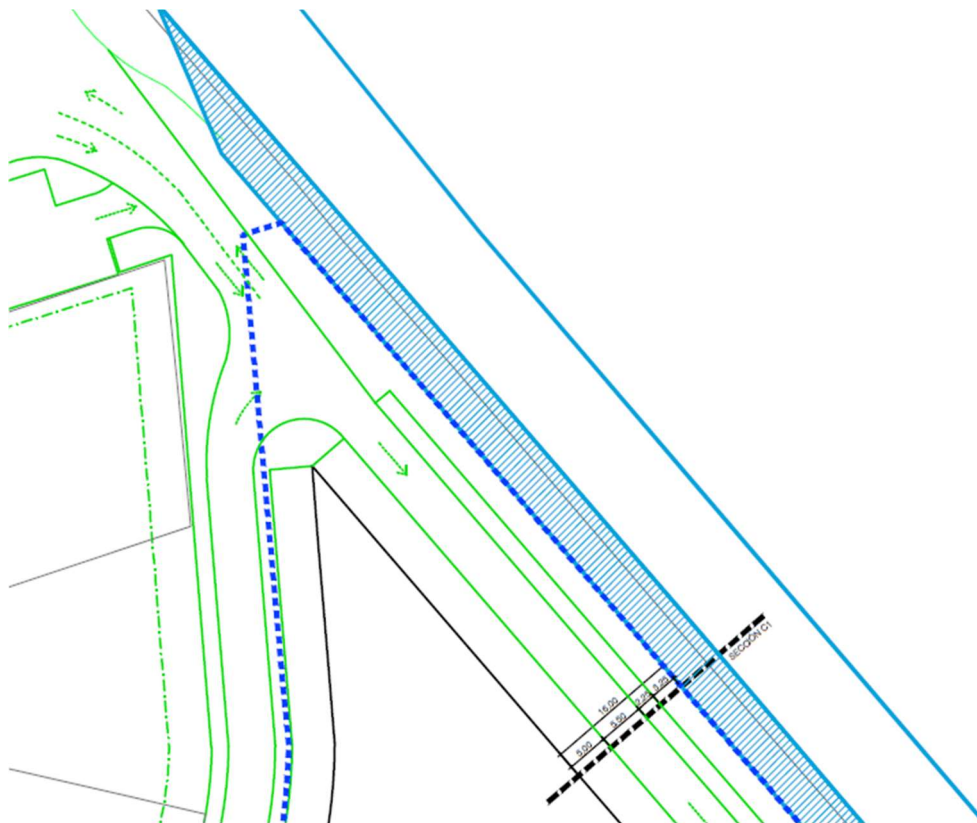
- Se proponen unas alineaciones máximas de sustitución de la edificación para la ampliación futura de viales.
- Se propone la eliminación de los edificios de CNC-92 y de los edificios de viviendas situados en Arretxe 1 y 5. Los suelos obtenidos permitirían la construcción de un parking en la zona sur 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.
- En cuanto al vial contiguo a la variante, la propuesta mantiene el único sentido sur-norte, proponiendo únicamente las alineaciones máximas de sustitución.



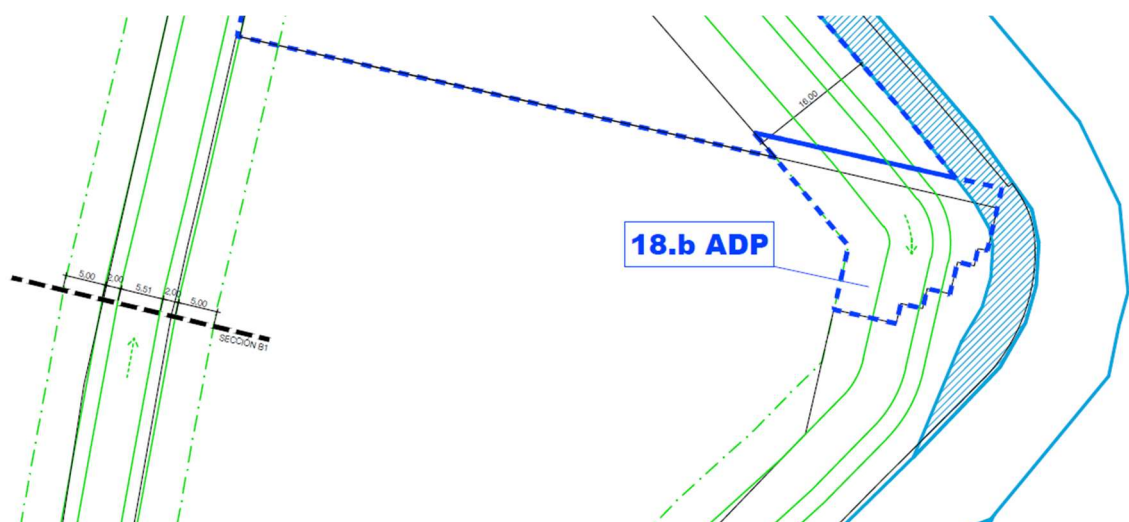
- En cuanto al vial central se propone que tenga dos sentidos de circulación, en la parte sur, para permitir un mejor funcionamiento del nuevo aparcamiento. Desde el aparcamiento, el vial continúa con un único sentido sur-norte. Se elimina, por lo tanto, el doble sentido en esta zona donde la anchura entre fachadas de naves es muy reducida.
- En el plano vemos, en naranja, el trazado viario provisional necesario hasta que se desarrolle el ámbito contiguo 18.c AI (ver capítulo siguiente)



- La intersección norte del vial central se realiza a través de un tramo con doble sentido que resuelve un acceso cómodo al parking existente situado en esta parte del polígono.

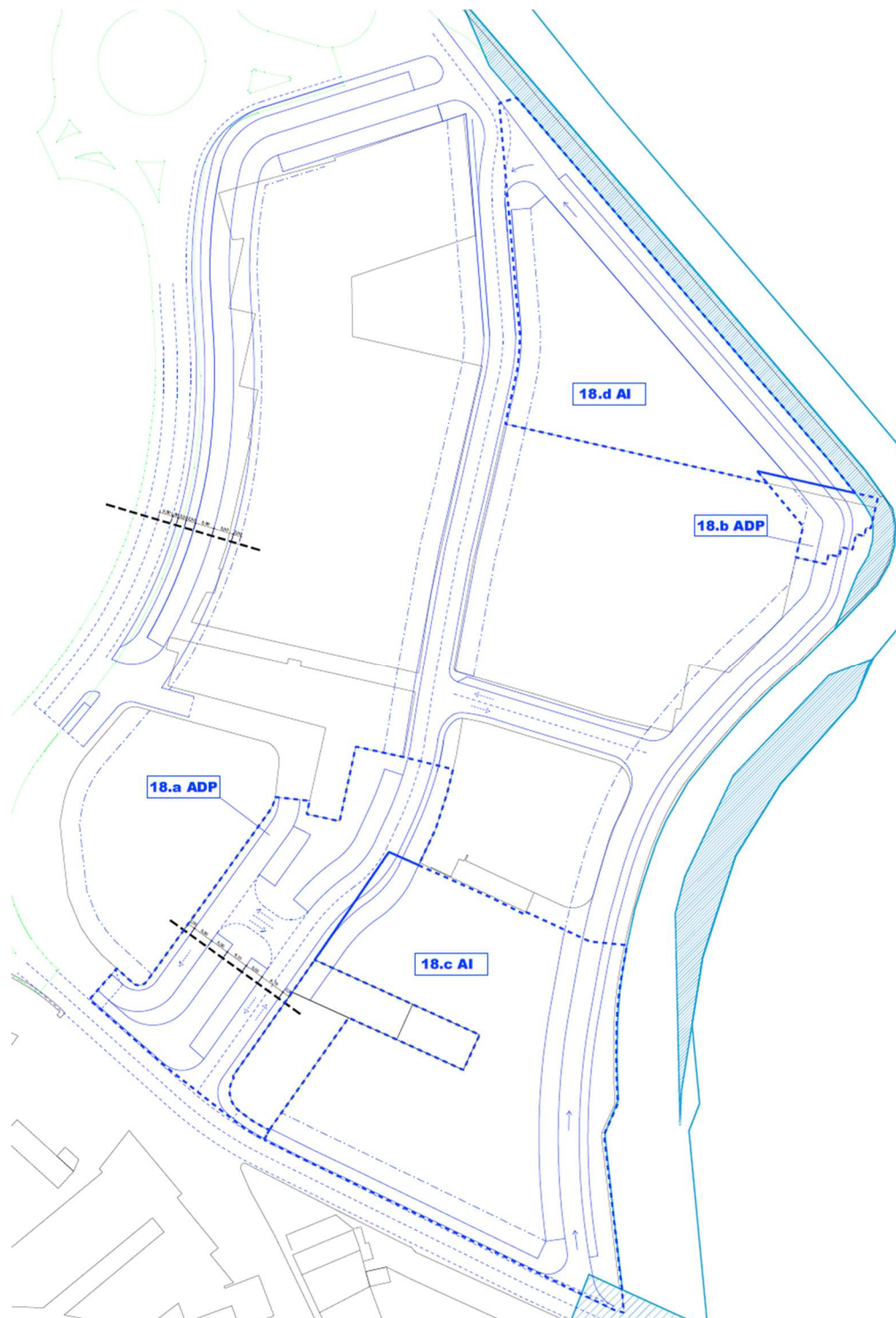


- El vial contiguo al río se plantea en un único sentido norte-sur, ampliándose su sección a 16 metros a partir del retiro necesario para la ampliación de cauce prevista por URA. (sombreado azul)
- Con el objeto de permitir esta ampliación de cauce, es necesario derribar parte de la nave de Mármol Aramendi, Ámbito 18.b ADP. (previsto en PGOU como fuera de Ordenación).



Alternativa de Ordenación 3:

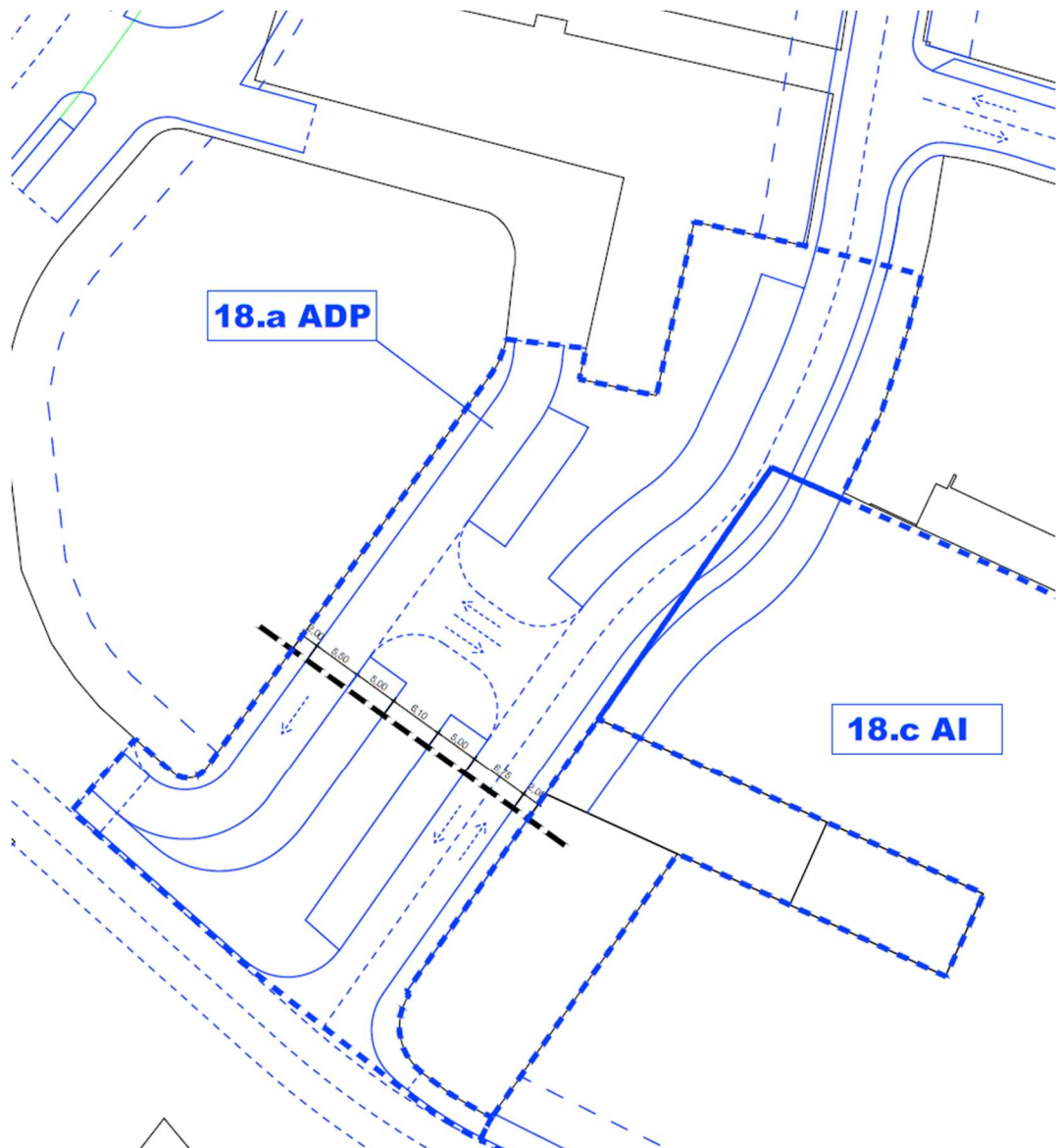
En este capítulo se muestran otras opciones de ordenación estudiadas para cada una de las zonas del ámbito, justificando, en cada caso, las razones que han motivado finalmente la elección de la alternativa de ordenación 2



- Vemos que la propuesta para el vial contiguo a la variante es similar al propuesto en la alternativa 2, con un retranqueo un poco mayor de la alineación máxima de sustitución. En el lado de las naves se incluye, además de la franja de aparcamiento en

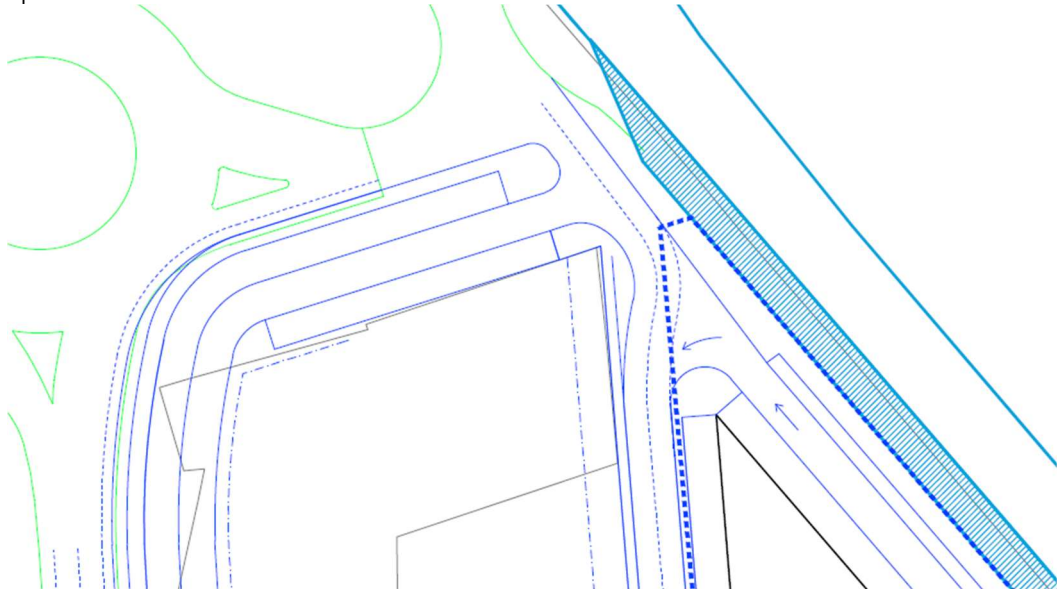
batería de 5 metros, una acera de 2 metros. Vemos que en la alineación prevista en la "alternativa 2" se propone la acera de 2 metros entre el vial y la variante, afectando la alineación máxima de sustitución a muchas menos naves. Entendemos que la alternativa 2 resuelve el problema de tráfico con una afección mucho menor que la alternativa 3.

- En cuanto al vial central, en esta alternativa 3 se propone mantener los dos sentidos en todo el trazado. Sin embargo, vemos como en el tramo norte se mantendría el problema de la estrechez del vial, agravada con la circulación en los dos sentidos, hasta que se hubiesen conseguido los retranqueos de todas las naves. Teniendo en cuenta que esta situación "ideal" podría demorarse mucho, entendemos que debe darse una solución a corto plazo como la que se plantea en la alternativa 2, dejando un solo sentido en esta parte del vial.
- Por otra parte, en el plano vemos como esta alternativa 3 propone una pequeña variación en la zona del aparcamiento, ampliando la mediana central y reduciendo la acera junto al edificio de viviendas. Esta opción se ha desechado habida cuenta que la alternativa 2 consigue una acera de mayor dimensión junto al edificio de viviendas, con la posibilidad de incorporar arbolado.



MEMORIA EXPLICATIVA Y JUSTIFICATIVA

- En cuanto al vial contiguo al río, esta alternativa 3 propone el sentido sur-norte (contrario al propuesto en la alternativa 2). En los siguientes esquemas vemos como quedarían las intersecciones del vial:



- Vemos como, en la intersección con la Avenida Landeta sería necesario añadir un carril central para la espera de vehículos que quisieran entrar al vial. Por ello, se ha optado finalmente por la opción planteada en la alternativa 2.



4.1.2.- ALTERNATIVAS DE GESTIÓN

Uno de los mayores problemas que presentan las alternativas 2 y 3 estudiadas es la necesidad de obtener los suelos para las intervenciones previstas.

En cuanto al ámbito de dotación pública **18.a ADP**, hemos visto que se prevé la eliminación de una edificación que lleva tiempo abandonada: CNC-92, y de dos bloques de viviendas: Arretxe 1 y Arretxe 5.

- En el caso de CNC-92, el estado de abandono de estos locales, afecta negativamente a todo el entorno, restando atractivo al polígono, que tiene una tasa de locales libres y abandonados muy alta. La eliminación del edificio de CNC-92 permitirá el esponjamiento de esta zona, resolución de problemas viarios, nuevas plazas de aparcamiento para el ámbito, y un espacio libre de edificación junto a los edificios residenciales del ámbito.
- En lo que respecta a las viviendas, se han comentado anteriormente los problemas de convivencia que se producen entre el uso residencial y el industrial del polígono. Sin embargo, estos dos bloques están además en una situación muy expuesta al tráfico suponiendo un problema de estrangulamiento del vial central del polígono.

Valoración de las edificaciones, suelos y actividades económicas existentes.

En el Anexo 1 se presenta un estudio del mercado inmobiliario de naves en Azpeitia en condiciones similares a las naves objeto de estudio. Así mismo, se presenta un estudio de mercado del precio de edificios de viviendas que pueden asimilarse a las del nº1 y nº5 de la calle Arretxe.

Basadas en este estudio de mercado, en el Anexo 2 se presentan las valoraciones de la parcela industrial de CNC – 92 y la de los edificios de viviendas de la calle Arretxe nº1 y nº5

Valor de expropiación de parcela industrial de CNC – 92:	231.445,00 €
Valor de expropiación de viviendas situadas en Arretxe nº1:	154.000,00 €
Valor de expropiación de viviendas situadas en Arretxe nº5:	377.267,00 €

Estas valoraciones son una primera aproximación al cálculo preciso que deberá realizarse en el proyecto de expropiación. En este sentido, se debería analizar la situación legal actual de los ocupantes de las viviendas, para analizar si tienen reconocido el derecho de realojo, y si éste se realizaría en propiedad o alquiler. En este aspecto es de aplicación la disposición adicional segunda de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo y el artículo 19 del RDL 7/2015. La entrega de una vivienda, en el régimen en que se viniera ocupando, equivaldrá al abono del justiprecio expropriatorio.

Se valoran dos alternativas de gestión, la primera haciendo una expropiación de las 3 fincas privadas incluidas dentro de la 18.a ADP y la segunda, excluyendo del ámbito 18.a ADP la parcela de CNC 92, que pasaría a formar parte de la actuación integrada 18.c AI. Incrementando, para ello, la edificabilidad de este ámbito.

ALTERNATIVA DE GESTIÓN 1:

La alternativa 1 sería la de plantear la expropiación de estas tres parcelas por parte del ayuntamiento, de forma que fuese posible derribarlos y realizar un esponjamiento en la zona sur del ámbito.

Al valor de la expropiación habría que sumar el valor del derribo de los edificios y el de la reurbanización de esta superficie.

En cuanto al coste de demolición de los edificios, son muchos los factores que afectan al precio final de demolición de un edificio, entre los cuales podemos decir los siguientes: el tamaño del edificio, la adopción de métodos manuales o mecánicos para la demolición, la existencia de materiales peligrosos, la distancia al vertedero más cercano que pueda recibir los residuos generados... considerándose, habitualmente una horquilla de precios de entre 50 y 150€/m²

En cuanto a los edificios de viviendas, la sociedad Azpeitia Berritzen S.A., perteneciente al ayuntamiento de Azpeitia, ha realizado recientemente una serie de derribos de edificios de viviendas de dimensiones similares a Arretxe 1 y 5:

EDIFICIO	SUPERFICIE	COSTE DE DEMOLICION	€/M ²
Done Jakue nº3 y 3 bis	585,00 m ²	71.400,00	122,05 €/m ²
Done Jakue nº7	838,77 m ²	51.883,44	61,86 €/m ²
Bustinzuri nº2	1.024,65 m ²	89.617,00	87,46 €/m ²

Consideraremos para la demolición de Arretxe 1 y 5 el valor medio de los valores anteriores: **90,46€/m²**

Derribo de edificio de viviendas Arretxe nº1:	280,00 m² x 90,46 =	25.328,80 €
Derribo de edificio de viviendas Arretxe nº5:	685,94 m² x 90,46 =	62.050,13 €

En cuanto al derribo del edificio de CNC 92, el ayuntamiento ha facilitado un presupuesto de 2019 que valora esta obra en 140.498,80 + iva. Considerando la actualización por IPC desde noviembre de 2019 hasta enero de 2023, este presupuesto quedaría en: 140.498,80 x 1,117= **156.937,16 €**

En cuanto al coste de la urbanización, los valores habituales están entre los 90 y los 150 €/m². Consideraremos en este caso un valor medio de 120€/m².

Coste de urbanización:	3226,45 m² x 120 =	387.174,00 €
-------------------------------	--------------------------------------	---------------------

Por lo tanto, el coste total de esta intervención por expropiación sería de 1.394.202,09 €

ALTERNATIVA DE GESTIÓN 2:

En la alternativa de gestión 2 se propone incluir la parcela de CNC – 92 en la contigua actuación integrada 18.c, de forma que su edificabilidad se sume a la edificabilidad de este ámbito. De esta manera los propietarios de CNC – 92 participarían como un propietario más en la equidistribución de cargas y beneficios.

Esta alternativa de gestión tendría la ventaja (respecto de la alternativa de gestión1) de la reducción del coste económico para el ayuntamiento, que ya no tendría que hacerse cargo del coste de la expropiación ni del derribo ni de la urbanización de CNC 92.

Sin embargo, y a pesar del menor coste económico que supone, entendemos que esta alternativa de gestión estaría expuesta a unos plazos muy indeterminados. Presentaría también el problema del aumento de la edificabilidad que sería necesario realizar en el ámbito 18.c Al, que exigiría incrementar demasiado la volumetría existente.

Por ello, y de acuerdo con el ayuntamiento, se ha optado por la Alternativa de Gestión 1 expuesta en el apartado anterior.

4.2.- PROPUESTA. DESCRIPCIÓN GENERAL

Tal y como se ha justificado en el capítulo anterior, se ha optado por la alternativa de ordenación 2 y por la alternativa de gestión 1.

A continuación, se describe en detalle la solución propuesta:

4.2.1 DESCRIPCIÓN GENERAL

La ordenación planteada trata de solucionar los problemas detectados en el ámbito proponiendo un Master-Plan que define acciones de mejora a largo plazo, fijando los criterios de evolución futura del polígono con acciones a largo plazo, y un segundo paquete de acciones a corto-medio plazo que tratará de resolver los problemas concretos detectados.

1. Acciones de mejora a largo plazo:

- 1.a **Propuesta de Alineaciones de Sustitución:** Ensanchamiento futuro de los viales, mediante la aplicación de alineaciones de sustitución en algunas de las naves existentes.

Tal y como hemos visto en el capítulo 3.3, uno de los problemas más importantes del polígono, es que muchos de los viales no tienen suficiente dimensión. Esto afecta a la usabilidad como polígono industrial.

Por otra parte, las naves situadas en el vial del río, no guardan la distancia mínima respecto del mismo (exigida en el PGOU), y se encuentran en terrenos afectados por el periodo de retorno de 100 años.

Por ello, se ha decidido establecer unas alineaciones constructivas máximas de sustitución. Alineaciones que permitirán (a futuro) una mayor anchura en los viales, con la inclusión de plazas de aparcamiento delante las naves; y una distancia mínima respecto del río de 16 metros para las naves situadas en este vial. Esta distancia de respeto respecto del cauce no eliminará por completo los problemas de inundabilidad del ámbito, pero sí que mejorará enormemente las condiciones de desagüe del mismo y las posibilidades de defensa frente a las crecidas.

Estas naves no se considerarían "fuera de ordenación", pero sí que pasarían a estar "Disconformes con el Planeamiento", en aplicación del artículo 101.3.b) de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

El presente Plan, establece que la edificabilidad que se pierde con estos retranqueos, pueda ser recuperada 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 diferentes de las indicadas en el PGOU, previa presentación de un Estudio de Detalle por parte del propietario.

- 1.b **Regulación de usos:** prohibiendo la implantación futura de actividades molestas y la ampliación de las actividades molestas que ya existan dentro del ámbito.

Tal y como hemos analizado en la introducción, a lo largo de estas últimas décadas, la edificación residencial ha ido compactando el tejido urbano de Azpeitia, llegando a dejar rodeados algunos ámbitos como el de Amue, para el que el PGOU plantea ya un desarrollo residencial.

No es objeto de este Plan Especial (tampoco lo permitiría la ley) el cambio de "Zonificación" de este ámbito. Sin embargo, sí que parece conveniente que, a medida que el tejido residencial se extiende, este tipo de ámbitos industriales cercanos al núcleo urbano vayan transformándose en ámbitos de uso terciario – comercial, o al menos en ámbitos con un uso industrial más compatible con el uso residencial cercano.

Examinando el informe-análisis del Ámbito de Landeta redactado en 2021, vemos que este cambio de uso ya se está dando de forma natural. Podemos ver en el ámbito Norte de Landeta numerosos locales que centran su actividad en la distribución, otros en la venta de mobiliario, de cocinas, de ventanas de aluminio, hay concesionarios de coches, talleres mecánicos, un gimnasio de crossfit etc. Por el contrario, hay muy pocas actividades de fabricación o producción industrial, actividades que puedan resultar molestas y poco compatibles con el uso residencial, bien por producción de ruidos, olores, tráfico... Estas actividades son las siguientes:

- BASITA S.A.
Descripción de la actividad: Fabricación de cuerdas para bolsas. Actividad muy ruidosa.
- MARMOLES Y PIEDRAS ARAMENDI S.L.
Descripción de la actividad: trabajos en piedra y marmol. Fabricación de encimeras y lápidas. Trabajan con sierras de corte. Actividad ruidosa y que genera mucho polvo.
- MECANIZADOS GURRUTXAGA S.L.
Descripción de la actividad: Fabricación de maquinaria especializada en fresados. Actividad ruidosa.

Entendemos que deberían imponerse ciertas condiciones a estas actividades que pueden resultar molestas en los ámbitos más cercanos a zonas residenciales. Sin embargo, teniendo en cuenta la coyuntura económica, y las dificultades que tendrían estas empresas para reubicar su actividad, el ayuntamiento ha decidido incluir únicamente una condición respecto del uso, que impida **la implantación, en este ámbito, de nuevas actividades que puedan resultar molestas, o la ampliación de las existentes.**

El objetivo a largo plazo sería el de ir desplazando, poco a poco, este tipo de actividades a ámbitos menos cercanos a zonas residenciales del núcleo urbano.

Esta parte se desarrolla en el capítulo de Ordenanzas, en función de las categorías de uso industrial que establece el PGOU

2. Acciones de mejora a corto-medio plazo:

Se proponen así mismo, otras acciones que tienen que ver con la necesidad de mejora del funcionamiento polígono en la actualidad. Tal y como se ha explicado anteriormente, el Polígono de Landeta presenta problemas de inundabilidad y problemas en su ordenación (dimensiones de los viales, falta de aparcamiento, número de locales vacíos...). Con el objetivo de resolver estos problemas en un corto-medio plazo, se plantean las siguientes 4 intervenciones:

- 2.a **Ámbito de Ejecución de Dotación Pública 18.a ADP:** Esponjamiento del tejido industrial mediante la creación de un "Ámbito de ejecución Dotación Pública 18.a ADP", para la obtención del sistema local (aparcamiento público) que se crea a través del presente Plan Especial.

En capítulos anteriores hemos analizado como, desde un punto de vista urbanístico, el ámbito está muy degradado con gran cantidad de naves abandonadas, falta de espacio de aparcamiento y con problemas derivados de la coexistencia de viviendas y talleres. Por este motivo, el presente Plan Especial tiene el objeto de impulsar la ordenación pormenorizada y gestión del ámbito de la zona norte del Área Landeta, con la finalidad de plantear propuestas de regeneración, que ayuden a mejorar la calidad urbanística y la regeneración de la totalidad del área.

En este sentido, vemos como dentro de este Ámbito de Ejecución de Dotación Pública 18.a ADP tenemos el edificio antiguamente ocupado por CNC-92, edificio que lleva mucho tiempo sin uso, y dos edificios de viviendas: Arretxe 1 y Arretxe 5 que, además de estar rodeados por edificación industrial, suponen un tapón al tráfico del vial central del polígono. En el plano de ordenación P07, vemos cómo se propone, en su lugar, un espacio de aparcamiento, con una cabida de aproximadamente 56 vehículos, con el objetivo de solucionar, o al menos reducir, uno de los graves problemas del polígono.

Estos edificios 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.

18.a ADP	3.226,37 m²
SUPERFICIE DE VIARIO	3.226,37 m ²
Número de plazas de aparcamiento en viario público	56 plazas
SUPERFICIE DE PARCELAS PRIVADAS	0,00 m ²
EDIFICABILIDAD	0,00 m ²

Este ámbito se desarrollará mediante el sistema de gestión de Expropiación y tendrá la consideración de Sistema Local, el ayuntamiento, expropiará las fincas necesarias, se hará cargo de los derribos de las edificaciones y de los costes de urbanización del nuevo aparcamiento, sin perjuicio de que puedan girarse contribuciones especiales a los propietarios del polígono por los beneficios obtenidos por la actuación.

Con la eliminación de los dos edificios de viviendas Arretxe 1 y 5, sólo quedarán en el ámbito dos edificios de uso residencial, el situado en Arretxe 7 y el caserío. Estos edificios quedarán, una vez ejecutado el planeamiento, en una situación mucho mejor a la actual. El ayuntamiento podría en ese momento, en función de cómo evolucione el polígono y se adapte a los cambios propuestos, valorar el mantenerlos (si ya no existiesen interferencias entre el uso industrial y el residencial), o valorar la eliminación de estos dos edificios residenciales, sustituyéndolos por uso industrial.



18.a ADP ZUZKIDURA PUBLIKOAREN JARDUKETA

18.a ADP ZUZKIDURA PUBLIKOAREN JARDUKETA EREMUA: 3.226,37 M²

UR AGENTZIAK IBILGUAK ZABALTZEKO AURREIKUSITAKO ESKU-HARTZEAK

ZONA BERDE, ESPAZIO LIBREAK

BIDE PUBLIKOAK: 3.226,37 M²
BIDE PUBLIKOETAN AURREIKUSITAKO APARKALEKU PUBLIKOAK:
10 + 12 + 11 + 6 + 17 = 56 PLAZA

SESTRA GAINEKO PARTZELA PRIBATU ERAIKIEZINA

SESTRA GAINEKO PARTZELA ERAIKIGARRIA

ACTUACIÓN DOTACIÓN PÚBLICA 18.a ADP

ÁMBITO DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN PÚBLICA 18.a ADP: 3.226,37 M²

INTERVENCIONES DE AMPLIACIÓN DE CAUCE PREVISTAS POR LA AGENCIA VASCA DEL AGUA

ZONAS VERDES, ESPACIOS LIBRES

VIARIO PÚBLICO: 3.226,37 M²
DOTACIÓN DE PLAZAS DE APARCAMIENTO EN VIARIO PÚBLICO:
10 + 12 + 11 + 6 + 17 = 56 PLAZAS

PARCELA PRIVADA NO EDIFICABLE SOBRE RASANTE

PARCELA PRIVADA EDIFICABLE SOBRE RASANTE

- 2.b **Ámbito Ejecución de Dotación Pública 18.b ADP:** En el capítulo "1.2 Objeto" del presente documento se ha explicado como uno de los propósitos de este Plan Especial es el de dar soporte legal a las intervenciones previstas por la Agencia Vasca del Agua.

Por ello, se ha previsto el "Ámbito ejecución de Dotación Pública 18.b ADP" con el objeto de conseguir los terrenos necesarios para la ampliación del cauce prevista.



Nave de Mármoles Aramendi, junto al río.

En el plano que se adjunta vemos cómo, la ampliación de cauce afecta a una parte de la nave de Mármoles Aramendi. Esta parte de la nave deberá ser expropiada tal y como se preveía en el PGOU.

A partir de la ampliación de cauce previsto por URA (zona sombreada en azul), se propone que la edificación presente un retiro de 16 metros.

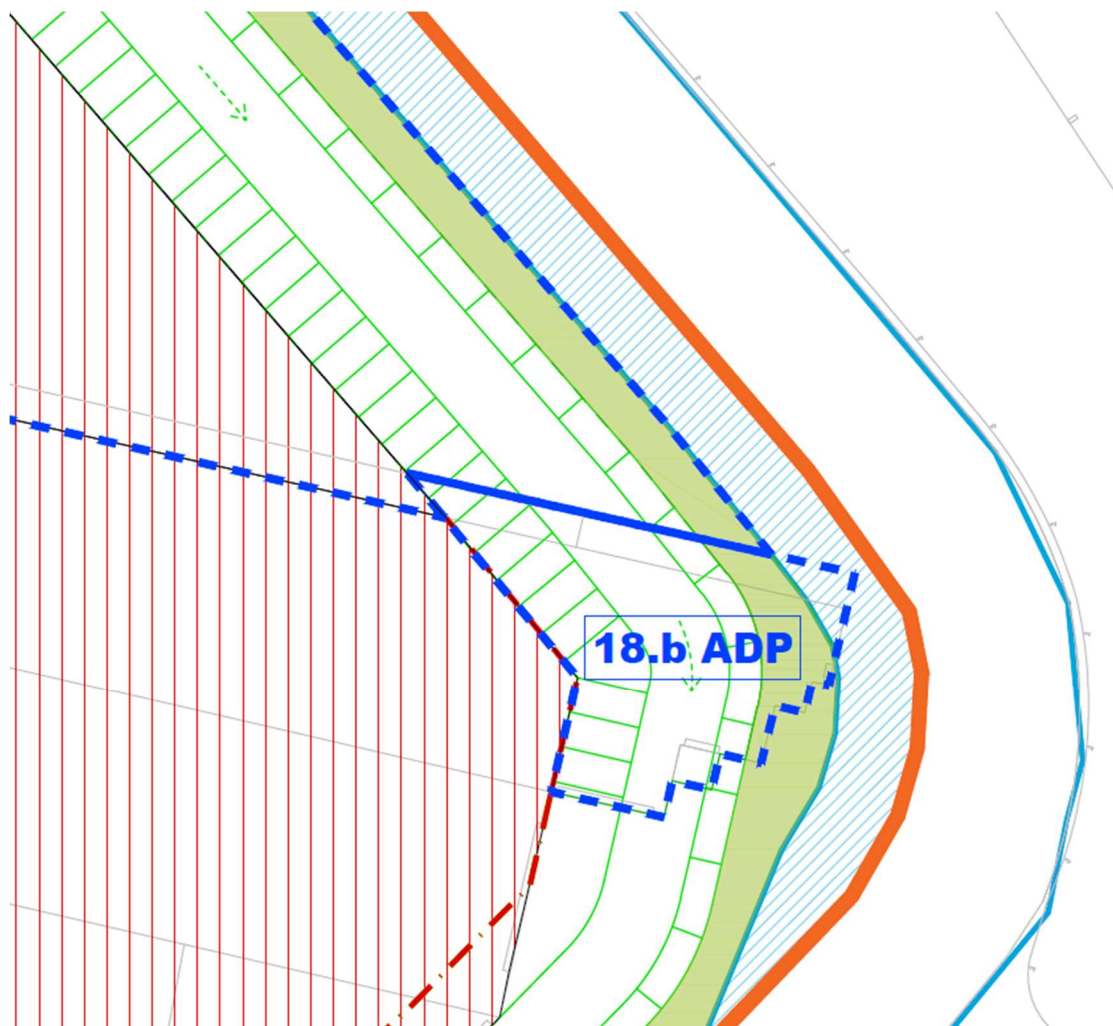
Este retiro de 16 metros permitirá la implantación de un paseo peatonal de borde de 3,25 m de anchura mínima, una franja de aparcamiento de 2,25 metros, vial de un único sentido de 5,5 metros y aparcamiento en batería (5 metros) junto a las naves.

Cuadro de superficies:

18.b ADP	367,46 m²
SUPERFICIE AMPLIACIÓN DE CAUCE URA	16,07 m ²
SUPERFICIE DE ZONA VERDE, ESPACIOS LIBRES	54,65 m ²
SUPERFICIE DE VIARIO	296,74 m ²
Número de plazas de aparcamiento en viario público	12 plazas
SUPERFICIE DE PARCELAS PRIVADAS	0,00 m ²
EDIFICABILIDAD	0,00 m ²

Este ámbito se desarrollará mediante el sistema de gestión de Expropiación. Teniendo en cuenta que se trata de una afección sectorial, debida al río, tendrá la consideración de Sistema General, el ayuntamiento expropiará las fincas necesarias, y pondrá estos terrenos a disposición de URA para la ejecución de la obra.

Esta parte del edificio queda declarada 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



18.b ADP ZUZKIDURA PUBLIKOAREN JARDUKETA

18.b ADP ZUZKIDURA PUBLIKOAREN JARDUKETA EREMUA: 367,46 M2

UR AGENTZIAK IBILGUAK ZABALTZEKO AURREIKUSITAKO ESKU-HARTZEAK 16,07 M2

ZONA BERDE, ESPAZIO LIBREAK

BIDE PUBLIKOAK: 296,74 M2
BIDE PUBLIKOETAN AURREIKUSITAKO APARKALEKU PUBLIKOAK:
9 + 3 = 12 PLAZA



ACTUACIÓN DOTACIÓN PÚBLICA 18.b ADP

ÁMBITO DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN PÚBLICA 18.b ADP: 367,46 M2

INTERVENCIONES DE AMPLIACIÓN DE CAUCE PREVISTAS POR LA AGENCIA VASCA DEL AGUA 16,07 M2

ZONAS VERDES, ESPACIOS LIBRES: 54,65 M2

VIARIO PÚBLICO: 296,74 M2
DOTACIÓN DE PLAZAS DE APARCAMIENTO EN VIARIO PÚBLICO:
9 + 3 = 12 PLAZAS

- 2.c **Ámbito de Actuación Integrada 18.c AI:** Hemos visto anteriormente cómo, el PGOU de Azpeitia, propone en esta zona la "parcela A.D.18.4, sustituyendo el uso residencial existente por uso industrial. Sin embargo, desde la fecha de aprobación del PGOU, no ha habido ningún interés por desarrollar este A.D. 18.4.



Hay que tener en cuenta que, esta parcela se encuentra rodeada por los edificios anteriormente ocupados por la empresa Gambil que, al igual que ocurre con CNC 92, llevan mucho tiempo abandonados. Entendemos que no tendría mucho sentido realizar una inversión importante en un ámbito que finalmente quedará rodeado de edificios abandonados.



Estado de abandono de naves y edificaciones de Gambil

Por ello, el presente Plan Especial propone la actuación integrada denominada 18.c AI, ampliando la "parcela A.D. 18.4" del PGOU con las fincas de 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, 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.

En cuanto a las dos pequeñas naves de la empresa BIEK, no se han incluido en el ámbito con el objeto de que el Plan Especial afecte lo menos posible a actividades del Polígono en funcionamiento.

En ese sentido, hay que tener en cuenta que 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.



Acceso de vehículos desde calle lateral.



Acceso de vehículos, calle lateral (nave reciente)

18.c AI	6.459,93 m²
SUPEFICIE DE ZONA VERDE, ESPACIOS LIBRES	528,96 m ²
SUPERFICIE DE VIARIO	1.593,21 m ²
Número de plazas de aparcamiento en viario público	54 plazas
SUPERFICIE DE PARCELAS PRIVADAS	4.337,76 m ²
ZONA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN	3.621,00 m ²

Este ámbito podrá desarrollarse por el Sistema de Cooperación o por el Sistema de Concertación, debiendo concretarse el sistema de gestión en el PAU que se redacte. Los propietarios ejecutarán la urbanización y la cederán al ayuntamiento que se quedará también con el 15% del aprovechamiento. Se mantiene para este ámbito la edificabilidad definida en el PGOU.



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

- 2.d **Ámbito de Actuación Integrada 18.d AI:** Este ámbito es similar al del subámbito 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.

En el plano que se adjunta puede comprobarse cómo se ha previsto, dentro de la superficie de viario 58 plazas de aparcamiento. Así mismo, dentro de la parcela privada y dando al vial central, se dispondrán 22 plazas que podrán servir para cumplir con el Artículo 65 de las NNUUGG del PGOU

Cuadro de superficies:

18.d AI	3.966,16 m²
SUPERFICIE DE ZONA VERDE, ESPACIOS LIBRES	471,00 m ²
SUPERFICIE DE VIARIO	1.513,12 m ²
Número de plazas de aparcamiento en viario público	58 plazas
SUPERFICIE DE PARCELAS PRIVADAS	1.982,04 m ²
ZONA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN	1.697,46 m ²

Al igual que en el ámbito 18.c AI, se gestionará por el Sistema de Concertación. Los propietarios ejecutarán la urbanización y la cederán al ayuntamiento quien además se quedará con el 15% del aprovechamiento. Se mantiene para este ámbito la edificabilidad definida en el PGOU (ver ordenanzas)



18.d AI JARDUKETA INTEGRATUA

18.d AI JARDUKETA INTEGRATU EREMUA: 3.966,16 M ²
UR AGENTZIAK IBILGUAK ZABALTZEKO AURREIKUSITAKO ESKU-HARTZEAK
ZONA BERDE, ESPAZIO LIBREAK: 471M ²
BIDE PUBLIKOAK: 1.513,12 M ² BIDE PUBLIKOETAN AURREIKUSITAKO APARKALEKU PUBLIKOAK: 58 PLAZA
ERABILERA PUBLIKOKO ZORTASUNA DUEN JABARI PRIBATUA GAINAZALEAN: 284,58 M ²
SESTRA GAINENKO PARTZELA ERAIKIGARRIA 1.697,46M ²

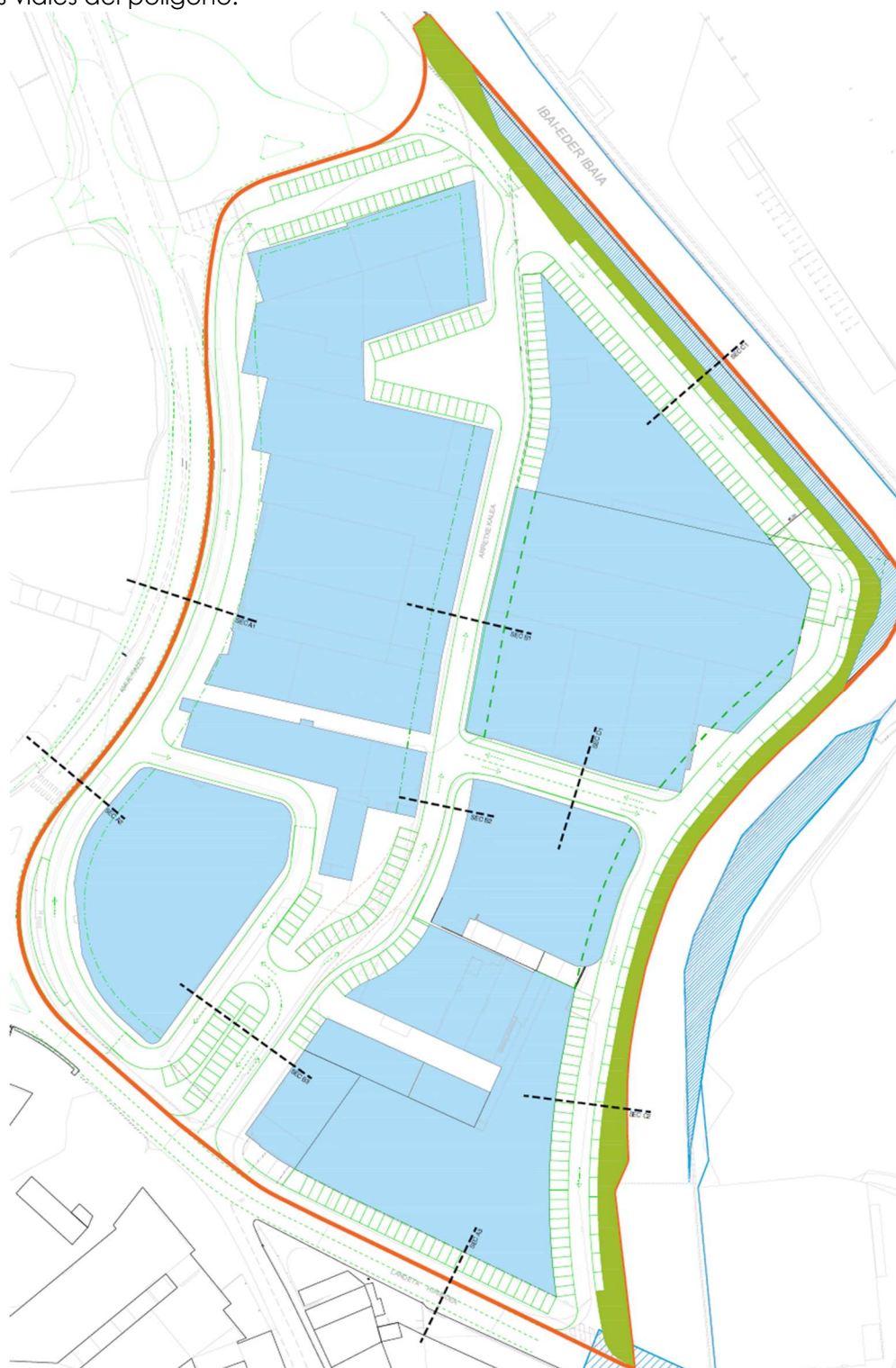


ACTUACIÓN INTEGRADA 18.d AI

AMBITO DE ACTUACIÓN INTEGRADA 18.d AI: 3.966,16 M ²
INTERVENCIONES DE AMPLIACIÓN DE CAUCE PREVISTAS POR LA AGENCIA VASCA DEL AGUA
DOTACIÓN DE ZONAS VERDES, ESPACIOS LIBRES: 471 M ²
VIARIO PÚBLICO: 1.513,12 M ² DOTACIÓN PLAZAS DE APARCAMIENTO EN VIARIO PÚBLICO: 58 PLAZAS
DOMINIO PRIVADO CON SERVIDUMBRE DE USO PÚBLICO EN SUPERFICIE: 284,58 M ²
PARCELA PRIVADA EDIFICABLE SOBRE RASANTE 1.697,46M ²

4.3 PROPUESTA. REDES VIARIAS. DETALLE

En el capítulo 4.1 de alternativas de ordenación, se ha realizado una descripción del viario propuesto en el Plan Especial y de los objetivos perseguidos (ver Alternativa de Ordenación 2). Dada la importancia que tiene este tema en el ámbito de Landeta, en el presente capítulo se profundizará más en cuestiones de detalle, mostrando las secciones de vial previstas para cada uno de los viales del polígono.

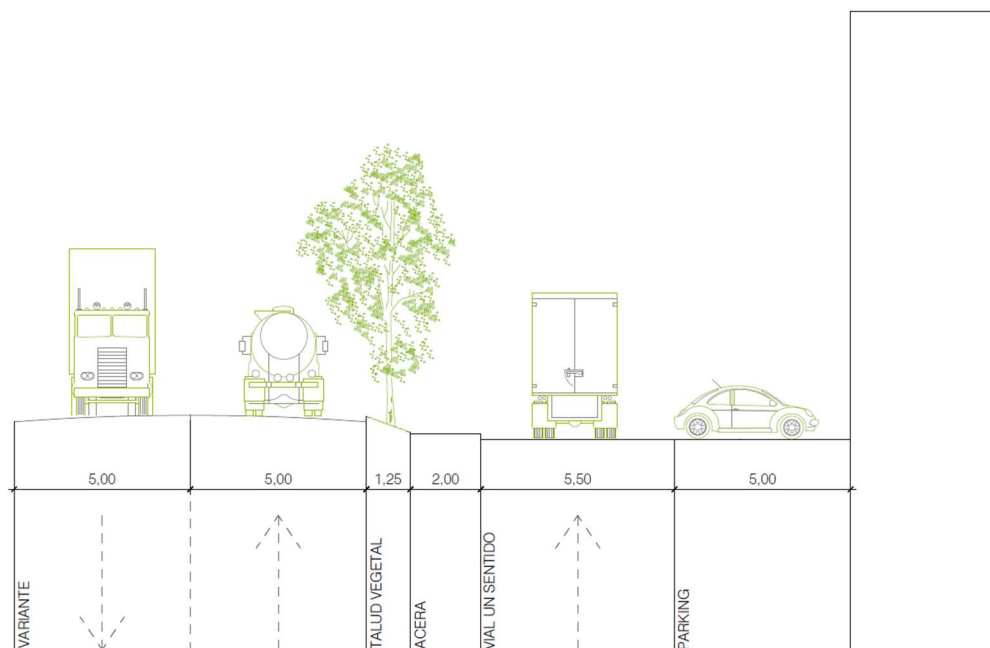


En los planos P07-P08 y P09 se muestra la ordenación del viario prevista. Es necesario tener en cuenta que se trata de un diseño inicial, y que corresponderá al proyecto de urbanización la definición exacta de los viales.

Las alineaciones máximas de sustitución que se proponen son normativas y se hace referencia a ellas en las ordenanzas, mientras que las dimensiones de viales, aparcamientos y aceras podrán ser ajustadas en el proyecto constructivo de urbanización.

Los tres viales principales son los siguientes:

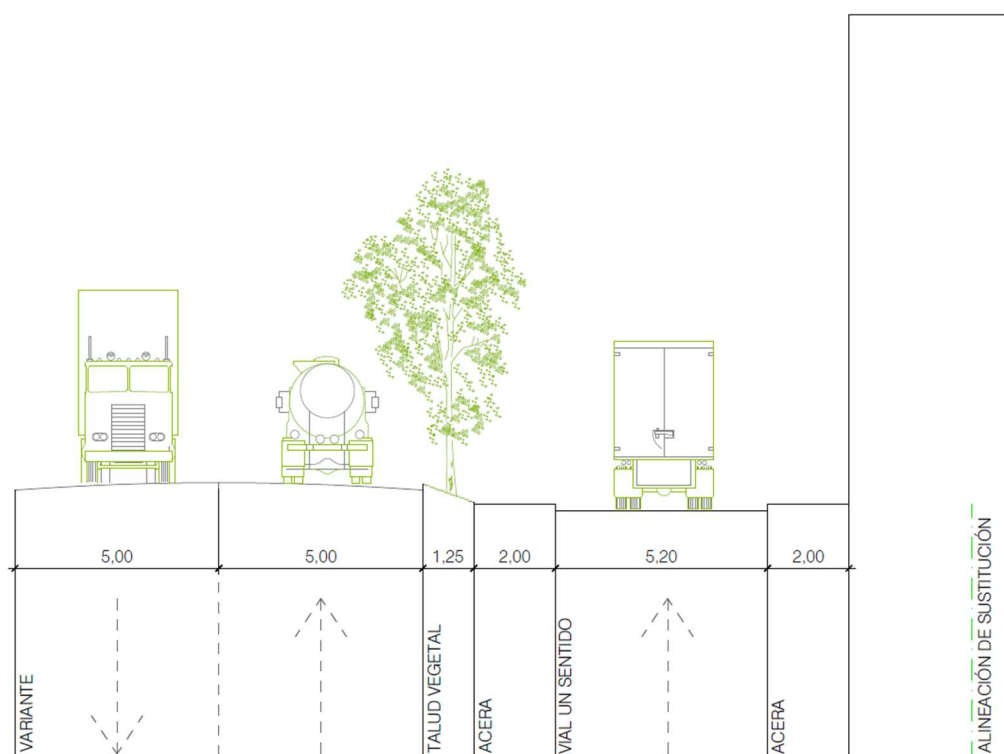
- El vial A: vial contiguo a la variante – Avenida de Landeta. Se mantiene en un único sentido sur-norte y en el que se proponen unas alineaciones de sustitución que permitirán su ampliación en el futuro.
- El vial B: vial central de la ordenación. Vial que tiene ahora dos sentidos y se propone la modificación a un solo sentido excepto en los extremos norte y sur, donde se mantiene el doble sentido para facilitar el acceso al aparcamiento existente al norte, y al nuevo aparcamiento propuesto al sur. Se proponen unas alineaciones máximas de sustitución que permitirán la ampliación del vial en el futuro.
- El vial C: vial contiguo al río en el que se tienen en cuenta los retranqueos previstos en el estudio realizado por la Agencia vasca de Agua para la ampliación del cauce.



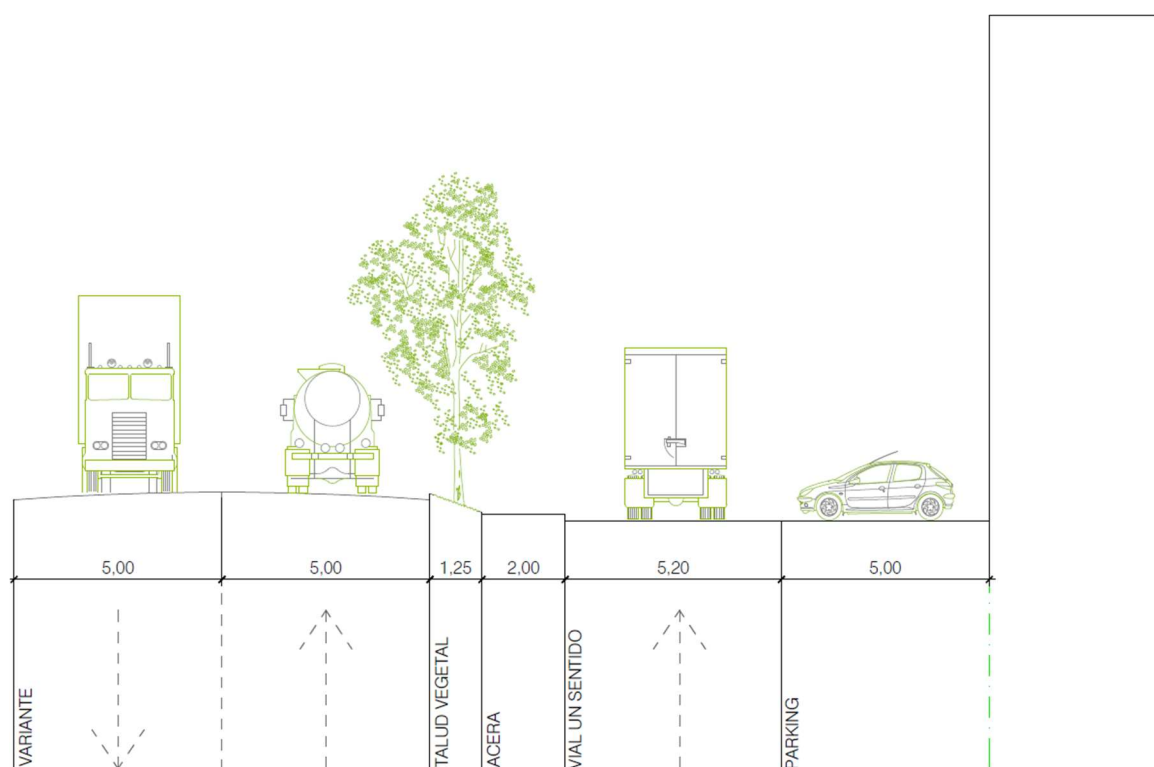
SECCIÓN A1 PROPUESTA

Tal y como se ha explicado, se propone una alineación máxima de sustitución de la edificación. En ocasiones esta alineación coincide con la alineación actual de las naves (como en el lugar por el que está realizada la sección A1) y en ocasiones exige un retranqueo futuro de la edificación (sección A2)

En este esquema de sección vemos también como se prevé que, una vez conseguido el retranqueo de la edificación por el lado de las naves, la franja de aparcamiento en línea existente en la actualidad junto a la variante, pueda pasar a ser una acera continua.

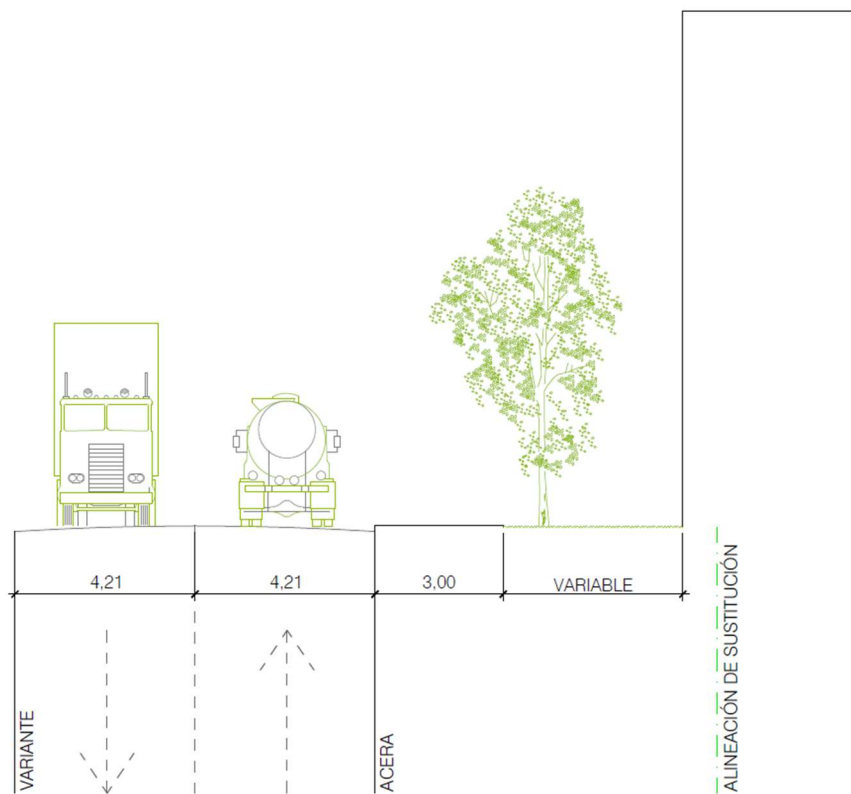


SECCIÓN A2 PROPUESTA

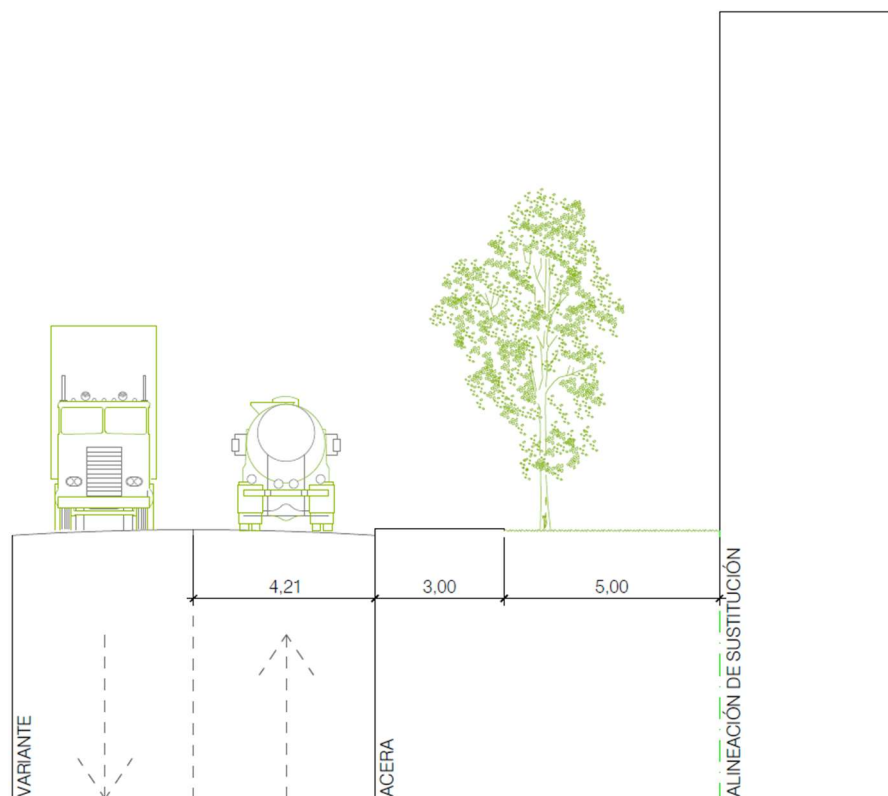


SECCIÓN A2 FUTURA.

Una vez retranqueada la edificación hasta la alineación de sustitución será posible ganar espacio para aparcamiento delante de las naves.

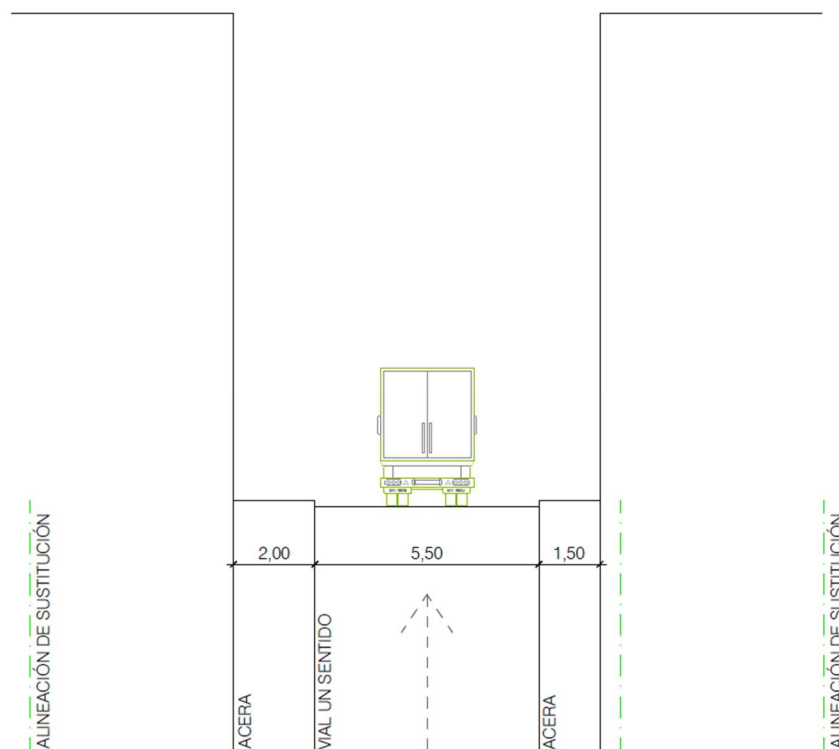


SECCIÓN A3 PROPUESTA



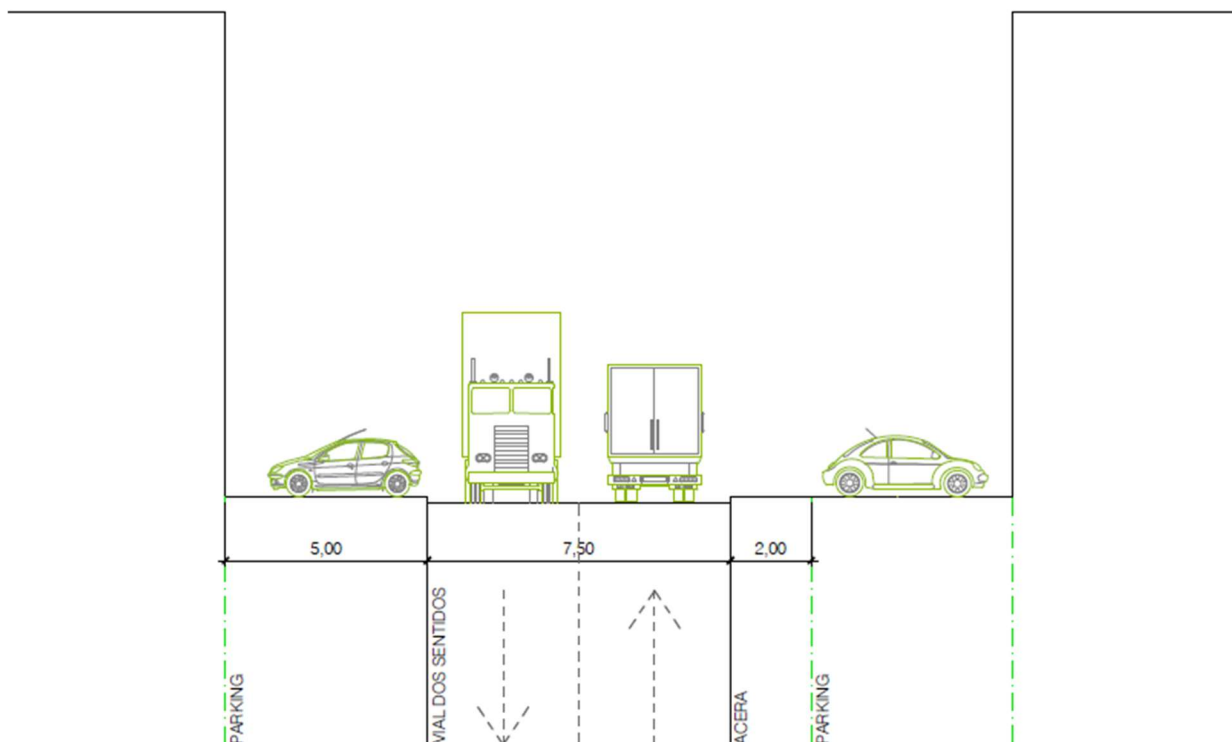
SECCIÓN A3 FUTURA.

Se prevé que la nueva edificación mantenga un retranqueo mínimo de 8 metros respecto del vial.



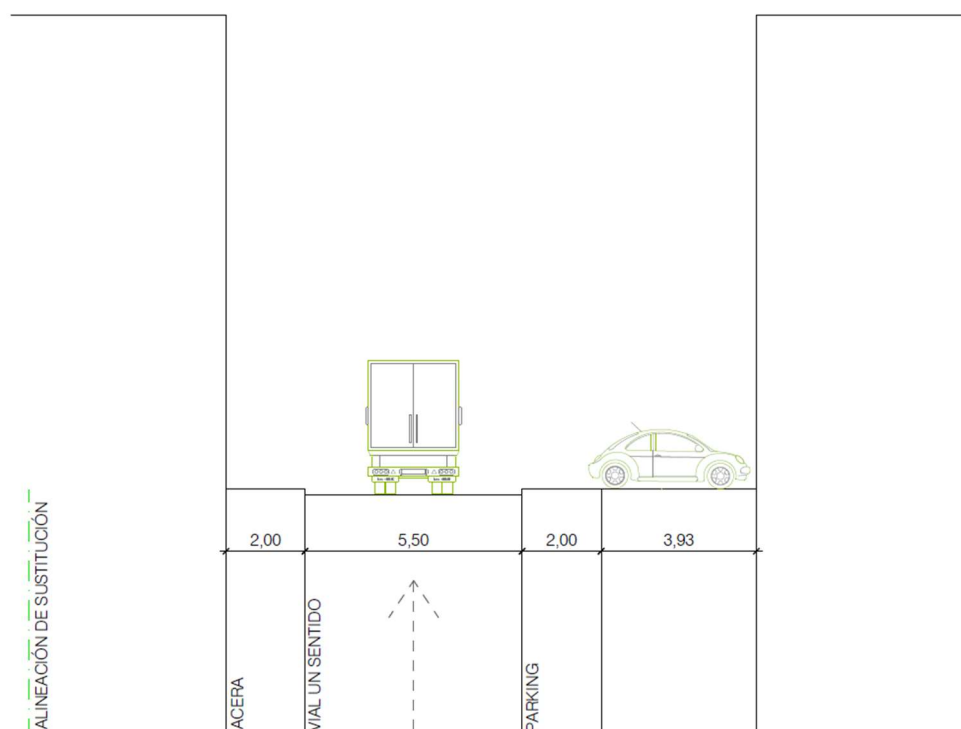
SECCIÓN B1 PROPUESTA.

Se propone un vial en un único sentido, dada la escasa anchura del mismo.



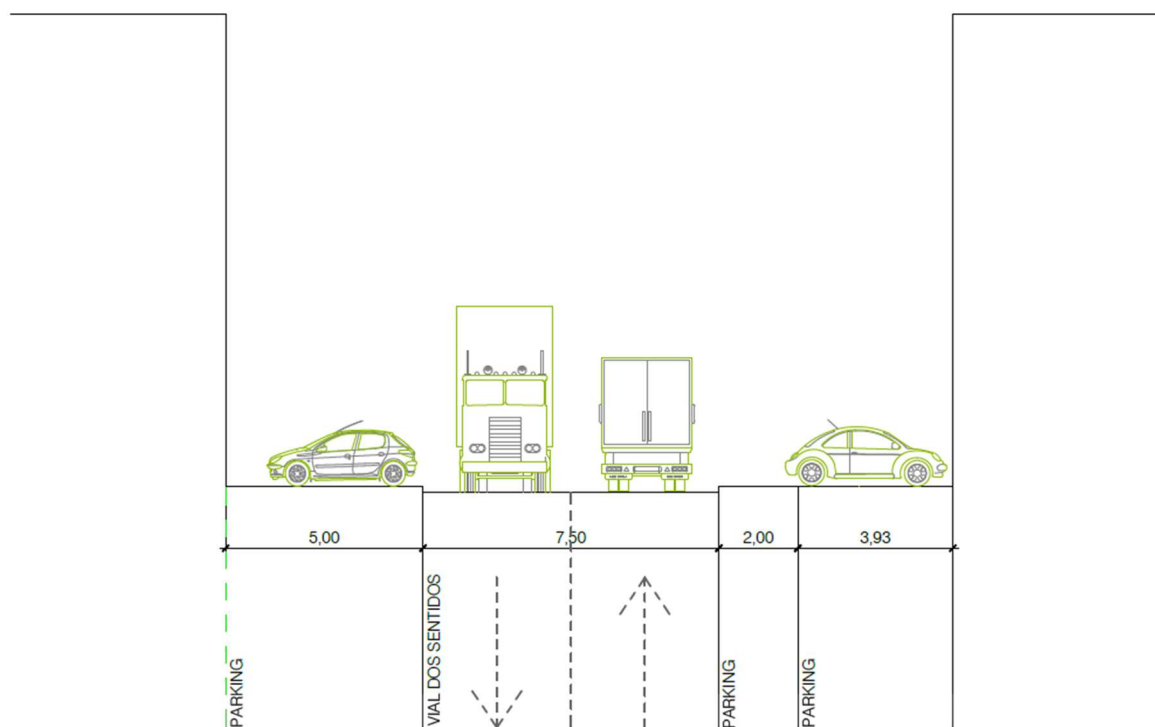
SECCIÓN B1 FUTURA.

Una vez retranqueada la edificación hasta la alineación de sustitución, las naves podrán disponer de espacio de aparcamiento en su fachada de acceso. Asimismo, podrá optarse por un vial de doble sentido.



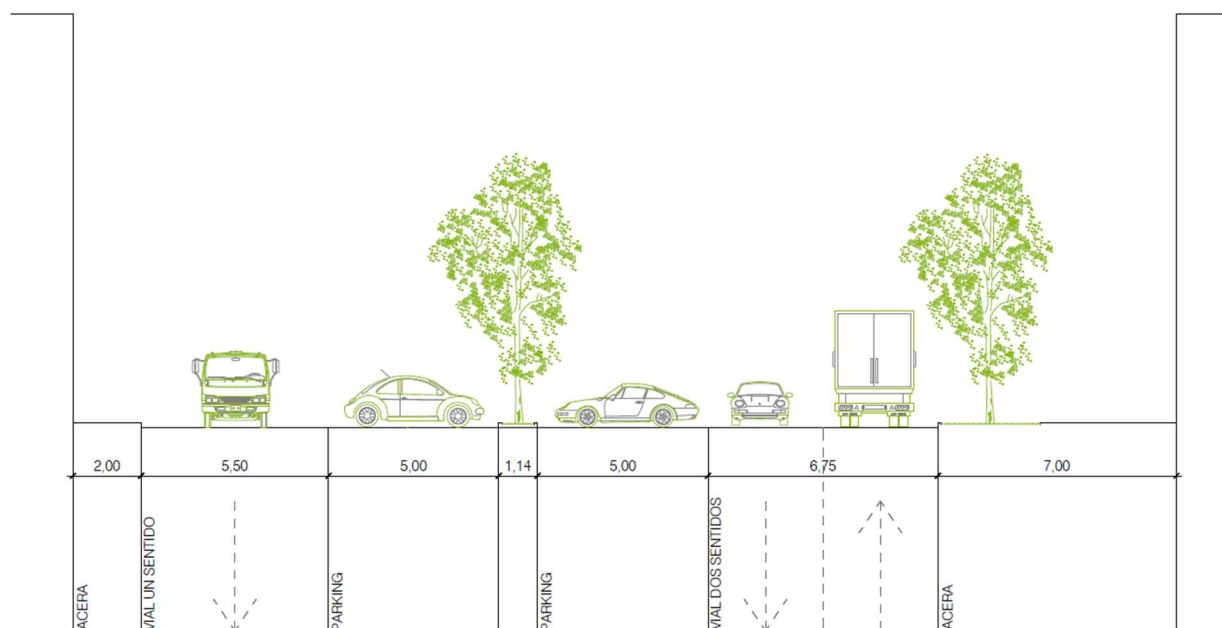
SECCIÓN B2 PROPUESTA.

Esta sección está realizada por el edificio de viviendas de Arretxe 7. Vemos como el hecho de que el vial se proponga ahora de un único sentido permite la disposición de una acera de 2 metros junto al edificio de viviendas.



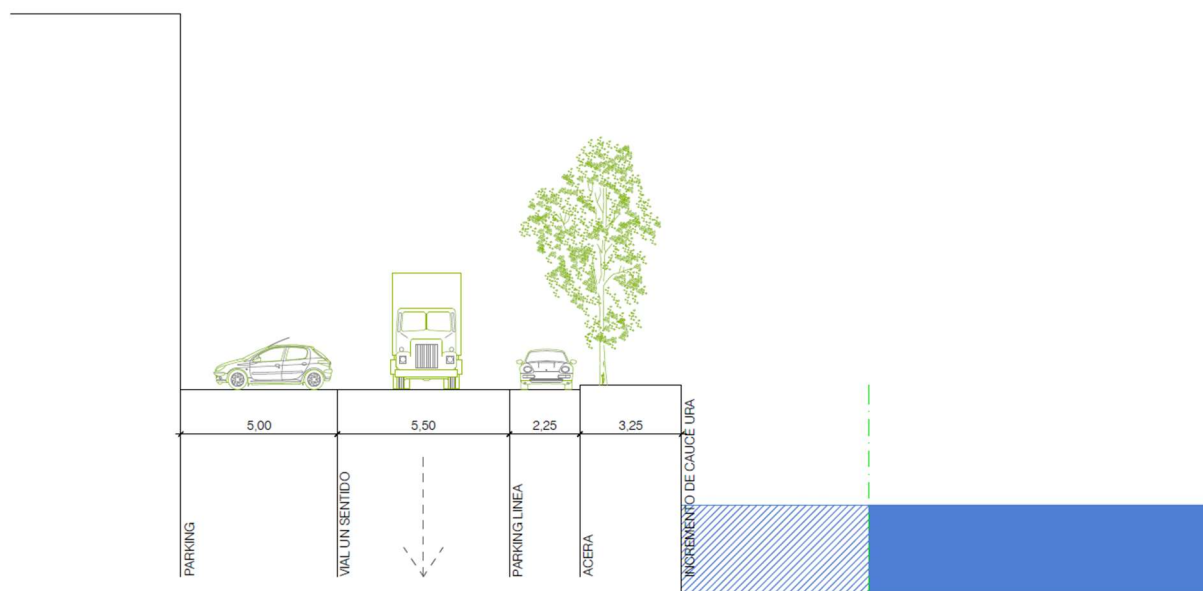
SECCIÓN B2 FUTURA.

Para el futuro se propone una alineación de sustitución que permitirá, una vez retranqueada la edificación hasta la alineación de sustitución, ganar espacio de aparcamiento y plantear un vial de doble sentido.



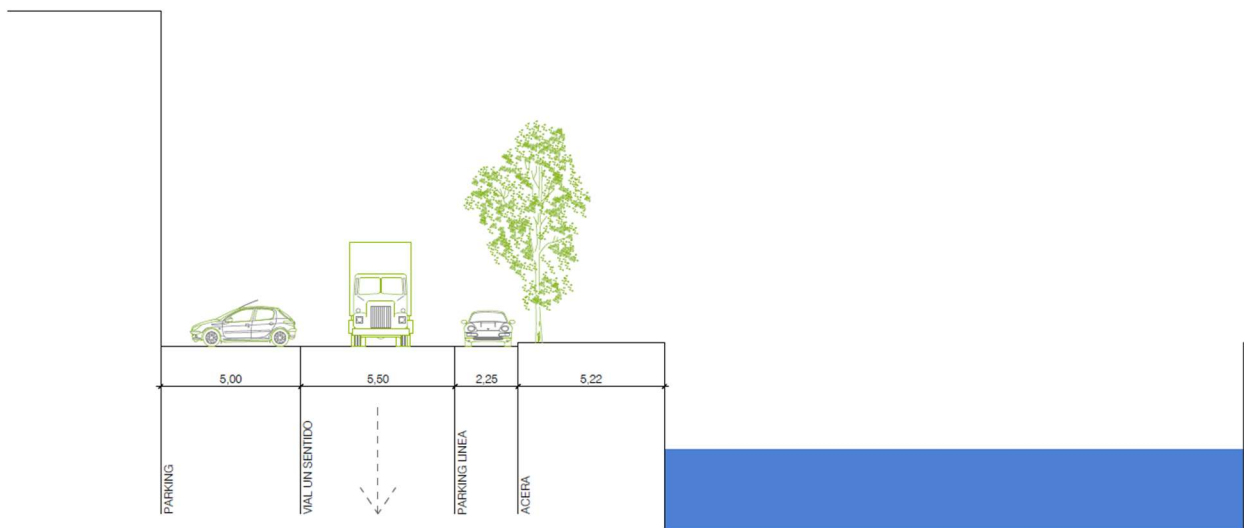
SECCIÓN B3 PROPUESTA

Vemos como se propone una acera generosa en el lado derecho (edificio de viviendas) que permitirá la disposición de arbolado. Vemos también en la sección el nuevo aparcamiento propuesto.



SECCIÓN C1 PROPUESTA

En el vial contiguo al río se han tenido en cuenta los retiros previstos por la Agencia Vasca del Agua. Vemos en este vial la previsión de que haya siempre un retranqueo mínimo de 16 metros entre la edificación y el río. Se propone la ejecución de un paseo contiguo al río de 3,25 metros de anchura mínima. Este paseo podría ampliarse en el futuro con los 2,25 metros de anchura del aparcamiento en línea previsto.



SECCIÓN C2 PROPUESTA

4.4 PROPUESTA. EDIFICACIÓN.

En los planos podemos ver cómo la nueva edificación que se propone en las actuaciones integradas 18.c AI y 18.d AI tiene el mismo uso industrial y con unas condiciones volumétricas similares a las que tienen las edificaciones industriales del polígono.

En cuanto a la actuación integrada 18.c AI, vemos que se propone una edificación con fachada a 4 calles: Avenida Landeta, vial contiguo al río, vial central (Arretxe Kalea) y vial de acceso desde Arretxe Kalea a Carpintería BIEK. Estas 4 fachadas permitirán la adecuada iluminación de las naves.

Por otra parte, se prevé que los accesos a las naves se realicen desde la Avenida Landeta, el vial contiguo al río y el vial central (Arretxe Kalea). Dada la escasa dimensión del vial de acceso a la carpintería BIEK, entendemos que por esta calle no deberían plantearse accesos a las nuevas naves, en todo caso, se situará el acceso a los garajes situados bajo rasante.

La parcela privada suma una superficie de 4.337,76 m². Por su parte, el área de movimiento de la edificación tiene una superficie de 3.621,00 m², proponiéndose el retiro del borde de la parcela en la zona del vial de acceso a la carpintería BIEK (anteriormente explicado). Así mismo, se propone un retranqueo de la edificación en la Avenida Landeta, con el objeto de incorporar una franja de 5 metros de aparcamiento en batería que de servicio a las nuevas naves previstas.

En el capítulo 4.5 se define el aprovechamiento urbanístico correspondiente.

En cuanto a la actuación integrada 18.d AI, una vez guardados los retiros previstos respecto del río, la parcela privada queda de una dimensión de 1.982,04 m². Sin embargo, la edificabilidad deberá moverse dentro de un área de 1.697,46 m², retranqueándose 5 metros respecto del vial central (Arretxe Kalea) con el objeto de permitir una franja de aparcamiento en batería que de servicio a estas nuevas naves.

En el capítulo 4.5 se define el aprovechamiento urbanístico correspondiente.

4.5 PROPUESTA. ASIGNACIÓN DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

En aplicación del artículo 53.2.c) de la Ley 2/2006 de Suelo y urbanismo, la fijación de la edificabilidad urbanística es una determinación estructural, por lo que el Presente Plan Especial, la reordena pero no la incrementa. Por lo tanto, se procede a concretar los aprovechamientos urbanísticos para las actuaciones integradas 18.c AI y 18.d AI.

4.5.1 APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO PROPUESTO EN 18.c AI

Se propone mantener las mismas condiciones establecidas en el PGOU para el Subámbito A.D 18.4

La ficha urbanística indica:

- Parcela "b.10/18.4" (Etxaiz)
 - Edificabilidad sobre rasante: $1,40 \text{ m}^2(\text{t})/\text{m}^2(\text{p})$
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 presente Plan General.

Por lo tanto, para la edificabilidad sobre rasante se mantiene la doble condición: edificabilidad máxima de $1,4 \text{ m}^2(\text{t})/\text{m}^2(\text{p})$ y adecuándose a 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."*

La interpretación usual del ayuntamiento es la de aplicar el coeficiente de $1,4 \text{ m}^2(\text{t})/\text{m}^2(\text{p})$, sobre las parcelas privadas aportadas.

En cuanto a la edificabilidad bajo rasante, se mantiene la asignada en el PGOU: edificabilidad autorizada en parcelas de tipología "b" (uso industrial) equivalente al 50% de la edificabilidad autorizada en cada caso sobre rasante.

4.5.2 APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO PROPUESTO EN 18.d AI

Se propone mantener las mismas condiciones establecidas en el PGOU para el Subámbito A.A.I. 18.2

La ficha urbanística indica:

- Subámbito "18.2 Arretxe"
 - 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 presente Plan General.

Por lo tanto, para la edificabilidad sobre rasante se mantiene la doble condición: edificabilidad máxima de 1,4 m²(t)/m²(p) y adecuándose a 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.

Tal y como hemos comentado anteriormente, La interpretación usual del ayuntamiento es la de aplicar el coeficiente de 1,4 m²(t)/m²(p), sobre las parcelas privadas aportadas.

En cuanto a la edificabilidad bajo rasante, se mantiene la asignada en el PGOU: edificabilidad autorizada en parcelas de tipología "b" (uso industrial) equivalente al 50% de la edificabilidad autorizada en cada caso sobre rasante.

4.5.3 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO OTORGADO POR EL PGOU EN LA ACTUACIÓN INTEGRADA 18.c AI

Con el objeto de determinar si se produce un incremento de aprovechamiento urbanístico y por lo tanto, es necesario tener en cuenta una previsión de estándares urbanísticos, procedemos a calcular la edificabilidad materializada en la actualidad, y la edificabilidad propuesta en el ámbito 18.c AI.

Edificabilidad existente (materializada)

Nº	NOMBRE	DESCRIPCION		SUP. POR PLANTA	USO	ESTADO
08.	ARRETXE 06 ALM + VIV	LOCAL INDUSTRIAL EN PB	PB	208,00	SI	
		VIVIENDAS EN P1	P1	204,00	SI	
09.	ARRETXE 08 CASA ETXAIZ	LOCAL INDUSTRIAL EN PB	PB	352,00		
10.	ARRETXE 08 CASA ETXAIZ ARRETXE 08 CASA ETXAIZ	INDUSTRIAL - PB	PB	210,00		
		VIVIENDAS EN P1	P1	210,00	SI	
11.	ARRETXE 08 CASA ETXAIZ	ANEXO DE POCA ALTURA		0		
12.	GAMBIL	FABRICA MUEBLES ABANDONADO	PB	449,03	NO	RUINA LEGAL
13.	GAMBIL	FABRICA MUEBLES ABANDONADO	PB	1437,54	NO	RUINA LEGAL
		FABRICA MUEBLES ABANDONADO	P1	1437,54	NO	RUINA LEGAL
14.	GAMBIL	FABRICA MUEBLES ABANDONADO	PB	1282,44	NO	RUINA LEGAL
		FABRICA MUEBLES ABANDONADO	P1	1282,44	NO	RUINA LEGAL

CALCULO EDIFICABILIDAD EXISTENTE	
M2 INDUSTRIAL GAMBIL	5.888,99
M2 INDUSTRIAL COMERCIAL	770,00
M2 USO VIVIENDA	414,00

Edificabilidad propuesta: (Cálculo realizado mediante parcelas del Catastro)

EDIFICABILIDADES PERMITIDAS POR EL PGOU EN 18.c AI						
Nº	NOMBRE	SUPERFICIE DE PARCELA	COEFIC.	EDIFICABILIDAD		
6081128	CASA ETXAIZ	648,00	1,4	907,20		
6081129	CASA ETXAIZ	295,00	1,4	413,00		
6081090	GAMBIL	3685,00	1,4	5159,00		

CALCULO EDIFICABILIDAD 18.c AI	
M2 INDUSTRIAL TOTAL	6479,20
M2 EDIF BAJO RASANTE	3239,60

Por lo tanto, vemos que la edificabilidad sobre rasante máxima propuesta en el ámbito 18.c AI es inferior a la edificabilidad materializada en la actualidad.

No existe incremento de Aprovechamiento Urbanístico y no es necesario prever reservas para los Estándares, en aplicación del artículo 6.3 del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos.

Ahora bien, en cumplimiento de lo exigido en el artículo 65 de las Normas Generales del PGOU de Azpeitia deberá de cumplirse con el estándar de plazas de aparcamiento exigido en el mismo.

6081128 CASA ETXAIZ



INFORMACIÓN GENERAL

Bienes inmuebles de Gipuzkoa - Catastro urbano

04/04/2022 16:14:24

PRESENTACIÓN	POR DIRECCIÓN POSTAL	POR REFERENCIA CATASTRAL	MIS FINCAS	PLANOS PARCELARIOS
--------------	----------------------	--------------------------	------------	--------------------

CONSULTA REFERENCIA CATASTRAL

Municipio: AZPEITIA

Zona: 802

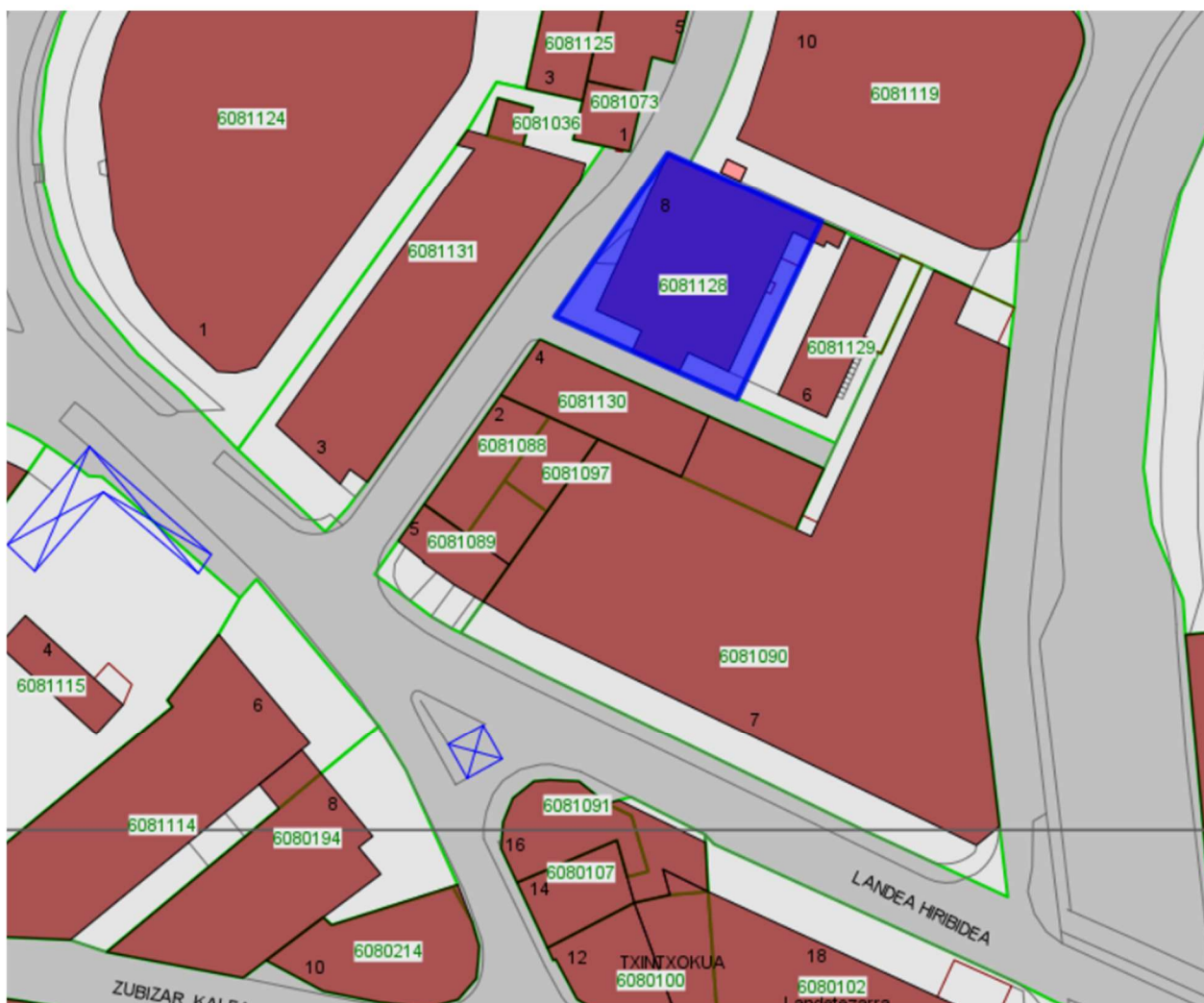
Ref. Catastral: 6081128

Superficie Parcela: 648,00 m²

Calle/Vía: ARRETXE KALEA

Portal: 008

Finca	Escalera	Planta	Mano	Destino	Superficie (m ²)
8179 E	-	00	-	INDUSTRIAL	570,00
5038560 E	-	01	-	EDIFICABILIDAD	352,00
5052740 F	-	01	DR	VIVIENDA	101,00
5052741 N	-	01	IZ	VIVIENDA	109,00



Parcela 6081128. Superficie de parcela: 648,00 m²
Edificabilidad asignada: 648,00 x 1,4 = 907,20 m²

6081129 CASA ETXAIZ



INFORMACIÓN GENERAL

Bienes inmuebles de Gipuzkoa - Catastro urbano

04/04/2022 16:16:55

PRESENTACIÓN	POR DIRECCIÓN POSTAL	POR REFERENCIA CATASTRAL	MIS FINCAS	PLANOS PARCELARIOS
--------------	----------------------	--------------------------	------------	--------------------

CONSULTA REFERENCIA CATASTRAL

Municipio: AZPEITIA

Zona: 802

Ref. Catastral: 6081129

Superficie Parcela: 295,00 m²

Calle/Via: ARRETXE KALEA

Portal: 006

Finca	Escalera	Planta	Mano	Destino	Superficie (m ²)
6074870 T	-	00	-	EDIFICABILIDAD	208,00
6074867 F	-	00	-	INDUSTRIAL	208,00
6074868 N	-	01	DR	VIVIENDA	102,00
6074869 V	-	01	IZ	VIVIENDA	102,00



Parcela 6081129. Superficie de parcela: 295,00 m²
Edificabilidad asignada: 295,00 x 1,4 = 413,00 m²

6081090 GAMBIL:



Diputación Foral
de Gipuzkoa
Departamento de
Hacienda y Finanzas

INFORMACIÓN GENERAL

Bienes inmuebles de Gipuzkoa - Catastro urbano

04/04/2022 16:05:01

PRESENTACIÓN	POR DIRECCIÓN POSTAL	POR REFERENCIA CATASTRAL	MIS FINCAS	PLANOS PARCELARIOS
--------------	-------------------------	-----------------------------	------------	-----------------------

CONSULTA REFERENCIA CATASTRAL

Municipio: AZPEITIA

Zona: 802

Ref. Catastral: 6081090

Superficie Parcela: 3.685,00 m²

Calle/Via: LANDEA ETORBIDEA

Portal: 007

Finca	Escalera	Planta	Mano	Destino	Superficie (m ²)
8185 T	-	00	-	INDUSTRIAL	2.004,00



Parcela 6081090. Superficie de parcela: 3.685,00 m²

Edificabilidad asignada: 3.685,00 x 1,4 = 5.159,00 m²

4.5.4 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO OTORGADO POR EL PGOU EN LA ACTUACIÓN INTEGRADA 18.d AI

De la misma manera que hemos hecho en el apartado anterior, procedemos ahora a calcular, la edificabilidad máxima que se propone para ámbito 18.c AI. Hay que tener en cuenta que la edificabilidad materializada en este ámbito es 0,00 m²

Edificabilidad propuesta: (Cálculo realizado mediante parcelas del Catastro)

EDIFICABILIDADES PERMITIDAS POR EL PGOU EN 18.d AI						
Nº	NOMBRE	SUPERFICIE DE PARCELA	COEFIC.	EDIFICABILIDAD		
6081034		2943,00	1,4	4120,20		

CALCULO EDIFICABILIDAD 18.d AI	
M2 INDUSTRIAL TOTAL	4.120
M2 EDIF BAJO RASANTE	2.060

Para el cálculo de los Estándares Urbanísticos, será necesario tener en cuenta esta cifra de 4.120,20 m².

En aplicación del artículo 6.2 del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos, en suelo urbano NO consolidado, en los que el uso predominante sea distinto del residencial, el planeamiento urbanístico establecerá, como mínimo, los siguientes estándares:

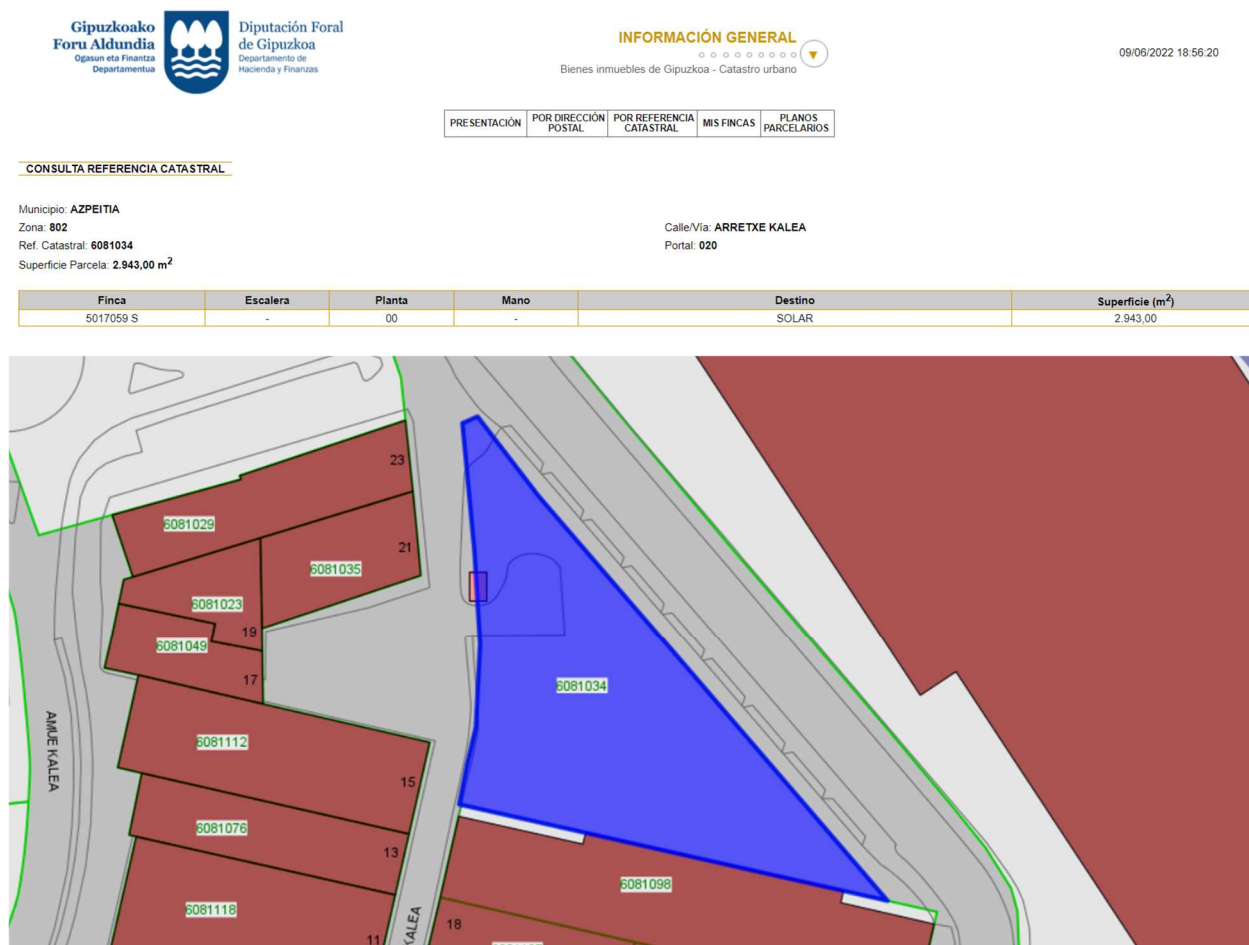
"a) Una reserva de suelo para zonas verdes y espacios libres equivalente al 6% de la superficie total del área o actuación de dotación pudiendo destinarse la mitad de ella a aparcamientos públicos.

*b) **Cuando el uso predominante sea el terciario**, se reservarán, como mínimo, 0,35 plazas de aparcamiento por cada 25 metros cuadrados de superficie de techo sobre rasante destinada a usos distintos de los de las dotaciones públicas, en parcelas de titularidad privada.*

c) Para vegetación, habrá de preverse la plantación o conservación de un árbol y por cada incremento de 100 metros cuadrados de construcción".

En este supuesto al ser un uso predominantemente industrial no será necesario el estándar de aparcamientos en aplicación del Decreto 123/2012. Si bien deberá de darse cumplimiento del estándar de aparcamientos exigidos en el PGOU de Azpeitia.

6081034:



Parcela 6081034. Superficie de parcela: 2.943 m²
Edificabilidad asignada: 2.943,00 x 1,4 = 4.120,20 m²

4.5.5 CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO EN EL RESTO DE PARCELAS

Aprovechamiento urbanístico en el resto de parcelas del Ámbito Norte de Landeta.

Además de los 4 Ámbitos de Gestión definidos, el presente Plan Especial propone una serie alineaciones máximas de sustitución en todo el ámbito, con el objeto de ganar espacio para los viales de circulación, y para mejorar las condiciones de evacuación del río (resguardo frente a periodos de retorno).

En estos casos, se ha previsto que se mantenga la edificabilidad existente de cada parcela. Si para conseguir mantener la edificabilidad existente fuese necesario el incremento del perfil edificatorio por encima del fijado en el PGOU, el ayuntamiento **podrá** permitirlo mediante la presentación de un Estudio Detalle donde así se justifique.

4.6 DOTACIONES PÚBLICAS DE LA RED DE SISTEMAS LOCALES (SEGÚN DECRETO 123/2012)

El Decreto 123/2012, de 3 de julio que desarrolla la Ley 2/2006, de suelo y urbanismo, en su artículo 6.2 regula los siguientes estándares urbanísticos mínimos exigidos en aquellos suelos cuyo **uso sea predominantemente distinto del residencial**, siendo éstos los siguientes:

- a) Para zonas verdes y espacios libres, equivalente al 6% de la superficie total del área o actuación de dotación pudiendo destinarse la mitad de ella a aparcamiento públicos.
- b) Para aparcamiento de vehículos, cuando el uso sea predominantemente el terciario, se reservarán, como mínimo, 0,35 plazas por cada 25 m²(t) sobre rasante destinada a usos distintos de los de las dotaciones públicas, en parcelas de titularidad privada.
- c) Para vegetación: plantación o conservación de un árbol por cada incremento de 100 metros cuadrados de construcción.

Tal y como hemos visto anteriormente, en este supuesto al ser un uso predominantemente industrial no será necesario el estándar de aparcamientos en aplicación del Decreto 123/2012. Si bien deberá de darse cumplimiento del estándar de aparcamientos exigidos en el PGOU de Azpeitia.

Estos estándares de dotaciones locales en suelo urbano no consolidado se calcularán sobre el incremento de la edificabilidad urbanística respecto de la previamente materializada.

4.6.1 ACTUACIONES DE EJECUCIÓN DE DOTACIONES PÚBLICAS DE LA RED DE SISTEMAS LOCALES, 18.a ADP Y 18.b ADP

Se han definido dos actuaciones de ejecución de dotaciones públicas, con la finalidad de que la administración, por el sistema de expropiación, puede obtener los suelos y ejecutar directamente dotaciones públicas de la red de sistemas generales y locales.

En este supuesto, dichos ámbitos de actuación carecen de edificabilidad urbanística, por lo que no deben de cumplirse el Decreto de estándares urbanísticos.

4.6.2 DOTACIONES PÚBLICAS DE LA RED DE SISTEMAS LOCALES EN 18.c AI

En el apartado anterior hemos visto como no hay incremento de edificabilidad respecto de la previamente materializada en este ámbito de gestión. Por lo tanto, no se prevé la necesidad de reservas para Estándares Urbanísticos.

No obstante, en la ordenación podemos comprobar como la parcela privada se retranquea respecto del río, permitiendo un recorrido peatonal junto al río (zonificación "Zonas Verdes, Espacios Libres"), y un viario con aparcamiento en línea hacia el lado del río y en batería hacia el lado de la parcela privada.

Así mismo, hacia la calle Arretxe, la parcela privada también se ha retranqueado para incrementar la anchura de este vial, y permitir la disposición de nuevas plazas de aparcamiento. Se han propuesto un total de 56 plazas de aparcamiento en viario público dentro del ámbito 18.cAI

Además, dentro de la parcela privada será necesario cumplir con las condiciones establecidas en el Artículo 65 de las NNUUGG del PGOU (Ver capítulo 4.7)

4.6.3 DOTACIONES PÚBLICAS DE LA RED DE SISTEMAS LOCALES EN 18.d AI

En el apartado anterior hemos visto como hemos calculado una edificabilidad máxima de 4.120,20 m²(t).

Por otra parte, la superficie del área, es de 3.966,16 m².

En consecuencia, se requieren las siguientes dotaciones mínimas:

- a) Para zonas verdes y espacios libres: 6% de 3.966,16 m² = 237,97 m²
- b) Para vegetación: un árbol/100 m²(t) x 4.120,20 m²(t) = 42 árboles.

La propuesta contempla las siguientes dotaciones:

- a) Para zonas verdes y espacios libres: paseo al borde del río, 471 m²
- b) Para vegetación: Se plantarán más de 42 árboles en el paseo al borde del río.

Por otra parte, y aunque la ley no establezca ninguna reserva de plazas de aparcamiento en el caso del Suelo Industrial, se han previsto 58 nuevas plazas de aparcamiento para tratar de paliar el grave problema de aparcamiento de la zona. (ver plano de ordenación)

4.7 CUMPLIMIENTO DE RESERVAS DE APARCAMIENTOS ESTABLECIDAS EN EL PGOU

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, 65 plazas de aparcamiento.

4.- Los desarrollos urbanísticos destinados a usos no residenciales se complementarán con la ordenación de una dotación de aparcamientos acorde con los siguientes parámetros:

A.- La implantación de nuevas edificaciones destinadas a usos no residenciales (terciarios, industriales, equipamientos...) y promovidas en el contexto de actuaciones integradas se complementará con la habilitación dentro de las mismas de una dotación mínima de aparcamiento para vehículos motorizados de 1,0 plz/100 m²(t), dentro de la correspondientes parcela privada.

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 al vial central. Con lo que sería necesario que se planteasen, al menos, otras 35 plazas dentro del edificio, en sótano, o en su cubierta.

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.

Por otra parte, tal y como dice el artículo 65 de las NNUUGG del PGOU, cuando se desarrollen estos ámbitos, el ayuntamiento podrá plantear *“bien la ordenación de una dotación de aparcamiento superior a la anterior, bien de una dotación inferior, bien la no exigencia de la misma”*

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.

B.- En la medida en que se considere adecuado y de posible cumplimiento, el Ayuntamiento podrá plantear el cumplimiento de la dotación anterior en las actuaciones de reforma integral y/o sustitución de edificaciones preexistentes destinadas a usos no residenciales y promovidas en el contexto de actuaciones de dotación o aisladas.

C.- Siempre que se estime justificado y conveniente, el planeamiento de desarrollo de este Plan General y/o las Ordenanzas Municipales a promover asimismo en desarrollo de este Plan podrán prever el ajuste tanto al alza como a la baja de la dotación de aparcamientos mencionada en los dos apartados anteriores.

4.8 CONDICIONES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN

Dichas previsiones son las expuestas en el documento “C. Directrices de organización y gestión de la ejecución” de este Plan Especial. Si bien se resume la gestión propuesta para el ámbito del presente plan especial, creando cuantros ámbitos de actuación siendo éstos los siguientes:

*** Ámbitos de actuación integrada:**

Se delimitan dos ámbitos de actuación integrada: la 18.c AI y la 18.d AI.

Dichos ámbitos se delimitan en suelo urbano no consolidado, por la edificación ni por la urbanización, y son ámbitos cuyos terrenos precisan un grado de urbanización superior al de las actuaciones aisladas. Artículo 138 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

En el ámbito de actuación integrada 18.d.AI el sistema de ejecución es privado, siendo el sistema de gestión el de Concertación.

En el ámbito de actuación integrada 18.c.AI el sistema de ejecución podrá ser público o privado, siendo el sistema de gestión el de Concertación o Cooperación. Por lo tanto, el sistema de gestión se concretará en el PAU que se redacte.

*** Ámbitos de actuaciones de ejecución de dotaciones públicas de las redes de sistemas generales y locales**

Se delimitan dos ámbitos de actuación de ejecución de dotaciones públicas: la 18.a ADP y la 18.b ADP.

Dichos ámbitos, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 139 de la Ley 2/2006, tienen como objetivo obtener los suelos por el sistema de expropiación para ejecutar sistemas locales y generales.

En el ámbito 18.a ADP, el suelo se obtiene para construir un aparcamiento público definido como Sistema local de dotación pública y en la 18b ADP la obtención del suelo está destinada para ampliar un Sistema General (*cauce del río*).

5.- JUSTIFICACIÓN JURÍDICA PARA LA REDACCIÓN DEL PRESENTE PLAN ESPECIAL

El artículo 69 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo define el ámbito y el contenido de los planes especiales estableciendo en su apartado 1 lo siguiente:

"1. Los planes especiales establecen la ordenación, según los casos, para un término municipal completo o parte del mismo, comprendiendo una o varias clases de suelo, o para el ámbito concreto o área definida por el planeamiento general o que el propio plan delimite, en coherencia con su objeto".

Por lo tanto, a través del presente Plan Especial se ha delimitado un ámbito concreto de suelo urbano dentro del A.U 18 Landeta, con la finalidad de impulsar la reordenación y gestión del ámbito degradado que se ubica próximo al suelo urbano residencial de Azpeitia.

El artículo 71 de la Ley 2/2006 define los Planes especiales de renovación urbana en los siguientes términos:

"Los planes especiales de renovación urbana podrán tener por objeto el desarrollo de actuaciones concretas que, conservando la estructura fundamental de la ordenación anterior y sin alterar la edificabilidad urbanística, se encaminen a la descongestión del suelo urbano, a la creación de dotaciones públicas y equipamientos colectivos privados, al saneamiento de barrios, a la regeneración y rehabilitación urbana, a la reforma interior, a la resolución de problemas de movilidad o de estética, a la mejora del medio ambiente o de los servicios públicos y a otros fines análogos".

Teniendo en cuenta los objetivos que se persiguen y la ordenación propuesta en el presente documento estamos ante un Plan Especial de renovación urbana.

6.- CUMPLIMIENTO DEL PLAN GENERAL Y DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA Y MEDIOAMBIENTAL

6.1.- CUMPLIMIENTO DEL PLAN GENERAL

En la ficha urbanística del Plan General para la A.U. "18. LANDETA" en el apartado III regula el "régimen urbanístico estructural" siendo las determinaciones que deben ser tenidas en cuenta en la ordenación del presente Plan Especial son las siguientes:

1.- La Calificación Global: Zona B.10/18 (zona industrial): 243.681 m².

2.- La edificabilidad urbanística:

* La 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 edificabilidad lucrativa existente que se consolida.

- Parcelas reedificadas o vacantes: edificabilidad resultante de la aplicación del índice 1:40 m²(t) /m² (p).

* La edificabilidad bajo rasante: La que resulte 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.

3.- La clasificación del suelo: La totalidad del suelo se clasifica como urbano.

4.- Cumplimiento de las condiciones establecidas en el informe de la Dirección de Aguas de 19 de marzo de 2007, y los instrumentos de ordenación pormenorizada o los Estudios de detalle deberán de adoptar las medidas precisas para cumplir los condicionantes establecidos en los "criterios de Uso del Suelo en función de su Grado de Inundabilidad" .

5.- Condiciones superpuestas.

Se deberán de respetar en la ordenación del Plan Especial las condiciones superpuestas establecidas en el apartado V de la ficha referida al retiro mínimo de las edificaciones en cumplimiento del P.T.S de ordenación de márgenes de ríos y arroyos.

6.- medidas de carácter ambiental.

Estas medidas son tenidas en cuenta en el ámbito de ordenación, si bien -en el caso concreto que

nos ocupa- al estar el Plan Especial sometido a Evaluación ambiental estratégica simplificada, se adoptaran medidas ambientales específicas para el ámbito objeto de ordenación.

En el caso concreto que nos ocupa, teniendo en cuenta que la propuesta que se pretende materializar en el ámbito definido, se respeta la clasificación del suelo, la calificación global, la edificabilidad urbanística otorgada por el Plan General, así como las determinaciones de carácter estructural definido para la parcela.

Los aspectos referidos al régimen urbanístico pormenorizado, en aplicación de lo establecido en el artículo 56 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo son el objeto del presente Plan Especial.

6.2.- CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA VIGENTE

En cumplimiento del mencionado artículo 56 de la Ley 2/2006, el presente Plan Especial regula las siguientes determinaciones, modificando y/o ajustando las establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana:

- La definición de los sistemas locales, respetando las dotaciones mínimas legalmente establecidas.
- La delimitación de actuaciones integradas que serán objeto de programación única a través de los Programas de Actuación urbanizadora correspondientes.
- La categorización del suelo urbano consolidado y no consolidado, modificando la delimitación establecida en el Plan General.
- La determinación de las edificabilidades físicas, respetando la edificabilidad urbanística otorgada por el Plan general.
- La precisión de todos los elementos de las construcciones y edificaciones como alturas, números de plantas, vuelos, aparcamientos etc.
- La fijación de alineaciones y rasantes.
- La declaración de edificios fuera de ordenación.
- La parcelación resultante de la ordenación, definición de la parcela mínima.

Respecto al cumplimiento de los estándares exigidos en el artículo 6.2 del Decreto 123/2012, de 3 de julio que desarrolla la Ley 2/2006, de suelo y urbanismo, se ha dado cumplimiento a los mismos, tal y como queda acreditado en el apartado 4.5 de la presente memoria.

6.3.- CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN MEDIOAMBIENTAL

La Ley 21/2013 de 9 de diciembre de evaluación ambiental regula dos procedimientos de evaluación estratégica: la ordinaria y la simplificada.

Teniendo en cuenta, por el número de habitantes, que es competente para aprobar este

documento el Ayuntamiento de Azpeitia, el órgano ambiental es Gobierno Vasco.

El artículo 32 del Decreto 46/2020, 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, regula el procedimiento para formular y aprobar los planes especiales, remitiéndose a lo establecido para los Planes parciales (artículo 31).

En el caso concreto que nos ocupa, el Ayuntamiento de Azpeitia teniendo en cuenta las características ambientales de la parcela donde se plantea, se ha optado por la tramitación de la evaluación ambiental simplificada, por lo que junto al presente documento se ha elaborado el Documento Ambiental Estratégico, que se remitirá a Gobierno Vasco junto al documento de planeamiento, con la finalidad de que se **emita el informe ambiental estratégico. (Documento G).**

7.- LA ORDENACIÓN Y LA PERSPECTIVA DE GÉNERO

No existe un solo Plan donde el análisis de género no sea necesario, salvo que no involucre a personas.

Así, los roles estereotipados de mujeres y hombres no deben asumirse sin la realización de un análisis previo. El conocimiento específico sobre las diferencias en dichos roles, responsabilidades y relaciones entre mujeres y hombres es lo que nos ha ayudado a formular enfoques específicos.

Esta perspectiva y las acciones que ello conllevan se han realizado desde la primera fase del Plan, ya que afectan al concepto y a la estructura total del mismo, es decir, que el análisis de género se ha adoptado como una herramienta de uso continuo.

Los territorios y paisajes son los espacios percibidos por los seres humanos que los habitan, es decir, no existen si no existe un observador o habitante del lugar. Estos espacios son percibidos de maneras diferentes de acuerdo a los distintos observadores/as y cómo son percibidos por éstos (plurisensorial).

Además, son influenciados por las características personales del observador, tales como su género, cultura, nivel educacional, experiencias personales, nivel socioeconómico, etc., por lo que se afirma que la percepción no es neutra, sino que está cargada de juicios de valor.

Integrar la perspectiva de género en el Plan ha supuesto tomar en consideración las diferencias en cuanto al uso y del territorio entre hombres y mujeres. Los hombres y las mujeres experimentan su entorno de manera distinta, ya que las mujeres limitan su movilidad y el uso de los espacios urbanos por percepción de inseguridad ante el riesgo de ataques sexuales y otras formas de violencia contra las mujeres. Esta autolimitación se convierte en un obstáculo al pleno desarrollo de la persona y a su derecho al uso de los bienes y servicios urbanos.

La Ley 4/2005, de 18 de febrero, para la igualdad de hombres y mujeres, establece en su artículo 18.1 la obligación de los poderes públicos vascos **"de tener en cuenta de manera activa el objetivo de la igualdad de mujeres y hombres en la elaboración y aplicación de las normas, Planes, programas y otros instrumentos de formulación de políticas públicas"**.

Este artículo 18.1 responde al principio de perspectiva de género consagrado por el Tratado de Ámsterdam como principio rector para la aplicación de políticas de igualdad entre mujeres y hombres en los estados miembros de la Unión Europea.

Teniendo en cuenta que estamos ante un instrumento de ordenación pormenorizada donde los aspectos de clasificación, y calificación global están definidos en el Plan General, se considera - que desde este Plan Especial es preciso definir una ordenación pormenorizada donde se tengan presentes y se normativicen los siguientes aspectos:

- Evitar los itinerarios peligrosos (puentes, pasadizos subterráneos, escaleras/escalinatas, ...) para el acceso a las edificaciones industriales proyectadas.
- El diseño de los espacios libres, jardines y aparcamientos deben realizarse evitando los "puntos negros".
- Se deberán iluminar adecuadamente todos los espacios públicos y las parcelas privadas.
- Facilitar la accesibilidad a los espacios públicos y a las parcelas privadas.
- Exigir que los proyectos de edificación tengan presente la perspectiva de género para la ubicación de los accesos, su visibilidad, su iluminación etc.
- Crear los espacios públicos "neutros". Igualdad de oportunidades y condiciones en los usos y configuración de los espacios públicos y de las edificaciones contempladas en el Proyecto, con la finalidad de que no fomenten, faciliten ni coadyuven el mantenimiento de los patrones diferenciadores entre las personas en función de los roles diferentes de género.

En el caso concreto que nos ocupa, se considera que el impacto de la ordenación planteada en el Plan Especial, desde el punto de vista de género, es positivo por la regeneración de espacios degradados, la demolición de edificios ruinosos, la creación de un paseo seguro junto al río, y la mejora de la accesibilidad y seguridad a los edificios y espacios existentes y a los que se crean

8. LA ORDENACIÓN Y LA PERSPECTIVA LINGÜÍSTICA

Por ello, la Ley 2/2016, de 7 de abril, de Instituciones Locales de Euskadi, en su artículo 7 dedicado a las "competencias de las entidades locales y de los municipios respecto del uso del euskera", establece en su apartado 7º lo siguiente:

"En el procedimiento de aprobación de proyectos o Planes que pudieran afectar a la situación sociolingüística 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."

Si bien es cierto que el presente Plan, por su naturaleza y ámbito de actuación, al tratarse de un ámbito destinado a las actividades económicas, se considera que su impacto no es equiparable a un ámbito residencial respecto a la normalización del uso del euskera.

El artículo 7 de la Ley 2/2016 normativiza las competencias de los municipios respecto del uso del euskera, atribuyéndoles competencia para fomentar su uso y normalización en los servicios municipales, así como de fomentar y dinamizar el uso del euskera en su ámbito territorial.

Centrándonos en el nivel municipal de Azpeitia, la incidencia del urbanismo en la realidad socio-lingüística del municipio tiene su momento procesal de análisis y diagnóstico en el marco de los cíclicos procesos de revisión de planeamiento general, o incluso en aquellos documentos de revisión parcial o modificación puntual del planeamiento general, sin ser sustancial, inciden por su dimensión y potencia de manera significativa en la población local.

En el caso del presente documento urbanístico, donde se ordena desde el punto de vista de las actividades económicas un ámbito urbanístico, y teniendo en cuenta el desconocimiento de la tipología de las empresas que pueden implantarse, la afección en la realidad socio-lingüística actual del ámbito del Plan no es posible valorar, máximo cuando el objeto del presente proyecto es la modificación de una ordenación ya aprobada

9. LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

Tal y como ya se ha indicado, esta modificación de Plan Especial, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 4 del Decreto 211/2012 y en el 6.1 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, se ha sometido al procedimiento de evaluación ambiental **estratégica simplificada**.

Se ha elaborado el Documento Ambiental Estratégico, que se adjunta **como Documento G** y se remitirá a Gobierno Vasco junto al documento de planeamiento, con la finalidad de que se emita el informe ambiental estratégico.

10. ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO

Junto al Documento Ambiental estratégico, se ha redactado y presentado el Estudio de Impacto Acústico específico para la ordenación propuesta en el Plan Especial, todo ello de acuerdo con lo contenido en el artículo 37 del Decreto 213/2012 de 16 de octubre de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma, así como en el Real Decreto 1367/2007 por el que se desarrolla la Ley 37/2003 de 17 de noviembre del ruido. **Se aporta como Documento H del presente Plan Especial.**

En Azpeitia, abril de 2023

ANEXO 1. ESTUDIO DE MERCADO

Estudio de mercado naves:

A continuación se presenta un estudio de mercado realizado en una plataforma de internet.

01

Nave en venta en Badiolegitxo Eremua, 4
Edificio de 2010. Obra nueva
264 m²
230.000 €
871 €/m²



18 fotos

Nave en venta en badiolegitxo eremua, 4

Azpettia [Ver mapa](#)

230.000 €

[Calcular hipoteca](#) [Estudiar hipoteca](#)

264 m² | 871 €/m²

02

Nave en venta en Badiolegitxo Eremua, 4
535 m²
400.000 €
748 €/m²



20 fotos [Plano](#)

Nave en venta en Badiolegitxo Eremua, 4

Azpettia [Ver mapa](#)

400.000 €

[Calcular hipoteca](#) [Estudiar hipoteca](#)

535 m² | 748 €/m²

03

Nave en venta en Polígono Landeta
1.572 m²
468.000 €
298 €/m²



5 fotos [Plano](#)

Nave en venta en Azpeitia

Urola Kosta, Guipúzcoa [Ver mapa](#)

468.000 €

[Calcular hipoteca](#) [Estudiar hipoteca](#)

1.572 m² | 298 €/m²

04

Nave en venta en Azpeitia
Segunda mano.
1.488 m²
446.000 €
300 €/m²



8 fotos Plano

Nave en venta en Azpeitia

Urola Kosta, Guipúzcoa [Ver mapa](#)

446.000 €

[Calcular hipoteca](#) [Estudiar hipoteca](#)

1.488 m² | 300 €/m²

05

Nave en venta calle Landeta Hiribidea, 40
Segunda mano.
360 m²
144.000 €
400 €/m²



10 fotos

Nave en venta en calle Landeta Hiribidea, 40

Azpeitia [Ver mapa](#)

144.000 €

[Calcular hipoteca](#) [Estudiar hipoteca](#)

360 m² | 400 €/m²

06

Nave en venta calle Arretxe, 11
Segunda mano.
684 m²
156.000 €
228 €/m²



2 fotos

Nave en venta en calle Arretxe, 11

Azpeitia [Ver mapa](#)

156.000 €

[Calcular hipoteca](#) [Estudiar hipoteca](#)

684 m² | 228 €/m²

Conclusión

Vemos como para naves nuevas o recientemente edificadas los precios oscilan entre 748 y 871€/m² en función de los m² de que dispongan. En este caso, entendemos que las naves construidas en el 2010 en Badiolegitxo Eremua (01 y 02) pueden ser una referencia adecuada para calcular el VRS de las nuevas naves a construir. Tomamos un precio de 871 €/m²

Estudio de mercado: Edificios de viviendas.

En el marco de la promoción de vivienda pública y con el fin de dar soporte al Ayuntamiento en determinados programas de fomento en materia de vivienda y empleo, la sociedad mercantil local Azpeitia Berritzen S.A perteneciente íntegramente al Ayuntamiento, ofrece diferentes servicios y herramientas de apoyo, relacionadas con la gestión y el alquiler de la vivienda pública.

Uno de los objetivos de Azpeitia Berritzen S.A. es el de poner a disposición de la sociedad viviendas en régimen de alquiler a precios asequibles. Para ello, ha realizado diversas operaciones de compras de edificios antiguos para proceder a su demolición y a la construcción de nuevas viviendas. Operaciones que pueden servirnos para realizar la valoración de los edificios de viviendas del ámbito de Landeta.

Tomaremos como ejemplo, la intervención realizada en los portales 24w-26-28 de Eliz Kalea, gestionada en 2018 (actualmente se están construyendo 12 viviendas tuteladas)



Vemos que la situación urbana de Eliz Kalea es mucho mejor que la de los bloques de viviendas de Arretxe 1 y 5 del polígono de Landeta, pero los edificios se encontraban en muy mal estado y sin uso, mientras que los edificios de Arretxe 1 y Arretxe 5 si que tienen uso.

Cada bloque se adquirió en 2018 por el valor de 101.000€.

Para actualizar este valor a fecha de hoy, incrementamos con el IPC de estos 5 años:

$$101.000 \times 1,153 = 116.453 \text{ €}$$



Instituto Nacional de Estadística

English

Escriba el texto para buscar



Censo Electoral

Sede electrónica

Compartir



Productos y Servicios / Cálcul... / ¿Cuánto ha variado el IPC desde...?

Tabla

Cálculo de variaciones del Índice de Precios de Consumo (sistema IPC base 2021)

Variación del Índice General Nacional según el sistema IPC base 2021 desde
Enero de 2018 hasta Enero de 2023

Índice	Porcentaje(%)
Nacional	15,3

El método utilizado para el cálculo de las tasas de variación del IPC se describe en la metodología
Preguntas frecuentes sobre el IPC

Las superficies de los bloques son las siguientes:

Elizkale 24W

USO	SUPERFICIE
Vivienda	231 m ²
Trastero	70 m ²
Local comercial	40 m ²
SUPERFICIE TOTAL	341 m²
PRECIO COMPRA ACTUALIZADO	116.453 €
PRECIO/M2	341,50 €/M2

Elizkale 26

USO	SUPERFICIE
Vivienda	210 m ²
Local comercial	89,84 m ²
SUPERFICIE TOTAL	299,84 m²
PRECIO COMPRA ACTUALIZADO	116.453 €
PRECIO/M2	388,38 €/M2

Elizkale 28

USO	SUPERFICIE
Vivienda	210 m ²
Trastero	73 m ²
Local comercial	70 m ²
TOTAL	353 m²
PRECIO COMPRA ACTUALIZADO	116.453 €
PRECIO/M2	329,90 €/M2

Así mismo, en este momento, Azpeitia Berritzen S.A. se encuentra gestionando otra operación similar en los siguientes edificios: Elizkale 18 - 20 - 22 - 24, habiendo formalizado la compra de los números 22 y 24, y acordado la compra de los portales 18 y 20 por los importes siguientes:

Compras formalizadas:

Elizkale 22: Valor Catastral de 158.342,71€. Compra realizada por 106.000€.

Elizkale 24: Valor Catastral de 160.338,65€. Compra realizada por 106.000€.

Compras aceptadas:

Elizkale 18: Valor Catastral de 140.364,69€. Compra aceptada sin escriturar 135.000€

Elizkale 20: Valor Catastral de 152.863,12€. Compra realizada por 143.000€

ElizKale 18

USO	SUPERFICIE
Vivienda	114 m ²
Local comercial	58 m ²
TOTAL	172,00 m²
PRECIO COMPRA ACTUALIZADO	135.000,00 €
PRECIO/M2	784,88 €/M2

ElizKale 20

USO	SUPERFICIE
Vivienda	136 m ²
Local comercial	63 m ²
TOTAL	199 m²
PRECIO COMPRA ACTUALIZADO	143.000,00 €
PRECIO/M2	718,59 €/M2

ElizKale 22

USO	SUPERFICIE
Vivienda	112,48 m ²
Trastero	55 m ²
Local comercial	45 m ²
TOTAL	212,48 m²
PRECIO COMPRA ACTUALIZADO	106.000,00 €
PRECIO/M2	498,87 €/M2

ElizKale 24

USO	SUPERFICIE
Vivienda	132 m ²
Local comercial	64 m ²
TOTAL	196 m²
PRECIO COMPRA ACTUALIZADO	106.000,00 €
PRECIO/M2	540,81 €/M2

En cuanto a los precios de compra, vemos que hay mucha diferencia entre el precio de las compras en unos edificios y otros: Así, el precio oscila entre el de los portales 24w, 26 y 28 está en una media de 353 €/m² y el precio abonado por los portales 18 y 20 está en el entorno de los 750 €/m². Por su parte, el precio/m² abonado en los portales 22 y 24 está en una situación intermedia 520 €/m²

Azpeitia Berritxen S.A. nos ha informado que en la última operación realizada, los últimos bloques 18 y 20 se han adquirido por valor superior a los anteriores ya que había inquilinos en el caso del 20 y la vivienda estaba reformada, también en el 18 (todavía sin escriturar) residía la propietaria. Ambos edificios tenían realizada la ITE y en las anteriores no. Además hay que tener en cuenta que, comparando con los edificios 24w-26-28, éstas tienen una planta menos. Son de dos alturas pero el aprovechamiento es igual para todos los edificios una vez derribados, con lo que la repercusión del precio/m² sube por este motivo.

A continuación, se adjunta la información catastral de las fincas estudiadas:

2/3/23, 11:33

Catastro urbano de Gipuzkoa

**Gipuzkoako
Foru Aldundia**
Ogasun eta Finantza
Departamentua



**Diputación Foral
de Gipuzkoa**
Departamento de
Hacienda y Finanzas

**INFORMACIÓN
GENERAL**

Bienes inmuebles de
Gipuzkoa - Catastro urbano

02/03/2023
11:33:46

PRESENTACIÓN POR DIRECCIÓN POSTAL POR REFERENCIA CATASTRAL MIS FINCAS PLANOS PARCELARIOS

CONSULTA REFERENCIA CATASTRAL

Municipio: **AZPEITIA**

Zona: **15**

Ref. Catastral: **5981205**

Superficie Parcela: **65,00 m²**

Calle/Vía: **ELIZKALE**

Portal: **018**


Finca	Escalera	Planta	Mano	Destino	Superficie (m ²)
5083776 M	-	00	-	LOCAL COMERCIAL	58,00
3000568 U	-	01	-	VIVIENDA	57,00
7435 X	-	02	-	VIVIENDA	57,00

2/3/23, 11:32

Catastro urbano de Gipuzkoa

Gipuzkoako
Foru Aldundia

Ogasun eta Finantza
Departamentua



Diputación Foral
de Gipuzkoa

Departamento de
Hacienda y Finanzas

INFORMACIÓN
GENERAL

Bienes inmuebles de
Gipuzkoa - Catastro urbano

02/03/2023
11:32:14

PRESENTACIÓN

POR DIRECCIÓN
POSTAL

POR REFERENCIA
CATASTRAL

MIS FINCAS

PLANOS
PARCELARIOS

CONSULTA REFERENCIA CATASTRAL

Municipio: AZPEITIA

Zona: 15

Ref. Catastral: 5981206

Superficie Parcela: 73,00 m²

Calle/Vía: ELIZKALE

Portal: 020

Finca	Escalera	Planta	Mano	Destino	Superficie (m ²)
7439 A	-	00	-	LOCAL COMERCIAL	63,00
5070694 C	-	01	-	VIVIENDA	68,00
7438 P	-	02	-	VIVIENDA	68,00

<https://ssl7.gipuzkoa.net/OgasunaNet/Catastro/refCatastral.asp?Municipio=18&RefCatastral=5981206&Calle=ELIZKALE+++++++>

Gipuzkoako hirilurren katastroa

Página 1 de 1

INFORMAZIO OROKORRA

Gipuzkoako ondasun higiezinak – Hirilurren katastroa

POSTA HELBIDEAREN ARABERA AUKERATZEA

Udalerrria: **AZPEITIA**

Zona: **15**

Erref. katastrala: **5981207**

Partzelaren azalera: **76,00 m²**

Kalea/Bidea: **ELIZKALE**

Ataria: **022**

Planoa ikusi

Finka	Eskailera	Oina	Eskua	Erabilera	Azal(m ²)
6001007 X	-	BH	-	TRASTERO	55,00
7440 V	-	00	-	LOCAL COMERCIAL	45,00
7441 G	-	01	-	VIVIENDA	56,79
5131614 K	-	02	-	VIVIENDA	55,69



Gipuzkoako hirilurren katastroa

Página 1 de 1

INFORMAZIO OROKORRA

Gipuzkoako ondasun higiezinak – Hirilurren katastroa

POSTA HELBIDEAREN ARABERA AUKERATZEA

Udalerria: **AZPEITIA**

Zona: **15**

Erref. katastrala: **5981208**

Partzelaren azalera: **74,00 m²**

Kalea/Bidea: **ELIZKALE**

Ataria: **024**

Planoa ikusi

Finka	Eskailera	Oina	Eskua	Erabilera	Azal(m ²)
7444 H	-	00	-	LOCAL COMERCIAL	64,00
5017322 G	-	01	-	VIVIENDA	66,00
7445 P	-	02	-	VIVIENDA	66,00

itzuli

Gipuzkoako hirilurren katastroa

Página 1 de 1

INFORMAZIO OROKORRA

Gipuzkoako ondasun higiezinak ? Hirilurren katastroa

FINKAREN DATUAK

Finkaren datuak (azalera, lokalen kopurua, helbidea, titularrak, etab.) gaurko egunean azaltzen direnak dira.

Urte: 2018

Planoa ikusi

Finkaren datuak

Udalerrria: **AZPEITIA**

Finka: **7447 Y**

Zona: **15**

Kalea/Bidea: **ELIZKALE**

Erref. katastrala: **5981246**

Ataria: **024W**

Lurraren balioa: **108.659,66 €**

Balio katastrala: **214.861,69 €**

Lokalen datuak

Esk.	Oina	Eskua	Erabilera	Azal.(m ²)	Mota	Balio katastrala	Lurraren balioa	Eraikunt. balioa	Eraikunt. urtea
-	00	-	MERKATARITZA LOKALA	70,00	Eraikia	54.476,10	18.883,44	35.592,66	1900
-	BH	-	TRASTELEKUA	40,00	Eraikia	4.854,89	2.772,43	2.082,46	1900
-	03	-	ETXEBIZITZA	77,00	Eraikia	51.843,56	29.001,26	22.842,30	1900
-	02	-	ETXEBIZITZA	77,00	Eraikia	51.843,56	29.001,26	22.842,30	1900
-	01	-	ETXEBIZITZA	77,00	Eraikia	51.843,56	29.001,26	22.842,30	1900

itzuli

Gipuzkoako hirilurren katastroa

Página 1 de 1

INFORMAZIO OROKORRA

Gipuzkoako ondasun higiezinak ? Hirilurren katastroa

FINKAREN DATUAK

Finkaren datuak (azalera, lokalen kopurua, helbidea, titularrak, etab.) gaurko egunean azaltzen direnak dira.

Urte: 2018

Planoa ikusi

Finkaren datuak

Udalerrria: **AZPEITIA**

Finka: **7449 B**

Zona: **15**

Kalea/Bidea: **ELIZKALE**

Erref. katastrala: **5981284**

Ataria: **026**

Lurraren balioa: **104.202,90 €**

Balio katastrala: **210.732,92 €**

Lokalen datuak

Esk.	Oina	Eskua	Erabilera	Azal.(m ²)	Mota	Balio katastrala	Lurraren balioa	Eraikunt. balioa	Eraikunt. urtea
-	01	-	ETXEBIZITZA	70,00	Eraikia	48.810,44	27.304,53	21.505,91	1900
-	02	-	ETXEBIZITZA	70,00	Eraikia	48.810,44	27.304,53	21.505,91	1900
-	00	-	MERKATARITZA LOKALA	89,84	Eraikia	64.301,61	22.289,32	42.012,29	1900
-	03	-	ETXEBIZITZA	70,00	Eraikia	48.810,44	27.304,53	21.505,91	1900

itzuli

Gipuzkoako hirilurren katastroa

Página 1 de 1

INFORMAZIO OROKORRA

Gipuzkoako ondasun higiezinak ? Hirilurren katastroa

FINKAREN DATUAK

Finkaren datuak (azalera, lokalen kopurua, helbidea, titularrak, etab.) gaurko egunean azaltzen direnak dira.

Urte: 2018 ▼

Planoa ikusi

Finkaren datuak

Udalerrria: **AZPEITIA**

Finka: **7456 B**

Zona: **15**

Kalea/Bidea: **ELIZKALE**

Erref. katastrala: **5981223**

Ataria: **028**

Lurraren balioa: **110.212,09 €**

Balio katastrala: **217.575,27 €**

Lokalen datuak

Esk.	Oina	Eskua	Erabilera	Azal.(m ²)	Mota	Balio katastrala	Lurraren balioa	Eraikunt. balioa	Eraikunt. urtea
-	00	-	MERKATARITZA LOKALA	70,00	Eraikia	54.476,10	18.883,44	35.592,66	1900
-	03	-	ETXEBIZITZA	70,00	Erabilgarria	57.667,69	32.259,27	25.408,42	1900
-	02	-	ETXEBIZITZA	70,00	Eraikia	48.810,44	27.304,53	21.505,91	1900
-	BH	-	TRASTELEKUA	73,00	Eraikia	7.810,59	4.460,32	3.350,27	1900
-	01	-	ETXEBIZITZA	70,00	Eraikia	48.810,44	27.304,53	21.505,91	1900

itzuli

ANEXO 2. VALORACIÓN DE LAS EDIFICACIONES

Valoración de las edificaciones, suelos y actividades económicas existentes.

A continuación se realiza una primera valoración, con carácter general, de las referidas edificaciones, construcciones e instalaciones y actividades económicas. Su concreta y exhaustiva valoración corresponde al posterior Proyecto de Expropiación o Proyecto de Reparcelación.

CNC – 92.

Tal y como se ha explicado anteriormente, los edificios se encuentran abandonados y sin actividad desde hace años, por lo tanto, no corresponde valorar la actividad

En cuanto a las edificaciones, aunque no ha sido posible acceder al interior, desde fuera vemos que se trata de una construcción muy simple, compuesta por estructura de hormigón armado, cerramientos de ladrillo, y carpinterías muy básicas de aluminio.



En cuanto al estado de conservación, decir que el edificio ha sufrido una fuerte degradación con el paso del tiempo, probablemente más acusada desde que está abandonado. Son visibles diferentes patologías, que afectan al hormigón, oxidación de elementos, rotura de cristales...





Cualquier actividad que quiera implantarse en este edificio, requeriría de una remodelación completa de la construcción: reparaciones estructurales, reforma de fachadas (aislamiento de fachadas al menos en zona de oficinas), nuevas instalaciones... Con un coste que estaría muy próximo al coste de una nueva construcción.

Atendiendo a lo indicado en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, podríamos determinar que se encuentra en Situación Legal de Ruina, en cuanto que el coste de las reparaciones necesarias superaría el límite del deber normal de conservación.

Artículo 201. Situación Legal de Ruina

1.- Procederá la declaración de la situación legal de ruina de una construcción o edificación cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructural a un edificio o construcción supere el límite del deber normal de conservación establecido en el apartado 2 del artículo 199 o cuando dichas reparaciones no puedan ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación de fuera de ordenación.

2.- Corresponderá al ayuntamiento la declaración de la situación legal de ruina, previo procedimiento que se desarrollará reglamentariamente y en el que, en todo caso, deberá darse audiencia al propietario interesado y los demás titulares de derechos afectados.

Por ello, se valora únicamente la edificabilidad del suelo. Teniendo en cuenta que el PGOU considera la edificabilidad de esta parcela "consolidada", tenemos:



INFORMACIÓN GENERAL

Bienes inmuebles de Gipuzkoa - Catastro urbano

28/02/2023 13:33:24

PRESENTACIÓN	POR DIRECCIÓN POSTAL	POR REFERENCIA CATASTRAL	MIS FINCAS	PLANOS PARCELARIOS
--------------	----------------------	--------------------------	------------	--------------------

CONSULTA REFERENCIA CATASTRAL

Municipio: AZPEITIA
Zona: 802
Ref. Catastral: 6081131
Superficie Parcela: 1.235,00 m²

Calle/Via: LANDETA ETORBIDEA
Portal: 003

Finca	Escala	Planta	Mano	Destino	Superficie (m ²)
3000665 E	-	00	-	INDUSTRIAL	896,00

En este caso, el Catastro no refleja adecuadamente la superficie construida del edificio, ya que no tienen en cuenta las 2 las tres plantas que tiene la parte anterior y las 2 plantas que tiene la parte posterior. Teniendo en cuenta estas alturas, la superficie construida del edificio sería aproximadamente de:

01.	CNC-92 S.A.	MECANIZADOS ABANDONADO	PB	190,23	NO	RUINA LEGAL
		MECANIZADOS ABANDONADO	P1	190,23	NO	RUINA LEGAL
		MECANIZADOS ABANDONADO	P2	190,23	NO	RUINA LEGAL
02.	CNC-92 S.A.	MECANIZADOS ABANDONADO	PB	689,26	NO	RUINA LEGAL
		MECANIZADOS ABANDONADO	P1	689,26	NO	RUINA LEGAL
03.	CNC-92 S.A.	MECANIZADOS ABANDONADO	PB	ANEXO INSTALACIONES	NO	RUINA LEGAL

Un total de 1.949,21 m²

Conforme al Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana 7/2015, y según se indica en el artículo 37, se trata de la valoración de un “suelo urbanizado en el que la edificación existente se encuentra en situación de ruina física”.

Artículo 37. Valoración en el suelo urbanizado.

1. Para la valoración del suelo urbanizado que no está edificado, o en que la edificación existente o en curso de ejecución es ilegal o se encuentra en situación de ruina física:

a) Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler.

Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido.

b) Se aplicará a dicha edificabilidad el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, determinado por el método residual estático.

c) De la cantidad resultante de la letra anterior se descontará, en su caso, el valor de los deberes y cargas pendientes para poder realizar la edificabilidad prevista.

2. Cuando se trate de suelo edificado o en curso de edificación, el valor de la tasación será el superior de los siguientes:

a) El determinado por la tasación conjunta del suelo y de la edificación existente que se ajuste a la legalidad, por el método de comparación, aplicado exclusivamente a los usos de la edificación existente o la construcción ya realizada.

b) El determinado por el método residual del apartado 1 de este artículo, aplicado exclusivamente al suelo, sin consideración de la edificación existente o la construcción ya realizada.

3. Cuando se trate de suelo urbanizado sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, el método residual a que se refieren los apartados anteriores considerará los usos y edificabilidades atribuidos por la ordenación en su situación de origen.

Cálculo de la valoración por el método residual estático, con la edificabilidad atribuida por el plan.

$$VRS = (Vv/1,40) - Vc$$

El valor que le damos a la venta de una nave industrial de nueva construcción, en un polígono industrial urbanizado y con buena comunicación lo extraemos del estudio de mercado que se incluye como anexo 1

En el estudio vemos como para naves nuevas o recientemente edificadas los precios oscilan entre 748 y 871€/m² en función de los m² de que dispongan. En este caso, entendemos que las naves construidas en el 2010 en Badiolegitxo Eremua pueden ser la referencia más próxima y tomamos un precio de 871 €/m²

El coste de la construcción de una nave varía en función de los m² de que se trate y del tipo de estructura que se utilice (hormigón o acero) pudiéndose considerar precios de construcción entre 200 y 320 €/m² con estructura de acero, y entre 280 y 470 €/m².

Es difícil fijar un valor de construcción, máxime en el momento inflacionista en el que estamos. Tomaremos un valor de 480 euros que incluye gastos de proyecto de ejecución, honorarios y beneficio industrial.

Este coste es muy similar al que obtenemos si, partiendo del coste de referencia multiplicamos por 1,4 para obtener el coste total que incluye beneficio industrial, gastos generales, beneficio industrial, honorarios e impuestos. $337,37 \times 1,4 = 472,32 \text{ €/m}^2$

Módulos. Costes de referencia según usos.

ARQUITECTURANORESIDENCIAL	Con calidad básica	Con calidad media	Con calidad alta
USO OFICINAS			
Oficinas	833,81€ m ²	1.042,26€ m ²	1.525,87€ m ²
Oficinas diáfanas, sin distribución ni instalaciones	467,07€ m ²	541,80€ m ²	677,25€ m ²
USO COMERCIAL			
Locales comerciales en edificios residenciales	731,59€ m ²	863,27€ m ²	1.207,12€ m ²
Comercio	731,59€ m ²	863,27€ m ²	1.207,12€ m ²
USO INDUSTRIAL Y AGROPECUARIO			
Naves industriales	306,69€ m ²	337,37€ m ²	417,10€ m ²
Edificios industriales diáfanos en altura	592,30€ m ²	639,68€ m ²	769,99€ m ²
Cobertizos o naves sin cerramientos	203,82€ m ²	211,97€ m ²	240,51€ m ²
Almacenes agrícolas - Establos	168,05€ m ²	188,21€ m ²	213,42€ m ²

Por lo tanto: $VRS = (871€/m^2/1,40) - 480 €/m^2 = 142,14 €/m^2$ sobre rasante.

Finalmente, para calcular el valor de suelo urbanizado, es necesario tener en cuenta el "Artículo 18. Superficie homogeneizada y superficie construida." Del DECRETO FORAL 6/1999, de 26 de enero

Si el local industrial contiene un local en entreplanta, planta alta o sótano, antes de obtener la superficie homogeneizada a la superficie del local se añadirá la superficie de la entreplanta o planta alta corregida por el coeficiente 0,70 o la superficie del sótano corregida por el coeficiente 0,30, en su caso.

Teniendo en cuenta los coeficientes de ponderación de superficie construida:

Planta baja: 879,49 m²

Plantas altas: $0,70 \times 1.069,72 m^2 = 748,80 m^2$

VS = $1.628,29 m^2 \times 142,14 €/m^2 = 231.445 €$

MARMOLES ARAMENDI

En este caso, las intervenciones previstas por URA para la ampliación del cauce contiguo, y la mejora viaria prevista por el ayuntamiento, afectan a la nave de la empresa Mármoles Aramendi. Siendo necesario realizar la expropiación de la parte más cercana al río.



La expropiación afectaría al anexo situado en el frente, y a una pequeña parte de la nave principal.

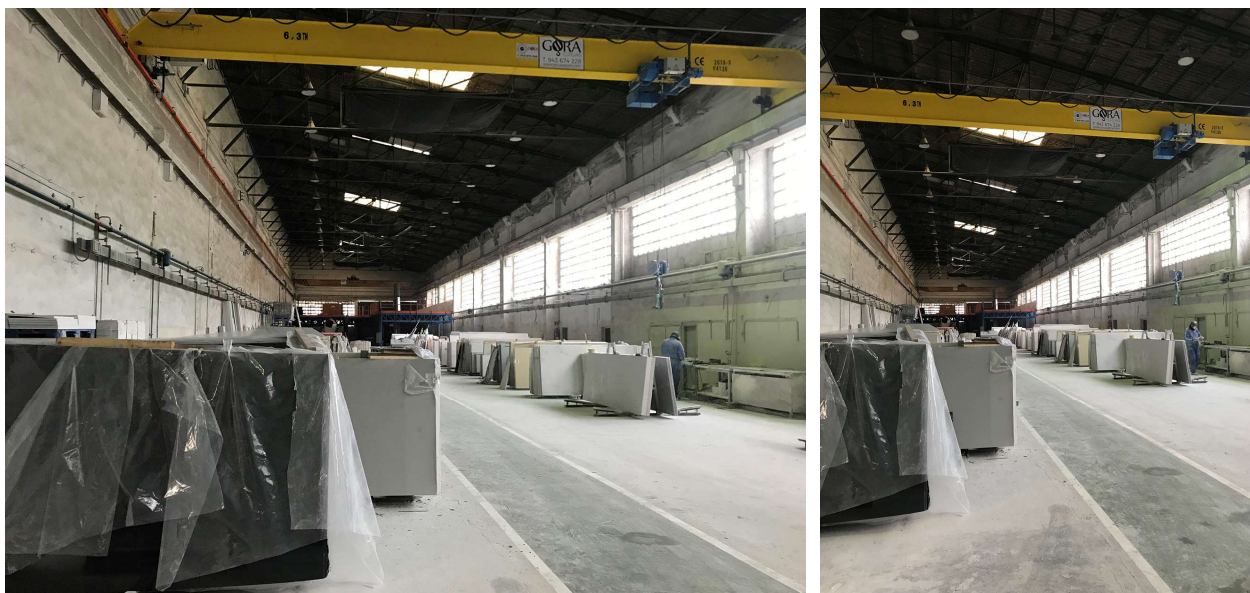


Tal y como vemos en las fotografías, se trata de edificaciones de baja calidad con un alto estado de degradación.



Sin embargo, en visita realizada el 28/01/2021 se comprueba que la empresa sigue teniendo actividad.

La actividad es desarrollada por dos hermanos, únicos trabajadores, y se dedican a realizar encimeras de cocina, lápidas, y otros elementos de piedra.

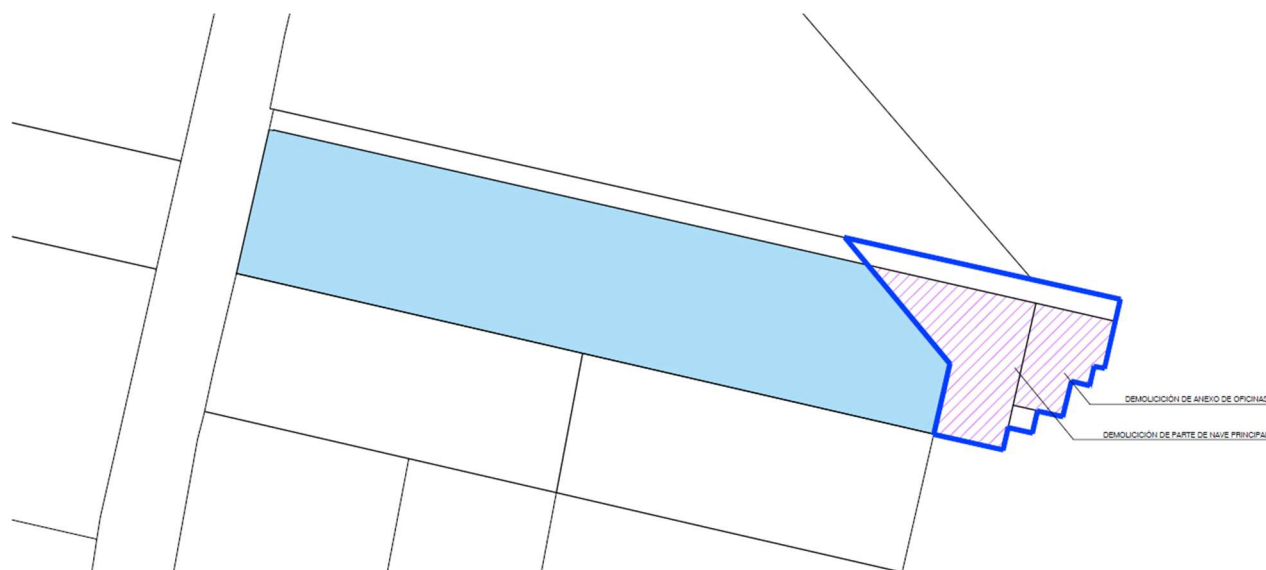


La superficie afectada por la expropiación es la siguiente:

Anexo de oficinas: 93,33 m ² x 2 plantas =	186,66 m ²
Nave principal:	188,58 m ²

En este caso, entendemos que la valoración de la expropiación ha de tener en cuenta tanto la construcción como las posibles afecciones a la actividad. CESE O TRASLADO

Respecto de esto último, teniendo en cuenta la parte a expropiar supone una pequeña superficie respecto del tamaño de la nave, y teniendo en cuenta así mismo, el bajo grado de ocupación interior de la nave, entendemos que la actividad podrá seguir desarrollándose con normalidad, una vez ejecutada la expropiación. No se prevé por ello ni el cese ni el traslado de la actividad.



En cuanto a las afecciones durante la obra, hemos de valorar, de nuevo, que la superficie que se afecta es mínima, y que la nave tiene una segunda puerta de acceso para vehículos por la fachada opuesta. Por lo tanto, considerando que la obra de demolición deberá prever un cierre provisional, podemos estimar que no debería haber demasiadas afecciones a la actividad durante la ejecución de las obras de demolición.



Por ello, se valoran únicamente los costes que tienen que ver con el traslado interior del material y maquinaria, y otras pequeñas afecciones que no hayan podido ser detectadas en este momento, (a determinar en proyecto de expropiación).

Afecciones a la actividad =

5.000 €

En cuanto a la edificación, habida cuenta el estado de deterioro de la misma y la baja calidad, y que el PGOU ya considera a esta parte de la edificación como fuera de ordenación, entendemos que podría ser valorada mediante el Valor de Repercusión del Suelo.

Sin embargo, no podemos olvidarnos de que el edificio está en uso. Por consiguiente, consideramos más justo una valoración de mercado.

Atendiendo al muestreo de naves a la venta aportado en el Anejo 1, vemos que la edificación muestra similitudes con las naves 03 y 06 del Anexo 1: ambas naves son antiguas, de calidad constructiva baja y están en el polígono de Landeta.

Los precios por m2 de ambas naves son:

- NAVE 03: 298 €/M2
- NAVE 06: 228 €/M2

Considerando un valor medio entre los dos: 263 €/m2 para el valor de expropiación de la nave, y un valor del 75%* x 263 €/m2 = 197,25 €/m2 para el valor de expropiación del anexo de menor altura:

*Resultado de la media entre el 80% para la planta baja y el 70% para la planta primera.

Anexo de oficinas: 93,33 m2 x 2 plantas =	186,66 m2 x 197,25 €/m2 = 36.818,69 €
Nave principal:	188,58 m2 x 263,00 €/m2 = 49.596,54 €
TOTAL Expropiación:	86.415,23 €

VALORACIÓN DE EDIFICIO DE VIVIENDAS SITUADO EN ARRETXE Nº 1

En lo que se refiere al edificio de viviendas nº1 de la calle Arretxe, se encuentra en una situación urbana muy precaria, rodeado de edificios industriales, en una ubicación muy expuesta al tráfico rodado de la calle. La calidad constructiva es, aparentemente, muy básica, y no presenta ascensor. Sin embargo, las viviendas están aparentemente ocupadas.



CONSULTA REFERENCIA CATASTRAL

Municipio: AZPEITIA
Zona: 802
Ref. Catastral: 6081073
Superficie Parcela: 75,00 m²

Calle/Vía: ARRETXE KALEA
Portal: 001

Finca	Escalera	Planta	Mano	Destino	Superficie (m ²)
9058 K	-	00	-	ALMACEN	70,00
6178428 F	-	01	-	VIVIENDA	70,00
5034211 C	-	02	-	VIVIENDA	70,00
9057 C	-	03	-	VIVIENDA	70,00

VIVIENDA	70 x3= 210 m ²
BAJO	70 m ²

En cuanto a la valoración económica del edificio, el justiprecio deberá calcularse en el proyecto de expropiación.

Sin embargo, para tener una primera aproximación del valor, utilizaremos la información aportada en el Anexo 1 sobre otras compras de edificios similares realizadas por el ayuntamiento. Hemos visto que el precio podría oscilar entre los 350 €/m² para edificios en muy malas condiciones y sin uso (portales 24w, 26 y 28 de Elizkale,), y los 750 €/m² para edificios en buenas condiciones, con la ITE pasada, en uso (viviendas reformadas), y con posibilidad de construir una planta más (25% más de edificabilidad) (portales 18 y 20 de Elizkale).

Por ello, como primera aproximación, se opta por tomar un valor intermedio entre ambos valores: 550 €/m². Al igual que en las referencias aportadas en el anexo 1, se valora el edificio de forma global, sin diferenciar entre viviendas y planta baja.

La indemnización para el edificio situado en Arretxe 1 se estima en: $280 \times 550 = 154.000 \text{ €}$

VALORACIÓN DE EDIFICIO DE VIVIENDAS SITUADO EN ARRETXE Nº 5

En lo que se refiere al edificio de viviendas nº5 de la calle Arretxe, se encuentra en una situación urbana similar a la del edificio de Arretxe nº1, rodeado de edificios industriales, en una ubicación muy expuesta al tráfico rodado de la calle. La calidad constructiva es, aparentemente, muy básica, y no presenta ascensor.



CONSULTA REFERENCIA CATASTRAL

Municipio: AZPEITIA
Zona: 802
Ref. Catastral: 6081126
Superficie Parcela: 156,00 m²

Calle/Vía: ARRETXE KALEA
Portal: 005

Finca	Escalera	Planta	Mano	Destino	Superficie (m ²)
5034002 Q	-	BH	3	TRASTERO	5,00
5034000 A	-	BH	001	TRASTERO	66,30
5034001 Y	-	BH	002	TRASTERO	32,45
6064401 D	-	00	DR	LOCAL COMERCIAL	89,24
6064402 L	-	00	IZ	LOCAL COMERCIAL	57,95
5033997 V	-	01	-	VIVIENDA	145,00
5033998 G	-	02	-	VIVIENDA	145,00
5033999 X	-	03	-	VIVIENDA	145,00

Por lo tanto:

VIVIENDA	145 x3= 435 m ²
TRASTERO	103,75 m ²
BAJO	147,19 m ²

De la misma manera que en Arretxe 1, tomamos un precio medio de 550 €/m²

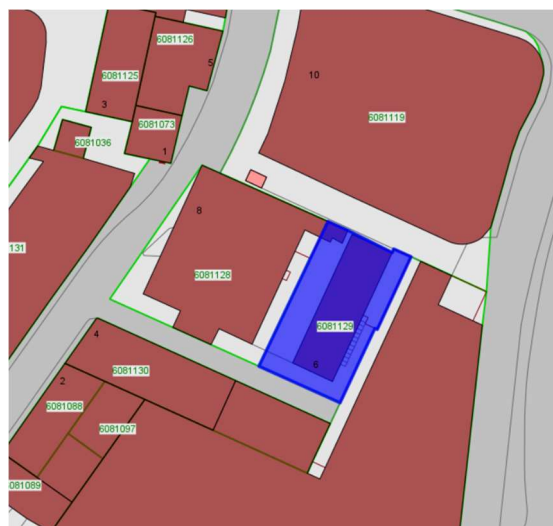
Al igual que en las referencias aportadas en el anexo 1, se valora el edificio de forma global, sin diferenciar entre viviendas y planta baja. Sin embargo, si se considera una reducción del 50% del valor en la planta destinada a trastero.

La indemnización para el edificio situado en Arretxe 5 se estima en:

$$582,19 \times 550 + 103,75 \times 275 = 320.204,50 + 28.531,25 = \mathbf{348.735,75 \text{ €}}$$

VALORACIÓN DE EDIFICIO DE VIVIENDAS SITUADO EN ARRETXE Nº 6

En cuanto al edificio de viviendas nº6 de la calle Arretxe, también se encuentra rodeado de edificios industriales. La calidad constructiva es, aparentemente, muy básica, y no presenta ascensor.



Diputación Foral
de Gipuzkoa
Departamento de
Hacienda y Finanzas

INFORMACIÓN GENERAL

Bienes inmuebles de Gipuzkoa - Catastro urbano

26/04/2023 16:35:26

PRESENTACIÓN	POR DIRECCIÓN POSTAL	POR REFERENCIA CATASTRAL	MIS FINCAS	PLANOS PARCELARIOS
--------------	-------------------------	-----------------------------	------------	-----------------------

CONSULTA REFERENCIA CATASTRAL

Municipio: AZPEITIA

Zona: 802

Ref. Catastral: 6081129

Superficie Parcela: 295,00 m²

Calle/Vía: ARRETXE KALEA

Portal: 006

Finca	Escalera	Planta	Mano	Destino	Superficie (m ²)
6074870 T	-	00	-	EDIFICABILIDAD	208,00
6074867 F	-	00	-	INDUSTRIAL	208,00
6074868 N	-	01	DR	VIVIENDA	102,00
6074869 V	-	01	IZ	VIVIENDA	102,00

Por lo tanto:

VIVIENDA	204 m ²
INDUSTRIAL	208 m ²

De la misma manera que en los casos anteriores, tomamos un precio medio de 550 €/m² para la edificación residencial

La indemnización para las viviendas situadas en Arretxe 6 se estima en: $204 \times 550 = 112.200 \text{ €}$

En cuanto a la edificabilidad industrial, valoramos según las referencias aportadas en el ANEXO 1. En este caso, vemos que la referencia 06 es un anuncio de una nave en venta en la calle Arretxe 11. El precio es de 228,00 €/m². Tomando este valor:

La indemnización para la edificación industrial de Arretxe 6 se estima en: $208 \times 228 = 47.424 \text{ €}$

VALORACIÓN DE EDIFICIO DE VIVIENDAS SITUADO EN ARRETXE Nº 8

En lo que se refiere al edificio de viviendas nº8 de la calle Arretxe (Casa Etxaiz), también se encuentra rodeado de edificios industriales, en una ubicación muy expuesta al tráfico rodado de la calle. La calidad constructiva es, aparentemente, muy básica, y no presenta ascensor.



CONSULTA REFERENCIA CATASTRAL

Municipio: AZPEITIA
Zona: 802
Ref. Catastral: 6081128
Superficie Parcela: 648,00 m²

Calle/Vía: ARRETXE KALEA
Portal: 008

Finca	Escalera	Planta	Mano	Destino	Superficie (m ²)
8179 E	-	00	-	INDUSTRIAL	570,00
5038560 E	-	01	-	EDIFICABILIDAD	352,00
5052740 F	-	01	DR	VIVIENDA	101,00
5052741 N	-	01	IZ	VIVIENDA	109,00

Vemos como en el catastro no aparece reflejada la superficie del bajo industrial del volumen de las dos viviendas. Se incluye en la valoración:

VIVIENDA	210 m ²
BAJO INDUSTRIAL – ALMACÉN *	210 m ²
INDUSTRIAL	352 m ²

De la misma manera que en los casos anteriores, tomamos un precio medio de 550 €/m² para la edificación residencial

La indemnización para las viviendas situadas en Arretxe 8 se estima en: $210 \times 550 = 115.500 \text{ €}$

En cuanto a la edificabilidad industrial, valoramos según las referencias aportadas en el ANEXO 1 Tomando como referencia más próxima la referencia 06 de un anuncio de una nave en venta en la calle Arretxe 11. El precio es de 228,00 €/m². Tomando este valor:

La indemnización para la edificación industrial se estima en: $(352+210) \times 228 = 128.136 \text{ €}$

