

CTV
INGENIERIA
CONSULTORÍA - PROYECTOS



ESTUDIO DE DETALLE:

PARCELA "b.10.32.1" - AZPEITIA

PROMOTORES:

LANDETA BURDIN LANAK BERRIA, S.L.
FUNDACIÓN TECNALIA RESEARCH & INNOVATION



SITUACIÓN:

POLÍGONO ANARDI, 9 - BAJO
CP.: 20730 - AZPEITIA (GIPUZKOA)

INGENIERO INDUSTRIAL:

CARLOS TEMPLADO VALLEJO

ARQUITECTO:

FRANCISCO JAVIER RUIZ IGLESIAS

MAYO 2024



DOCUMENTO 1.- MEMORIA

INDICE

| | |
|--|-----------|
| DOCUMENTO 1.- MEMORIA | 2 |
| 0.-INTRODUCCIÓN | 4 |
| 0.1.-ANTECEDENTES | 4 |
| 0.2.-ENCARGO | 4 |
| 0.3.-EQUIPO REDACTOR | 4 |
| 0.4.- PROCEDIMIENTO DE TRABAJO. | 4 |
| 0.5.-ORGANIZACIÓN DEL DOCUMENTO | 4 |
| 1.-ANTECEDENTES | 5 |
| 1.1.-ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE | 5 |
| 1.2.-SITUACIÓN Y ORDENACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE. | 6 |
| 1.2.1.-ORDENACIÓN ESTRUCTURAL | 6 |
| 1.2.2.-ORDENACIÓN PORMENORIZADA | 8 |
| 1.3.-AFECCIONES | 10 |
| 1.3.1.-SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO, ABASTECIMIENTO GENERAL DE AGUA UROLA-KOSTA | 10 |
| 1.3.2.-INVENTARIO DE SUELOS CONTAMINANTES | 11 |
| 2.-NECESIDAD Y JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE | 12 |
| 2.1. NECESIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE | 12 |
| 3.-DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE | 13 |
| 3.1.-DESCRIPCIÓN, CARACTERÍSTICAS DE LA PARCELA. | 13 |
| 3.2.-DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA. | 13 |
| 3.2.1.-OCUPACIÓN DE SUELO | 13 |
| 3.2.2.-ALINEACIONES | 14 |
| 3.2.3.-RASANTES | 14 |
| 3.2.4.-ALTURAS MÁXIMAS | 14 |
| 3.2.5.-EDIFICABILIDADES | 17 |
| 3.2.6.-INTERVENCIÓN DE BOMBEROS | 17 |
| 3.2.7.-ACCESIBILIDAD | 17 |
| 3.3.-JUSTIFICACIÓN DE LOS LÍMITES LEGALES | 17 |
| 3.3.1.-RÉGIMEN GENERAL DE EDIFICACIÓN, USO Y DOMINIO DE LA PARCELA. | 17 |
| 3.3.2.-RÉGIMEN DE SISTEMATIZACIÓN Y DETERMINACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD. | 18 |
| 3.4.-DEBERES Y OBLIGACIONES | 18 |
| 3.4.1.-DEBERES SEGÚN LvsU | 18 |
| 3.4.2.-OBLIGACIONES INDICADAS POR EL PLANEAMIENTO | 27 |
| 4.- JUSTIFICACIÓN AMBIENTAL | 29 |

0.-INTRODUCCIÓN

0.1.-ANTECEDENTES

El plan General de Ordenación Urbana de Azpeitia, identifica la parcela objeto del presente Estudio de detalle como parcela "b.10.32.1" y en su doc. B.2. Normas Urbanísticas particulares remite a la parcela "b.10.32.1" a su ordenación pormenorizada mediante un Estudio de Detalle.

0.2.-ENCARGO

Landeta Burdin Lanak Berria, S.L. y Fundación Tecnalia Research & Innovation encarga el presente documento que tiene por objeto la realización del estudio de detalle de la indicada parcela.

0.3.-EQUIPO REDACTOR

El presente documento ha sido redactado por:

D. CARLOS TEMPLADO VALLEJO

Ingeniero Industrial colegiado en el C.O.I.I. Gipuzkoa con nº 3.401.

D. FCO. JAVIER RUIZ IGLESIAS

Arquitecto colegiado en el COAVN con nº 650.722.

0.4.- PROCEDIMIENTO DE TRABAJO.

El presente documento se realiza atendiendo a la normativa vigente, en concreto y entre otras se han aplicado las siguientes normativas:

| SIGLAS | DENOMINACIÓN |
|-------------------------|---|
| TRLSRU | Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana. (Ley Estatal del Suelo). |
| LvSU | Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo. (Ley Vasca del Suelo) |
| DEU | Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos. |
| P.G.O.U. Azpeitia 2013. | Plan general de ordenación urbana de Azpeitia aprobado en 2013. |

0.5.-ORGANIZACIÓN DEL DOCUMENTO

El presente documento está organizado en los siguientes apartados principales.

1.- MEMORIA

2.-PLANOS DE INFORMACIÓN Y PLANOS DE ORDENACIÓN

1.-ANTECEDENTES

1.1.-ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El presente estudio de detalle se ciñe al ámbito identificado como b.10.32.1 del Plan General de Ordenación Urbana de Azpeitia.

Se adjuntan capturas de pantalla de Google Maps en donde se significa la relación del ámbito con el municipio y con su entorno inmediato.

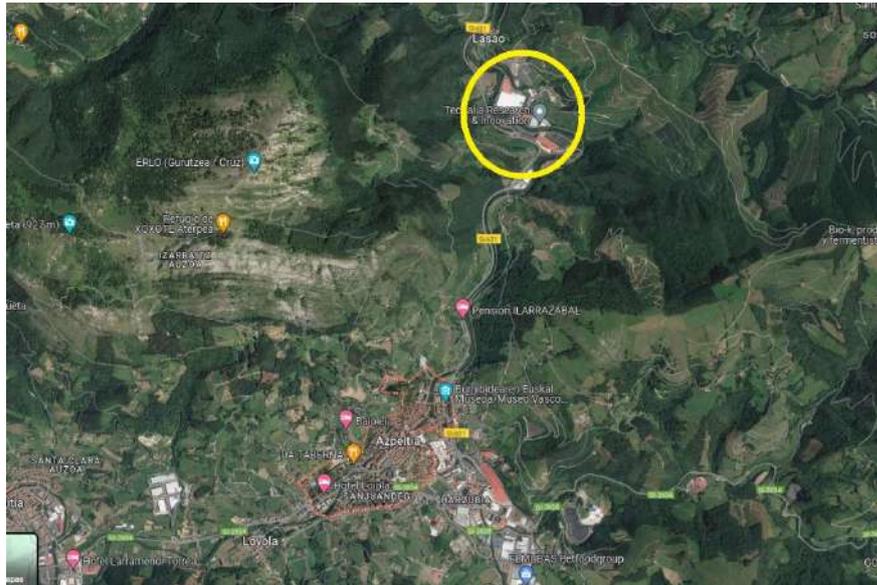


Imagen 1.- Relación del ámbito con el municipio.



Imagen 2.- Relación del ámbito con su entorno inmediato.

1.2.-SITUACIÓN Y ORDENACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE.

1.2.1.-ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Según art. 31 del DOC. B NN.UU. GENERALES del PGOU de Azpeitia:

Artículo 31.- El régimen de la calificación global y su determinación.

El régimen de calificación global del término municipal de Azpeitia es el definido, con esa naturaleza, en este Plan General. En concreto, está conformado por las previsiones incluidas en:

- * El conjunto de las previsiones contenidas en el Título Segundo de este documento.*
- * Los apartados 1 y 2 del documento "A.2 Normas Urbanísticas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos" de este Plan General.*
- * Los planos "II.1.1. Zonificación Global (Término Municipal)" y "II.1.2. Zonificación Global (Medio Urbano)" incluidos en el documento "4. Planos" de este Plan General.*

Se señala que parece contener una errata, ya que el doc de Normas Urbanísticas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos no es el A.2 sino el B.2.

ZONIFICACIÓN GLOBAL

Según se extrae del Plano II.1.1 el ámbito objeto de estudio se encuentra dentro del área urbana municipal.

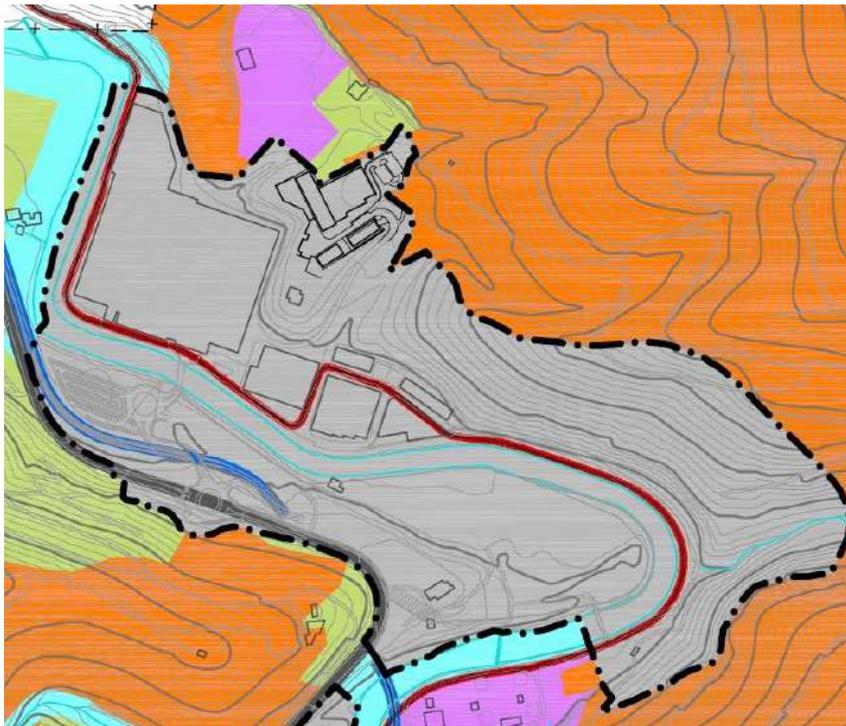


Imagen 3.-Extracto Plano II.1.1. del PGOU.

En concreto y atendiendo al art 10. LvSU y conforme se indica en el PLANO II.1.3 del PGOU se clasifica al suelo como Urbano, perteneciendo al ámbito urbanístico "32 ANARDI.



Imagen 2.- Relación del ámbito con su entorno inmediato.

En concreto según consta en el plano II.1.2. ZONIFICACIÓN GLOBAL, del PGOU, tiene la calificación de Industrial identificandolo como uso global "B.10 – ZONA INDUSTRIAL COMÚN"

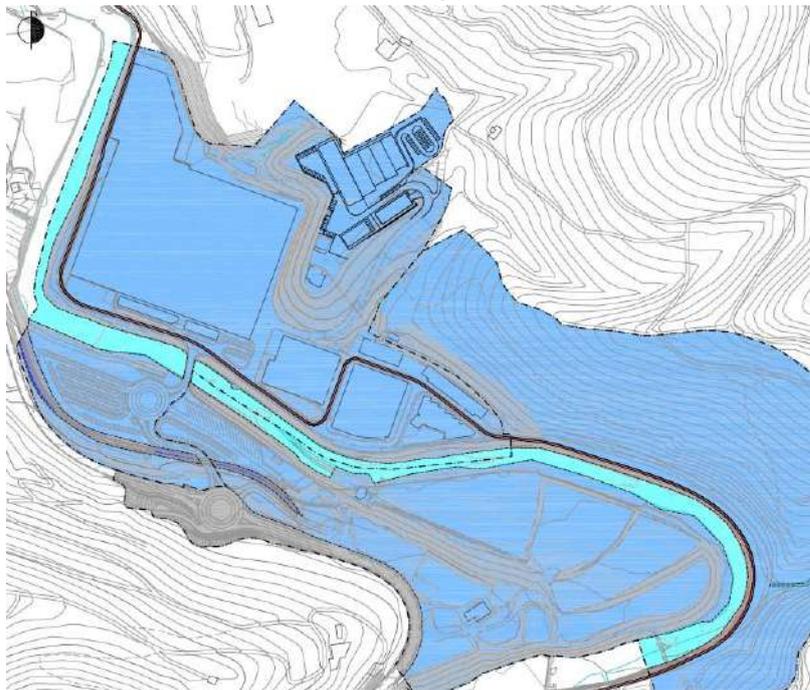


Imagen 2.- Relación del ámbito con su entorno inmediato.

1.2.2.-ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Atendiendo a las indicaciones contenidas en el art. 33. del DOC. B NN.UU GENERALES del PGOU de Azpeitia, la parcela se encuentra en la subzona pormenorizada "b" de variante tipológica "b.10. Parcelas Industriales".

Pormenorizadamente se encuentra en la parcela b.10.32.1 según plano II.2.1.2. de zonificación pormenorizada del PGOU

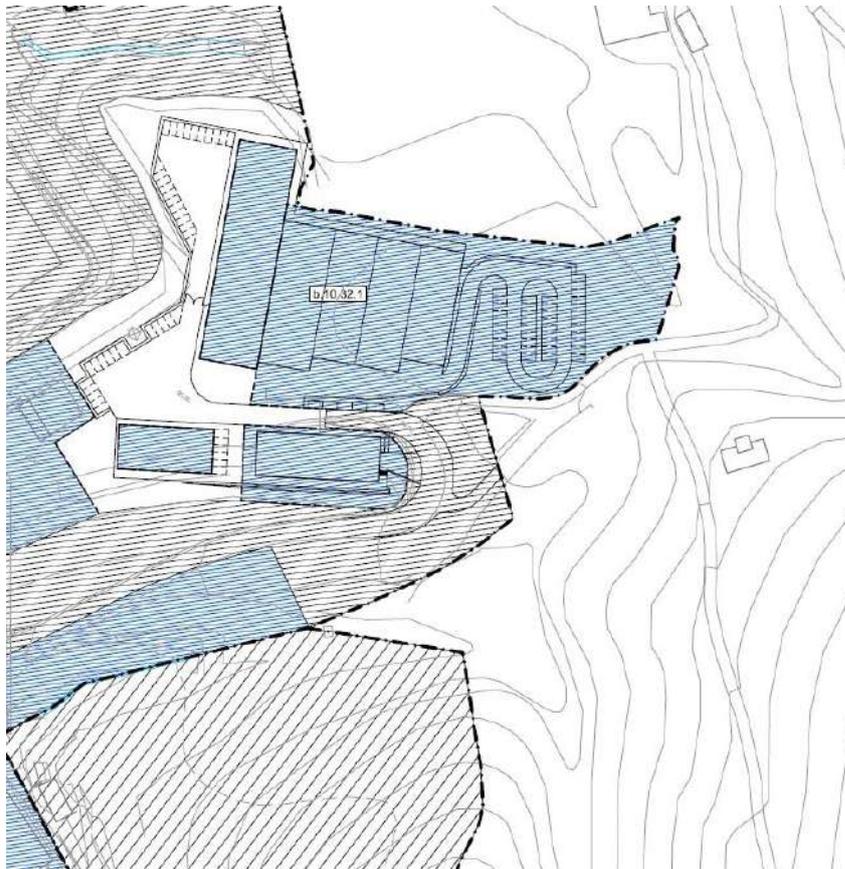


Imagen 2.- Relación del ámbito con su entorno inmediato.

El ámbito queda categorizado como "urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada" según plano II.2.2. CATEGORIZACIÓN Y SUBAMBITOS del PGOU.



Imagen 2.- Relación del ámbito con su entorno inmediato.

En cuanto a las alineaciones máximas, y condiciones de uso de parcela vienen indicadas en el plano II.2.3.2. **CONDICIONES DE EDIFICACIÓN, DOMINIO Y USO, ALINEACIONES Y RASANTES.**

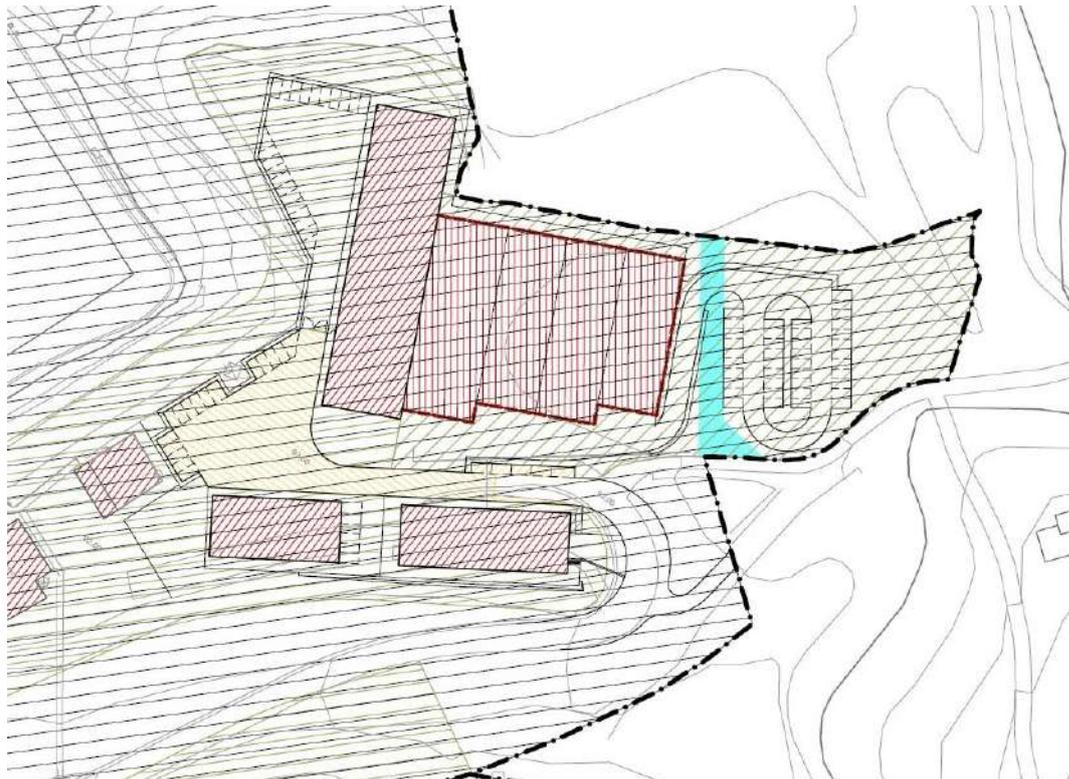


Imagen 2.- Relación del ámbito con su entorno inmediato.

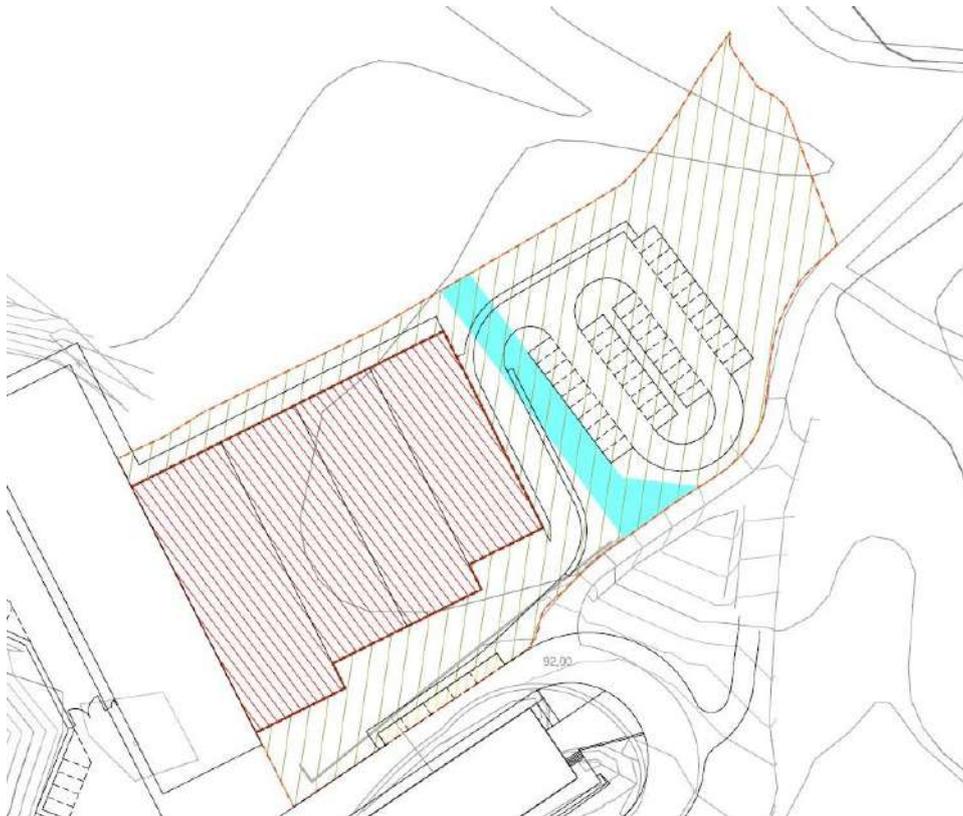
En cuanto a la gestión, el planeamiento plantea el ámbito, como un ámbito de actuación de dotación, tal como se deduce del PLANO II.3.1. **CONDICIONES DE DESARROLLO, GESTIÓN URBANÍSTICA Y EJECUCIÓN del PGOU.**

1.3.-AFECCIONES

Se señalan en este apartado las afecciones detectadas:

1.3.1.-SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO, ABASTECIMIENTO GENERAL DE AGUA UROLA-KOSTA

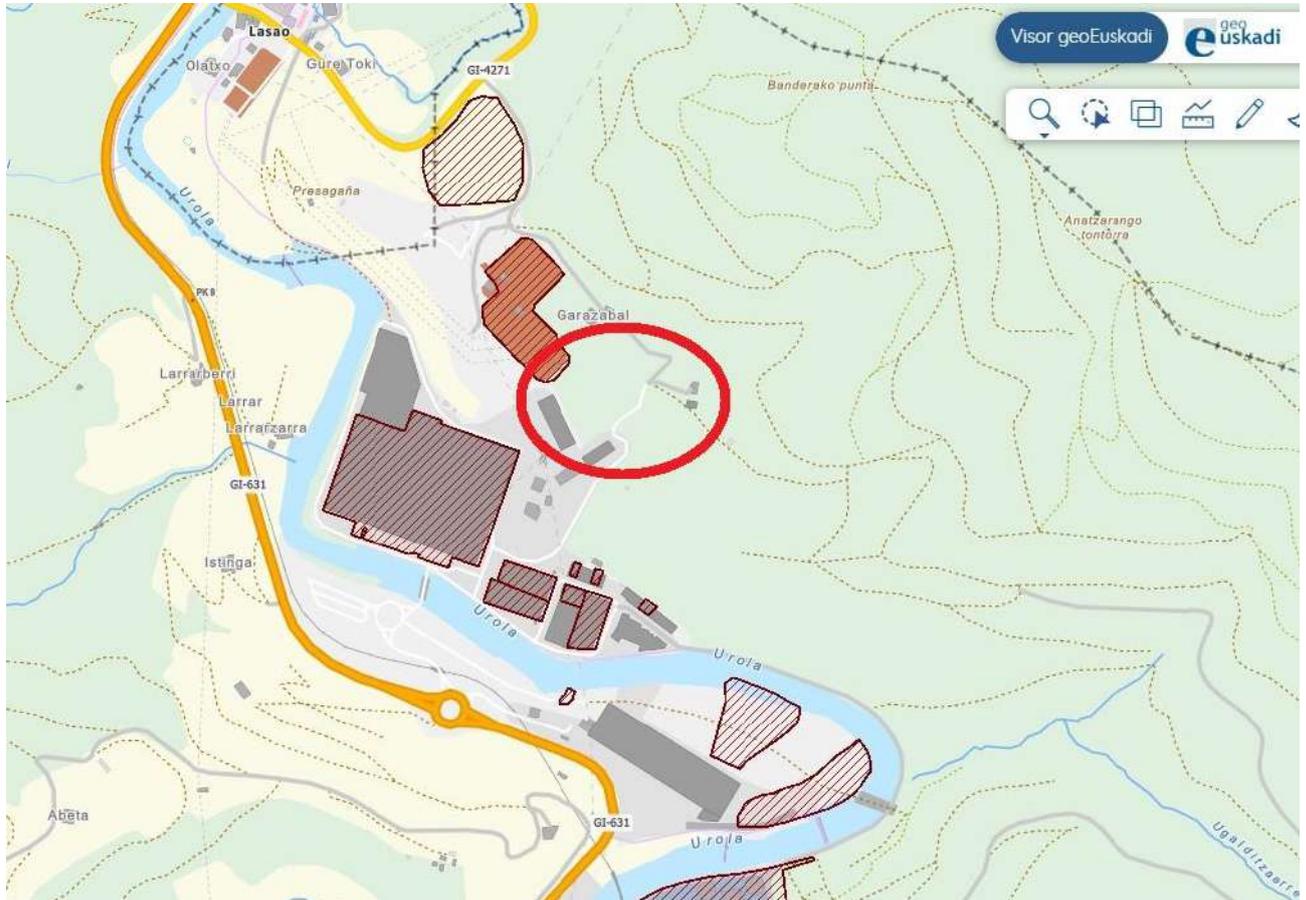
Según indicaciones de planeamiento la parcela se encuentra afectada por la servidumbre de acueducto del abastecimiento general de agua Urola-Kosta y que regula el consorcio Gipuzkoako Urak. Queda señalado en azul celeste en la siguiente imagen extraída del plano de condiciones de edificación, dominio y uso del A.U. "32. ANARDI" del DOC. B.2. NN. UU. PARTICULARES:



Habiendo realizado la consulta al consorcio de aguas responsable Gipuzkoako Urak, se traslada el cumplimiento de las indicaciones de la presente afección. Básicamente se trata de mantener una distancia no edificada con respecto al eje del conducto de 3 m. a cada lado y que quede soterrado al menos 1 m. en su generatriz superior.

1.3.2.-INVENTARIO DE SUELOS CONTAMINANTES

Se ha realizado consulta en el inventario de suelos contaminantes en Geoeuskadi y la parcela no se encuentra inventariada. Se adjunta captura de pantalla de ubicación de parcela en el inventario de suelos.



2.-NECESIDAD Y JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

2.1. NECESIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE

Conforme al apartado IV.1.C. de la Norma Urbanística Particular del Ámbito Urbanístico "32. Anardi" del DOC. B.2. NN. UU. PARTICULARES del PGOU:

... "En la parcela "b.10.32.1" se limita la ocupación de la edificación a las alineaciones máximas establecidas en el gráfico de esta Norma Particular, fijándose una ocupación máxima por parte de la edificación de 2.850 m². Las condiciones de perfil y altura serán las establecidas con carácter estructural. Para la intervención en esta parcela se procederá a la preceptiva formulación de un Estudio de Detalle, a los efectos de la precisa y definitiva determinación de las condiciones reguladoras de los parámetros formales de la edificación."

Por otra parte y de acuerdo al artículo 73.2) de la Ley 2/2006 de 30 de Junio de Suelo y Urbanismo del País Vasco, los estudios de detalle tienen por objeto completar o adaptar las determinaciones de la ordenación pormenorizada en cualquier clase de suelo. Sus determinaciones deben circunscribirse a:

- a) El señalamiento, la rectificación o la complementación de las alineaciones y rasantes establecidas por la ordenación pormenorizada.
- b) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las previsiones del planeamiento correspondiente. Cuando así sea necesario o conveniente por razón de la remodelación tipológica o morfológica de los volúmenes, esta ordenación puede comprender la calificación de suelo para el establecimiento de nuevos viales o de nuevas dotaciones públicas.
- c) La regulación de determinados aspectos y características estéticas y compositivas de las obras de urbanización, construcciones, edificaciones, instalaciones y demás obras y elementos urbanos complementarios, definidos en la ordenación pormenorizada.

Los estudios de detalle en ningún caso pueden infringir o desconocer las previsiones que para su formulación establezca el planeamiento correspondiente. Así mismo, tampoco pueden alterar el destino del suelo, incrementar la edificabilidad urbanística ni suprimir o reducir viales o dotaciones públicas establecidas en el planeamiento, sin perjuicio de lo dispuesto en la letra b) del apartado anterior.

En este caso, como ya se ha indicado en el apartado anterior, el Estudio de Detalle sirve de herramienta para:

- Establecer las alineaciones de los caminos, parcelas y zonas verdes.
- Establecer las rasantes de los caminos, parcelas y zonas verdes.
- Establecer las alineaciones y alturas máximas de edificación.

Todas estas circunstancias justifican la oportunidad y conveniencia de la redacción del presente documento.

3.-DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE

3.1.-DESCRIPCIÓN, CARACTERÍSTICAS DE LA PARCELA.

La parcela objeto de actuación queda identificada por el P.G.O.U. de Azpeitia como "b.10.32.1". El PGOU atribuye la condición de suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad, califica la parcela como Industrial y la identifica como la actuación de dotación "AD.32.1".

En la actualidad la parcela físicamente presenta un perímetro irregular. La parcela es adyacente a nave del mismo propietario en su exposición Oeste. Planimétricamente presenta una plataforma con notable planeidad en su tercio Oeste, siendo el resto ascendente de Este a Oeste con una pendiente variable entre el 6 y el 10%.

En su exposición Sur se encuentra delimitada por camino público de hormigón.

La parcela se encuentra casi sin vegetación o con vegetación de escaso interés en sus dos tercios al Oeste, situándose el arbolado de mayor porte en su tercio Este.

3.2.-DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.

Se plantea la intervención a dos niveles pero con una única rasante edificatoria. Su nivel inferior a 91,60 m.s.n.m. (cota de rasante edificatoria) dominará la mitad Oeste de la parcela y se situarán los tres volúmenes edificatorios respetando las alineaciones máximas indicadas en el P.G.O.U. El volumen situado mas al Oeste se adosará a volumen existente en la actualidad. A continuación se generará un pasillo a partir del cual comienzan los dos siguientes volúmenes edificatorios unidos entre si. Perimetralmente, los volúmenes edificatorios están recorridos por vial de coexistencia para los vehículos de carga y trabajadores.

En el nivel superior, a una cota media de 96,50 m.s.n.m. se sitúa una plataforma para la dotación de aparcamientos relacionada con la actividad. Esta plataforma está unida peatonalmente con las edificaciones a cota de entreplanta 95,60 m.s.n.m., mediante una pasarela que salva los desniveles.

3.2.1.-OCUPACIÓN DE SUELO

La ocupación del suelo edificatoria la realizan la implantación de la huella de tres volúmenes en planta dentro del perímetro contenido por las alineaciones máximas indicadas en el PGOU.

Resulta la siguiente ocupación en planta:

OCUPACIÓN EN PLANTA VOLUMEN 1: $18,00 \times 50,00 = 900,00 \text{ m}^2$.

OCUPACIÓN EN PLANTAVOLUMEN 2: $26,50 \times 45,00 = 1.192,50 \text{ m}^2$.

$15,00 \times 40,00 = 600,00 \text{ m}^2$.



TOTAL SUPERFICIE DE SUELO OCUPADA: 2.692,50 m². < 2.850 m² indicados en el apartado III.1.1.A. de la Norma Urbanística Particular del Ámbito Urbanístico "32. Anardi" del DOC. B.2. NN. UU. PARTICULARES del PGOU:

3.2.2.-ALINEACIONES

De edificación:

Se respetan los límites perimetrales máximos establecidos por las **alineaciones máximas** enunciadas en el Plan General de Ordenación Urbana. Interiormente al polígono que forman las alineaciones máximas se generan dos volúmenes, uno de ellos situado al Oeste de la intervención, de forma prismática y que se adosa a nave existente propiedad del promotor de la actuación. Un segundo volumen, formado a su vez por dos cuerpos prismáticos solapados se sitúa separándose una **distancia de 3,50 m.** del límite este del primer volumen ordenado.

De urbanización:

La urbanización se resuelve mediante vialidades de coexistencia para trabajadores y zonas de carga y parking.

En la exposición Sur de la parcela, las zonas a urbanizar inmediatas a las edificaciones, se resolverán con pavimentación para tráfico rodado que garantizará el acceso rodado a las naves, por lo que la pavimentación presentará una continuidad con respecto a la existente.

Un vial recorre perimetralmente las edificaciones, a fin de que puntualmente puedan acceder vehículos a estas zonas en caso de necesidad. Este vial en su exposición Norte, se aproxima a borde de parcela salvando esta distancia con una zona vegetada de aproximadamente dos metros. Este alejamiento genera un alejamiento del frente de fachada edificatorio, variable por la irregularidad del límite de parcela, de entre 5 y 6 metros.

En una plataforma de mayor cota se resuelven los aparcamientos, con acceso directo desde el vial existente en su exposición Sur. Con respecto a la exposición Norte el vial se retira 3m. de límite de parcela.

De parcela:

Los límites de parcela física no sufren modificaciones con respecto a la existente.

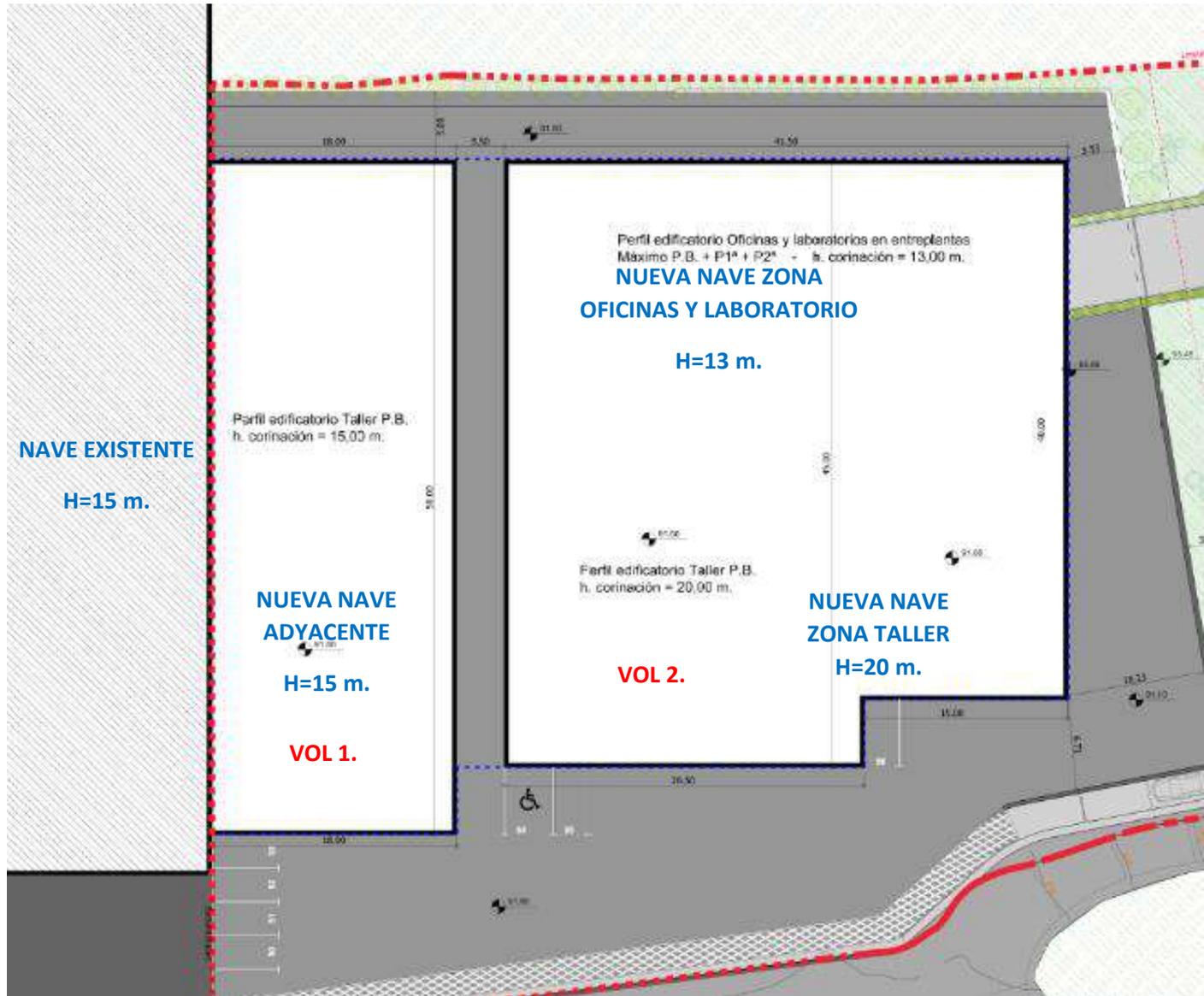
3.2.3.-RASANTES

Se plantea como rasante edificatoria, la cota de solera de la nave existente adosada al ámbito de intervención en su exposición Oeste y propiedad del mismo promotor. Esta cota de rasante será la misma las edificaciones planteadas a partir de la que se medirán las alturas máximas.

Medida la rasante de solera de la indicada nave se establece la cota de **91,60 m.s.n.m.** (metros sobre el nivel del mar).

3.2.4.-ALTURAS MÁXIMAS

Se plantean tres alturas máximas relacionadas directamente con la actividad a desarrollar.



Altura 15 m. Nave adyacente a la actual nave de LANDETA. Misma altura que la nave existente.

Dado que la actividad a desarrollar será la misma que se viene desarrollando en la nave existente, y tomará carácter de "ampliación" de la actividad, se plantea mantener la altura que dispone en la actualidad, que se hace imprescindible para disponer y manipular materias con el puente grúa de similares características al que ya tienen.

Volumétricamente quedará integrada con la nave que ya existe, no suponiendo un impacto visual relevante.

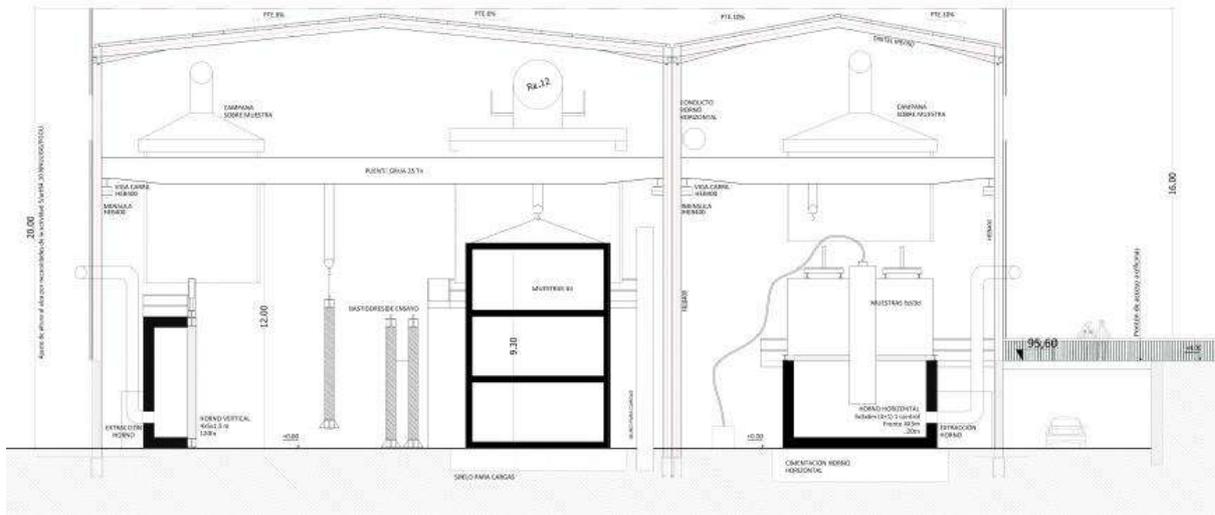
Altura 20 m. Zona de taller en nueva nave. Altura condicionada por la actividad a desarrollar.

Por adaptación a la altura de la nave existente y por necesidades de la futura actividad se establece una altura máxima de 20 m. en las edificaciones planteadas. La altura planteada es consecuente con las

indicaciones del artículo 64.10 de las Normas Urbanísticas Generales del PGOU, que parcialmente se cita a continuación:

“Siempre que la implantación de los correspondientes elementos de instalaciones y los condicionantes propios de la actividad desarrollada o a desarrollar lo requieran, la altura de la edificación podrá ser superior a la mencionada. En este caso se exigirá que dichos elementos, salvo razones técnicas fundamentadas que lo desaconsejen, se sitúen al nivel del terreno y nunca en las plantas altas de la edificación, de forma que se aminore su impacto visual.”

Se adjunta también a continuación una sección conceptual, expuesta con mayor nivel de detalle en el plano 07, parte del presente documento.



En la imagen se aprecia como los elementos que formarán parte de la instalación se sitúan a cota de suelo. Pone de manifiesto la superposición de elementos necesarios para el desarrollo de la actividad, la altura precisa para su viabilidad funcional.

Volumétricamente se considera que quedará integrado en el conjunto edificatorio.

Altura 13 m. Zona de oficinas y laboratorio en nueva nave. Altura consecuente de la superposición de entreplantas de oficinas.

Tendrá una distribución interior máxima de 3 plantas, considerándose una altura libre entre forjados de 3,60 m. para disponer de techo falso suficiente, suelo técnico para alojar instalaciones y una altura libre entre techo falso y suelo de 2,90 -3,00 m. y planteándose una sección máxima de tres alturas, hasta alcanzar una altura de 13 m. La distribución volumétrica se realizará en función de los requerimientos de seguridad y ambientales del taller en el proyecto de ejecución. Se cumplirán las superficies de ocupación en planta y de edificabilidad definidas con la altura correspondiente a cada uno de los usos, quedando integrado en el conjunto urbanístico y del entorno natural.

3.2.5.-EDIFICABILIDADES

Se propone una edificabilidad física coincidente en este caso con la urbanística de 4.000 m²(t), acorde a las indicaciones del apartado IV.B de la Norma Urbanística Particular del Ámbito Urbanístico "32. Anardi", de los que:

2.692,50 m²(t)<2.850 m²(t) son en planta baja y el resto hasta los 4.000 m²(t) serán destinados a entreplantas ubicadas dentro de los volúmenes edificatorios planteados.

3.2.6.-INTERVENCIÓN DE BOMBEROS

Al no disponer de una altura de evacuación mayor de 9 m. no se deberá disponer de espacio de maniobra para los bomberos.

En cuanto a la proximidad con zona forestal, es el propio aparcamiento el que garantiza la separación de 25 m. y que actuará como camino perimetral según indicaciones del apartado 1.2.6. DB-SI.

3.2.7.-ACCESIBILIDAD

La intervención propuesta en el interior de la parcela cumple con los parámetros de accesibilidad exigidos el el DECRETO 68/2000.

En concreto referente a las condiciones técnicas sobre accesibilidad en el entorno urbano, se cumple las indicaciones para el tránsito mixto vehículos-peatones tanto en las anchuras como alturas libres, y pendientes longitudinales y transversales del artículo 3 del indicado DECRETO.

Los pavimentos serán antideslizantes.

Se disponen 3 plazas de aparcamiento para vehículos que transporten personas con movilidad reducida, al disponerse de un total de 56 plazas, se cumple sobradamente el ratio de 1 plaza por cada 40. Además y dado que hay dos niveles de plataformas rodadas, se plantea una de las plazas en la plataforma inferior y dos de ellas en la superior.

3.3.-JUSTIFICACIÓN DE LOS LÍMITES LEGALES

La ordenación pormenorizada en este estudio de detalle mantiene la edificabilidad urbanística, no suprime ni reduce viales ni dotaciones públicas establecidas en el PGOU, únicamente establece alineaciones y rasantes de las edificaciones y establece las líneas máximas de edificación para las parcelas.

3.3.1.-RÉGIMEN GENERAL DE EDIFICACIÓN, USO Y DOMINIO DE LA PARCELA.

En este apartado se atenderá a las indicaciones del art. 37 del DOC. B NN.UU. GENERALES del PGOU de Azpeitia:

Artículo 37.- Régimen general de edificación, uso, y dominio de las parcelas "b.10 Industrial".

Régimen de edificación:

- La parcela mínima es mayor de los 200 m²(t) señalados en este apartado del PGOU.
- La parcela dispone de acceso rodado directo desde la vía pública perimetral o desde espacio no edificado privado.
- Las condiciones de implantación de la edificación en la parcela, como las de ocupación o retiro se ciñen a las indicadas en el PGOU.

Régimen de uso:

- Su uso característico será industrial.
- Como compatible se establece el uso de oficinas relacionado con la propia actividad, y el de aparcamiento en superficie.
- No se plantea ningún uso prohibido.

Régimen jurídico:

- La totalidad de la titularidad y usos parcela ordenada será privada.

3.3.2.-RÉGIMEN DE SISTEMATIZACIÓN Y DETERMINACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD.

Para la sistematización y determinación de la edificabilidad se ha atendido y se deberá atender a las indicaciones contenidas en los art. 48 y 49 del DOC. B NN.UU. GENERALES del PGOU de Azpeitia, así como a las inidlcaciones y definiciones de la LvSU.

- No se plantea edificabilidad bajo rasante.
- La edificabilidad en este caso física coincide con la urbanística.

3.4.-DEBERES Y OBLIGACIONES

Sin ser atribución específica del Estudio de Detalle, pero siendo determinaciones que afectan de forma determinante al desarrollo de la parcela, se explica a continuación la propuesta de criterios de partida que ha adoptado el presente estudio de detalle para dar cumplimiento a los deberes y obligaciones de la parcela con respecto a la normativa vigente y que afectan determinantemente a las decisiones formales adoptadas.

3.4.1.-DEBERES SEGÚN LvSU

Según la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo. (Ley Vasca del Suelo, LvSU), los deberes en suelo urbano no consolidado serán:

Artículo 25. Contenido urbanístico de la propiedad del suelo. Deberes en suelo urbanizable y urbano no consolidado.

1. En suelo clasificado como urbanizable y urbano no consolidado, además de los deberes generales se establecen los siguientes:

...
...

b) Desde que cuente con programa de actuación urbanizadora aprobado y en vigor:

1) Participar en la reparcelación que se lleve a cabo para la equitativa distribución de beneficios y cargas resultantes de la ejecución del programa de actuación urbanizadora, salvo que se lleve a cabo en régimen público de ejecución por el sistema de expropiación o se haya renunciado a participar en dicha ejecución.

2) Levantar las siguientes cargas a efectos de la participación a que se refiere el apartado anterior:

a) Cesión gratuita al ayuntamiento de todo el suelo y los derechos destinados a viales, parques y jardines públicos, zonas públicas deportivas, de recreo y de expansión, instalaciones públicas culturales y docentes, dotación residencial protegida, en su caso, y de los precisos para la instalación de las demás dotaciones y los servicios públicos previstos por el planeamiento, así como de todo el suelo preciso para la ejecución de los elementos de la red de sistemas generales adscritos a la actuación a efectos de su obtención o ejecución.

b) Cesión gratuita al ayuntamiento del suelo o, en su caso, la cantidad económica correspondiente a la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, según lo dispuesto en el artículo 27.

c) Costeamiento de todas las cargas de urbanización y, en su caso, ejecución en plazo de las obras de urbanización del ámbito de actuación, de las infraestructuras y servicios interiores y de conexión y refuerzo, y ampliación de las existentes que, aun siendo exteriores, se adscriban a dicha actuación por resultar necesarias para la misma, y ello aunque tengan el carácter de sistema general por servir a ámbitos más amplios que el de aquella.

3) Edificar en los solares resultantes en las condiciones sustantivas y temporales fijadas por la ordenación urbanística aplicable.

2. En suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística ponderada sobre la preexistente, además de los deberes generales y los establecidos en el apartado 1.b.2 de este artículo, la del levantamiento de la carga dotacional correspondiente o, cuando no resulte posible, la indemnización económica sustitutoria de valor equivalente con destino a la obtención de suelos dotacionales, todo ello en los términos que reglamentariamente se determine. La cesión dotacional será la correspondiente al incremento de edificabilidad urbanística atribuida en los términos establecidos en el artículo 79.1 de esta ley.

...
...

3.4.1.1.- OBLIGACIÓN DE CESIÓN DEL 15% DE EDIFICABILIDAD.

Entre otros el art. 27 de la indicada LvSU, el que tiene como función principal regular este apartado:

Artículo 27. Participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.

1. Para materializar la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos, los propietarios de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable tienen la obligación de ceder gratuitamente al ayuntamiento el suelo correspondiente al 15 % de la edificabilidad ponderada, libre de cargas de urbanización, del ámbito de ejecución. En actuaciones integradas, el ámbito de ejecución es la unidad de ejecución.

2. En suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada, los propietarios tienen la obligación de ceder gratuitamente al ayuntamiento, libre de cargas de urbanización, el suelo correspondiente al 15 % de dicho incremento sobre la edificabilidad urbanística ponderada atribuida por la ordenación urbanística anterior, salvo que hubiesen vencido los plazos de ejecución establecidos en ella o, en su defecto, en el artículo 189 de esta ley, en cuyo caso se tendrá en cuenta la edificabilidad materializada. 3. La cesión regulada en este artículo se habrá de materializar en parcela o parcelas edificables, que habrán de quedar en todo caso adscritas al patrimonio municipal de suelo. 4. No obstante lo dispuesto en el párrafo

anterior, cuando la reparcelación en el ámbito correspondiente no dé lugar a derecho al pleno dominio por la Administración local de al menos un solar o parcela edificable, parte o toda la cesión de edificabilidad urbanística prevista en este artículo podrá sustituirse por el abono en metálico de su valor, importe que en todo caso quedará adscrito al patrimonio público de suelo, o por las viviendas correspondientes a su valor.

Atendiendo al artículo 25.1.b se plantea la cesión correspondiente a la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística según lo dispuesto en el artículo 27 LvSU mediante **la cantidad económica sustitutoria correspondiente.**

A modo informativo se aporta a continuación un cálculo económico de lo que podría suponer la cantidad económica sustitutoria correspondiente:

Atendiendo al Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, el objeto de la valoración está regulado por el artículo 34.1.a) del TRLSRU, texto de carácter básico en valoraciones:

Artículo 34. Ámbito del régimen de valoraciones.

1. Las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos, se rigen por lo dispuesto en esta Ley cuando tengan por objeto:

a) La verificación de las operaciones de reparto de beneficios y cargas u otras precisas para la ejecución de la ordenación territorial y urbanística en las que la valoración determine el contenido patrimonial de facultades o deberes propios del derecho de propiedad, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados.

El art. 37.1.b. remite al uso del método residual estático para realizar una valoración en suelo urbanizado no edificado:

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) ...

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

Existiendo un Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo aprobado por el Real Decreto 1.492/2011

en el que en su *art.1* se menciona que su objeto es el desarrollo de las valoraciones del TRLSRU, cualquier cálculo a los efectos referidos de valor de repercusión del suelo, debe de someterse necesariamente a las fórmulas e indicaciones recogidas en el.

Según artículo 22. Del Rval:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

Donde:

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

Se trata por tanto de obtener el valor de venta Vv, el valor de construcción Vc, y aplicar una K en función del elemento a valorar.

3.4.1.1.1.-OBTENCIÓN DEL VALOR DE VENTA:

Para realizar la valoración del Valor de Venta de un hipotético inmueble en el ámbito a valorar, se adoptan los criterios de homogenización indicados en el *art 24 Rval*.

Como criterio matemático para operar la homogeneización se adopta un multiplicador, así cuando el *elemento a valorar* es mejor que el comparable, subirá de 1, siendo por tanto incrementado en tanto por uno tanto como suba de uno. Si disminuye de 1 quiere decir que el *elemento a valorar* está en peor situación que el comparable y por tanto será penalizado. Así por ejemplo un elemento mejorado en 1,06, quiere decir que su valor homogeneizado (asimilable al elemento principal de estudio) se incrementa un 6%, mientras que un elemento que tuviera 0,96 es penalizado en $1-0,96=0,04$ o lo que es lo mismo un 4%.

Resulta finalmente un multiplicador de homogeneización, que representa el porcentaje total a incrementar o reducir el valor del comparable.

3.4.1.1.1.1- DATOS OBTENIDOS PARA LOS COMPARABLES:

Todos los comparables han sido ofertas de transacciones extraídos de la web de reconocido prestigio inmobiliario www.idealista.com.

Todos son de la misma localidad y el mismo entorno o entornos próximos.

También han sido obtenidos en la misma fecha, y son de la misma tipología.

El precio adoptado para la valoración es el del precio ofertado al que se le descuenta un 5% en concepto de inmobiliaria y negociación.

El resto de criterios son ligeramente variables en cada uno de ellos, ubicación exacta, superficie, estado de conservación... para lo que se emplea el sistema de homogeneización ya indicado.

3.4.1.1.1.2.- MULTIPLICADOR, EQUIVALENCIA SUPERFICIAL Y EQUIVALENCIA PORCENTUAL:

Finalmente se obtiene un multiplicador en tanto por uno, que operándolo por el valor referencia homogeneizado. Al emplearse seis testigos comparables, conforme a las indicaciones del art.24 Rval, dispondremos de seis valores homogeneizados. El valor final homogeneizado, será la media de los seis valores obtenidos, y aportará un valor/m2 que multiplicándolo por la superficie dará el valor total.

Se adjunta a continuación las tablas de homogeneización de los testigos comparables obtenidos.

| DATOS | Testigo 1 | Testigo 2 |
|-------------------------|---|---|
| Fuente | https://www.idealista.com/inmueble/100737072/ | https://www.idealista.com/inmueble/96803151/ |
| Localidad | AZPEITIA | AZPEITIA |
| Dirección | ANARDI INDUSTRIALDEA | ARRETXE 12 |
| Fecha datos | 04/03/2024 | 04/03/2024 |
| Sup. Cons. | 1.952,00 | 1.572,00 |
| Sup. Útil. | 1.924,00 | 1.395,00 |
| Altura | 5,80 | 8-10m |
| Aseos | Si | Si |
| Muelle de carga | Si | No |
| Conservación (sobre 10) | 7,50 | 6,50 |
| Precio ofertado(€) | 800.000,00 | 468.000,00 |
| Precio adoptado | 760.000,00 | 444.600,00 |
| Valor €/m2. const. | 389,34 | 282,82 |

| HOMOGENEIZACIÓN (Según RVal) | | |
|----------------------------------|---------------|---------------|
| Localización | 1,00 | 1,00 |
| Orientación | 1,00 | 1,00 |
| Configuración geométrica parcela | 1,00 | 1,00 |
| Anexos | 1,05 | 1,10 |
| Superficie | 0,85 | 0,84 |
| Estado de conservación | 1,20 | 1,20 |
| Calidad de la edificación | 1,20 | 1,20 |
| Coef. Homogeneización | 1,30 | 1,34 |
| Valor homogeneizado (Vh) | 506,15 | 378,98 |

| DATOS | Testigo 3 | Testigo 4 |
|-------------------------|---|---|
| Fuente | https://www.idealista.com/inmueble/94353523/ | https://www.idealista.com/inmueble/101913537/ |
| Localidad | AZPEITIA | AZPEITIA |
| Dirección | Badiolegitxo Eremua, 4 | Garmendipe, 9 |
| Fecha datos | 04/03/2024 | 04/03/2024 |
| Sup. Cons. | 528,00 | 1.486,00 |
| Sup. Útil. | 516,00 | 1.380,00 |
| Altura | 10,00 | 10,00 |
| Aseos | Si | Si |
| Muelle de carga | No | No |
| Conservación (sobre 10) | 8,50 | 7,50 |
| Precio ofertado(€) | 480.000,00 | 800.000,00 |
| Precio adoptado | 456.000,00 | 760.000,00 |
| Valor €/m2. const. | 863,64 | 511,44 |

| HOMOGENEIZACIÓN (Según RVal) | | |
|----------------------------------|-----------------|---------------|
| Localización | 1,00 | 1,00 |
| Orientación | 1,00 | 1,00 |
| Configuración geométrica parcela | 1,00 | 1,00 |
| Anexos | 1,05 | 1,10 |
| Superficie | 0,75 | 0,84 |
| Estado de conservación | 1,20 | 1,20 |
| Calidad de la edificación | 1,20 | 1,20 |
| Coef. Homogeneización | 1,20 | 1,34 |
| Valor homogeneizado (Vh) | 1.036,36 | 685,33 |

| DATOS | Testigo 5 | Testigo 6 |
|--------------------|---|---|
| Fuente | https://www.idealista.com/inmueble/791062/ | https://www.idealista.com/inmueble/102475930/ |
| Localidad | AZPEITIA | AZPEITIA |
| Dirección | LANDETA ETORBIDEA, 38 | S/R |
| Fecha datos | 04/03/2024 | 04/03/2024 |
| Sup. Cons. | 610,00 | 685,00 |
| Sup. Útil. | 589,00 | 640,00 |
| Altura | 6,00 | 4,00 |
| Aseos | Si | Si |
| Muelle de carga | No | No |
| Precio ofertado(€) | 179.000,00 | 413.175,00 |
| Precio adoptado | 170.050,00 | 392.516,25 |
| Valor €/m2. const. | 278,77 | 573,02 |

| HOMOGENEIZACIÓN (Según RVal) | | |
|----------------------------------|---------------|---------------|
| Localización | 1,00 | 1,00 |
| Orientación | 1,00 | 1,00 |
| Configuración geométrica parcela | 1,00 | 1,00 |
| Anexos | 1,00 | 1,00 |
| Superficie | 0,75 | 0,86 |
| Estado de conservación | 1,20 | 1,20 |
| Calidad de la edificación | 1,20 | 1,20 |
| Coef. Homogeneización | 1,15 | 1,26 |
| Valor homogeneizado (Vh) | 320,59 | 722,00 |

| | |
|---|---------------|
| TOTAL VALOR HOMOGENEIZADO Vv-viv=(Vh1+Vh2+Vh3+Vh4+Vh5+Vh6)=/6 €/m2(t) | 608,24 |
|---|---------------|

3.4.1.1.2.-OBTENCIÓN DEL VALOR DE CONSTRUCCIÓN:

Se aplica un precio de ejecución material según mercado, al que se le suman los gastos generales y beneficio industrial de la contrata.

Al valor obtenido se le suman gastos inherentes a la construcción, que básicamente se trata de:

- Trabajos complementarios y urbanización interior propia de la edificación.
- Costes de ingeniería y arquitectura.
- Notaría, registro y actos jurídicos documentados.
- Impuesto de construcciones, instalaciones y obras.

Se obtiene un valor de construcción total, que dividido entre los m2(t) totales de la intervención, se obtiene un Vc de repercusión para cada m2(t).

Se adjunta a continuación la justificación de cálculo de este apartado:

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento corresponde al Estudio de Detalle correspondiente a la parcela "b. 10. 32. 1" de A.U. Anardi del PGOU de Azpeitia, aprobado con carácter definitivo por la Junta de Gobierno local celebrada el 10/09/2024.
Egiaztagiria: Dokumentu hau Azpeitiko HAPOn 32 Anardi H.E.rako "b. 10. 32. 1" partzelari dagokion Xehetasun Azterlanari dagokio, Herriaren Gobernu Batzordeak 2024/09/10ean behin betiko izaeraz onartua.



OBTENCIÓN VALOR DE CONSTRUCCIÓN-Vc ($Vc=Vc1+Vc2+Vc3+Vc4$)

COSTES DE EJECUCIÓN DE OBRA (Vc1)

EDIFICACIÓN

Valor de construcción estimado:

| | Precio unit. | Sup. m2(t). | Importe |
|--|---------------|-----------------|---------------------|
| Ejecución material | 270,00 | 4.000,00 | 1.080.000,00 |
| 20% G.G. y B.I. | 54,00 | 4.000,00 | 216.000,00 |
| TOTAL EJECUCIÓN CONTRATA | 324,00 | 4.000,00 | 1.296.000,00 |
| TOTAL COSTE EDIFICACIÓN (Vc1.a) | | | 1.296.000,00 |

TRABAJOS COMPLEMENTARIOS Y URBANIZACIÓN INTERIOR PROPIA DE LA EDIFICACIÓN

Estimación de costes según precio de mercado.

| | Uds. | Precio unit | Importe. |
|---|--------|-------------|------------------|
| ml. Vallado perimetral | 200,00 | 75,00 | 15.000,00 |
| Zapata 60x40, muro hormigón armado encofrado dos caras 1,20 m. Malla hercules 0,80 m. | | | |
| m2. Asfalto y pavimento aparcamiento e isla | 800,00 | 45,00 | 36.000,00 |
| Iluminación exterior | 1,00 | 8.000,00 | 8.000,00 |
| Puerta de acceso | 1,00 | 4.500,00 | 4.500,00 |
| Ejecución material | | | 63.500,00 |
| 20% G.G. y B.I. | | | 12.700,00 |
| TOTAL EJECUCIÓN CONTRATA | | | 76.200,00 |
| TOTAL COSTE URBANIZACIÓN INTERIOR COMPLEMENTARIA (Vc1.b) | | | 76.200,00 |

TOTAL COSTES EJECUCIÓN DE OBRA ($Vc1=Vc1.a+Vc1.b$)

1.372.200,00

INGENIERÍA Y ARQUITECTURA (Vc2)

COSTES DE ARQUITECTURA

| | | |
|--|--|-------------------|
| Redacción de proyecto y dirección obra 10% sobre PEM | | 114.350,00 |
| Coordinación de seguridad y salud 1,5% sobre PEM | | 17.152,50 |
| TOTAL COSTES ARQUITECTURA | | 131.502,50 |

COSTES DE INGENIERIA

| | | |
|---|--|------------------|
| Estudio geotécnico | | 8.000,00 |
| Verificación informe final Gestión residuos | | 2.000,00 |
| TOTAL COSTES INGENIERÍA | | 10.000,00 |

TOTAL COSTES DE INGENIERÍA (Vc2)

141.502,50

NOTARÍA, REGISTRO Y ACTOS JURÍDICOS DOCUMENTADOS

(1,5% SOBRE PRECIO ESTIMADO DE VENTA) (Vc3)

3.649,41

IMPUESTO CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS

(5% SOBRE EL PEM) (Vc4)

57.175,00

TOTAL VALOR CONSTRUCCIÓN Vc

($Vc=Vc1+Vc2+Vc3+Vc4$)

1.574.526,91

Vc REPERCUSIÓN €/m2(t) = $Vc/4.000m2(t)$

393,63



3.4.1.1.3.-OBTENCIÓN DEL VALOR K:

Conforme al artículo 22.2 a) de L Rval se emplea un coeficiente de 1,20.

3.4.1.1.4.- OBTENCIÓN DE VRS:

Atendiendo a la expresión indicada antes donde:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

y siendo los valores obtenidos por m2(t):

| | |
|----|--------|
| Vv | 608,24 |
|----|--------|

| | |
|---|------|
| K | 1,20 |
|---|------|

| | |
|------|--------|
| Vv/K | 506,86 |
|------|--------|

| | |
|----|--------|
| Vc | 393,63 |
|----|--------|

Resulta un valor final de:

| | |
|------------|---------------|
| VRS | 113,23 |
|------------|---------------|

3.4.1.1.5.-RESULTADO FINAL DE LA VALORACIÓN:

Teniendo en cuenta la edificabilidad urbanística de 4.000 m2(t), y la participación a ceder del 15%, resulta una superficie de cesión de 600 m2(t).

Multiplicando esta superficie por el Valor de Repercusión de Suelo (VRS) obtenido:

| |
|---------------------------------|
| 113,23 X 600 = 67.938,66 |
|---------------------------------|

3.4.1.2.- OTRAS OBLIGACIONES

De acuerdo al artículo 25.2 de la LvSU, y existiendo el Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos (DEU), que regula las indicaciones del artículo 79.1 de la LvSU, se atenderá a este DEU para la cesión dotacional, en concreto:

Artículo 6.- Estándares mínimos para reserva de terrenos destinado a dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales en suelo urbano no consolidado de actuaciones integradas y de dotación por incremento de edificabilidad.

...

...

2.- En el suelo urbano no consolidado, en las dos categorías previstas en el apartado anterior, en las 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.

Cumplimiento art.6.2.a) D.E.U.

Superficie total del área: 7.784 m².

6% sobre la totalidad del área = $7.784 \times 0,06 = 467,04$ m². Se estima reservada una superficie de 1.965 m². para zonas verdes y espacios libres, que cumple sobradamente la condición marcada por este apartado.

Cumplimiento art.6.2.b)

Superficie de techo sobre rasante 4.000 m²(t).

$4.000/25 \times 0,35 = 56$ Plazas de aparcamiento que quedan convenientemente identificadas en los planos de Ordenación.

Cumplimiento art.6.3.c)

Incremento superficial de construcción 4.000 m²(t).

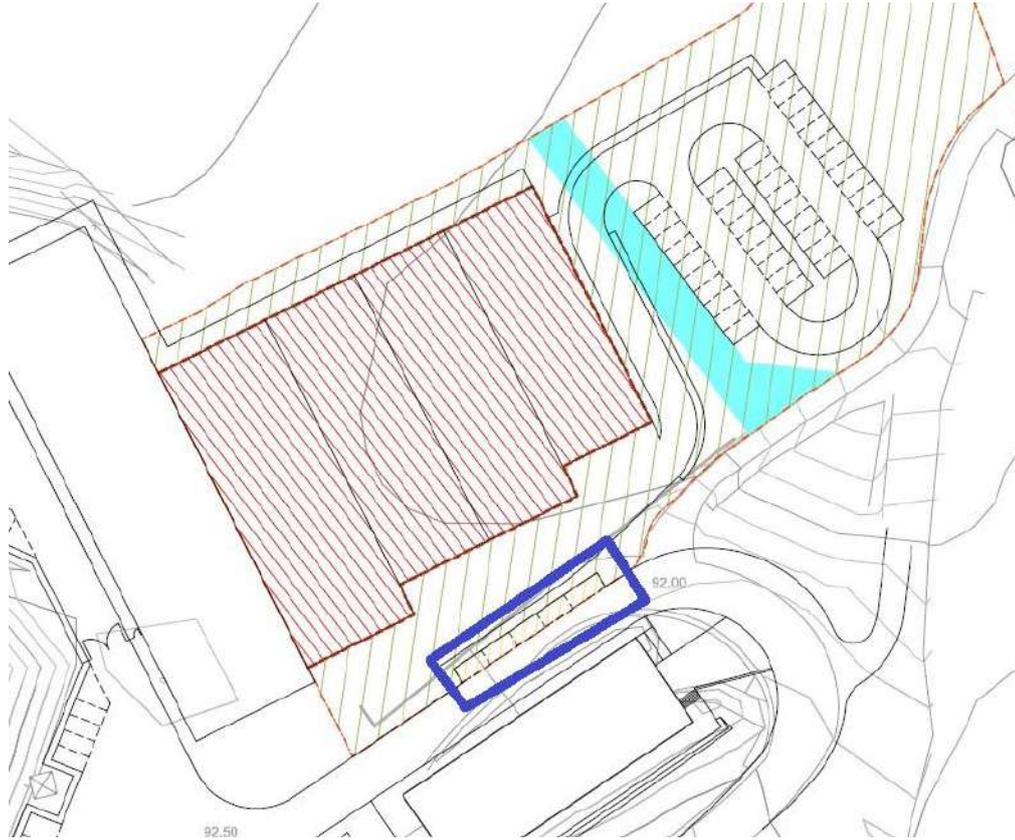
$4.000/100 = 40$ arboles a plantar.

Se propone realizar la plantación completando de forma ordenada las zonas que ya disponen de arbolado en la actualidad hasta llegar al parking.

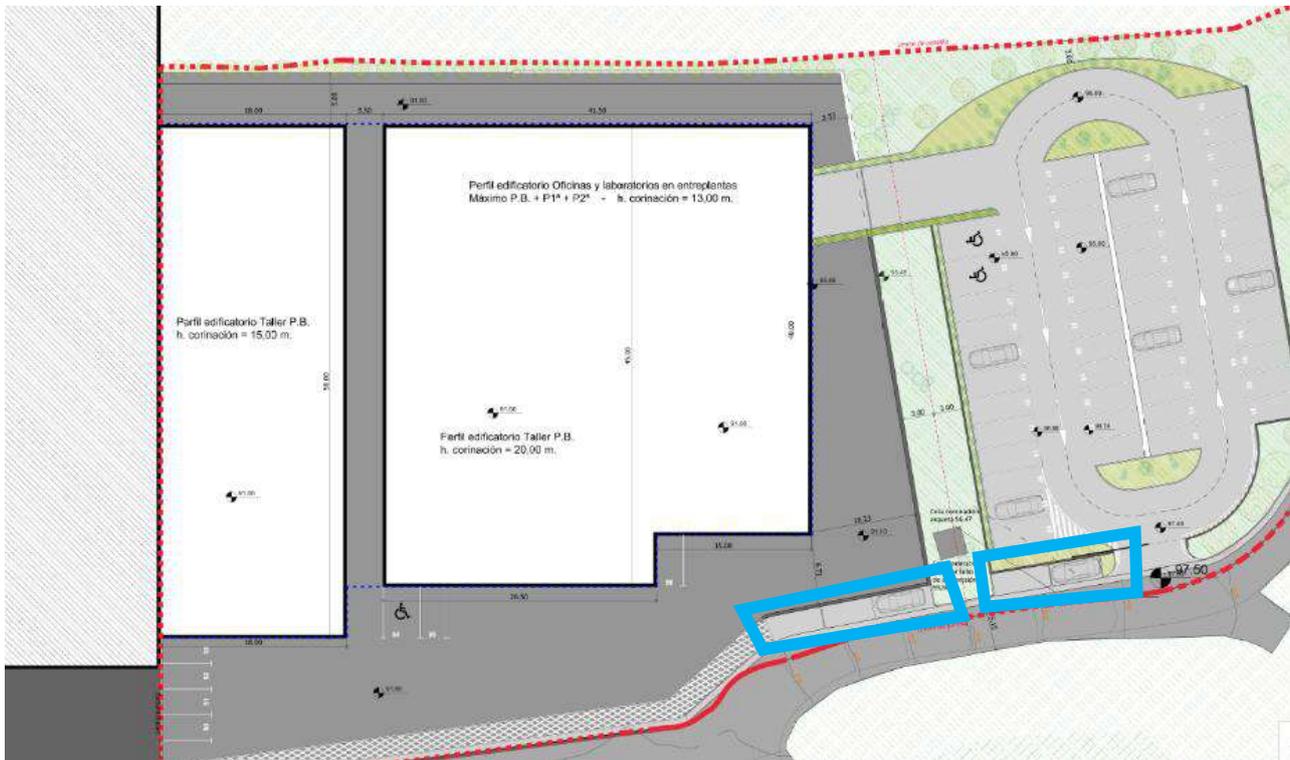
También se realizarán plantaciones en el perímetro de parcela y zonas de parking que se planteen vegetadas sin construcción ni vial.

3.4.2.-OBLIGACIONES INDICADAS POR EL PLANEAMIENTO

Se identifica como obligación además de las indicadas en el anterior apartado, la realización de cinco plazas de aparcamiento de uso público según indicaciones del plano de condiciones de edificación, dominio y uso del A.U. "32. ANARDI" del DOC. B.2. NN. UU. PARTICULARES:



Dado que uno de los objetivos que se pretende en la ordenación del presente Estudio de Detalle es plantear un acceso directo a las naves, se propone desplazar estas plazas de aparcamiento liberando los frentes de fachada que se encuentran a nivel de rasante, según se indicada a continuación:



4.- JUSTIFICACIÓN AMBIENTAL

De acuerdo con lo establecido en el artículo 6.2 del Decreto Autonómico 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, los Estudios de Detalle no se hallan sometidos al procedimiento de evaluación ambiental estratégica. En todo caso, y como se ha expuesto en los apartados precedentes, el Estudio de Detalle no supone la reclasificación ni la recalificación del suelo en el ámbito de la actuación. Por tanto, no se establecen nuevos usos pormenorizados de suelo en relación con lo establecido en el R.D. 1367/2007, por lo como consecuencia de lo establecido en el presente documento no se generan efectos negativos sobre el Medio Ambiente.

En Irún, a Mayo de 2.024.

FDO: Carlos Templado Vallejo
INGENIERO INDUSTRIAL.
Colegiado 3.401

FDO: Fco. Javier Ruiz Iglesias
ARQUITECTO - APAREJADOR
E. U. en derecho urbanístico

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento corresponde al Estudio de Detalle correspondiente a la parcela "b. 10. 32. 1" de A.U. Anardi del PGOU de Azpeitia, aprobado con carácter definitivo por la Junta de Gobierno local celebrada el 10/09/2024.
Egiaztagiria: Dokumentu hau Azpeitiko HAPOren 32 Anardi H.E.rako "b. 10. 32. 1" partzelari dagokion Xehetasun Azterlanari dagokio, Herriaren Gobernu Batzordeak 2024/09/10ean behin betiko izaeraz onartua.



DOCUMENTO N°2: PLANOS

DOCUMENTO 2.- PLANOS

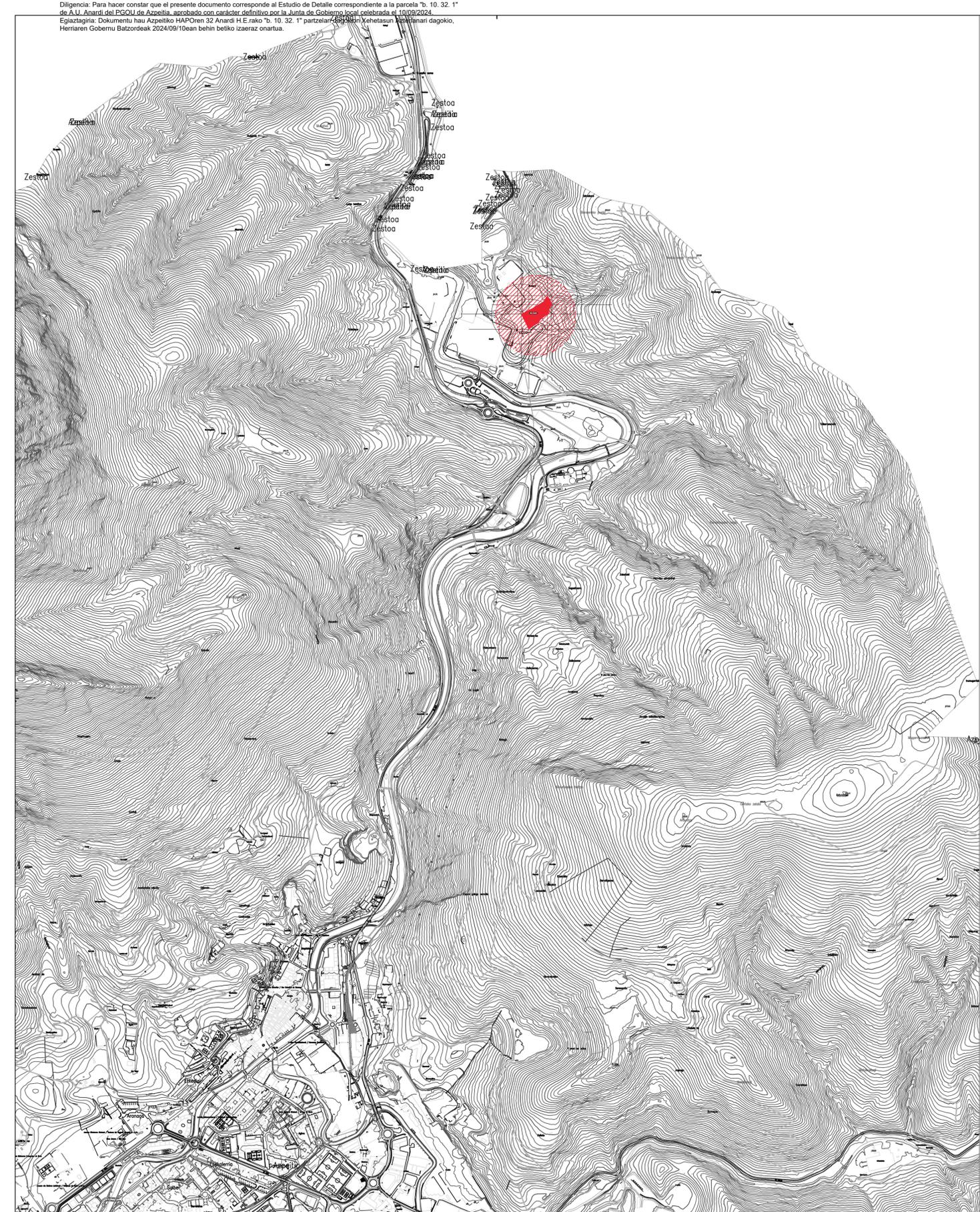
- 01 – INFORMACIÓN 1 -SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO
- 02 – INFORMACIÓN 2 – EXTRACTO NN.UU.PP. AMBITO ACTUACIÓN – PARCELA b.10.32.1
- 03 – INFORMACIÓN 3 – CARTOGRAFÍA, LÍMITES URBANOS Y SUPERPOSICIÓN PROPUESTA
- 04 – ORDENACIÓN 1 – USOS, DOMINIOS Y ALINEACIONES. ORDENACIÓN PROPUESTA.
- 05 – ORDENACIÓN 2 – IMPLANTACIÓN EN LA PARCELA.
- 06 – ORDENACIÓN 3 – IMPLANTACIÓN DE USOS PROPUESTOS.
- 07 – ORDENACIÓN 4 – IMPLANTACIÓN SECCIONES FUNCIONALES.
- 08 – ORDENACIÓN 5 – SECCIONES CONCEPTUALES.

En Irún, a Mayo de 2.024.

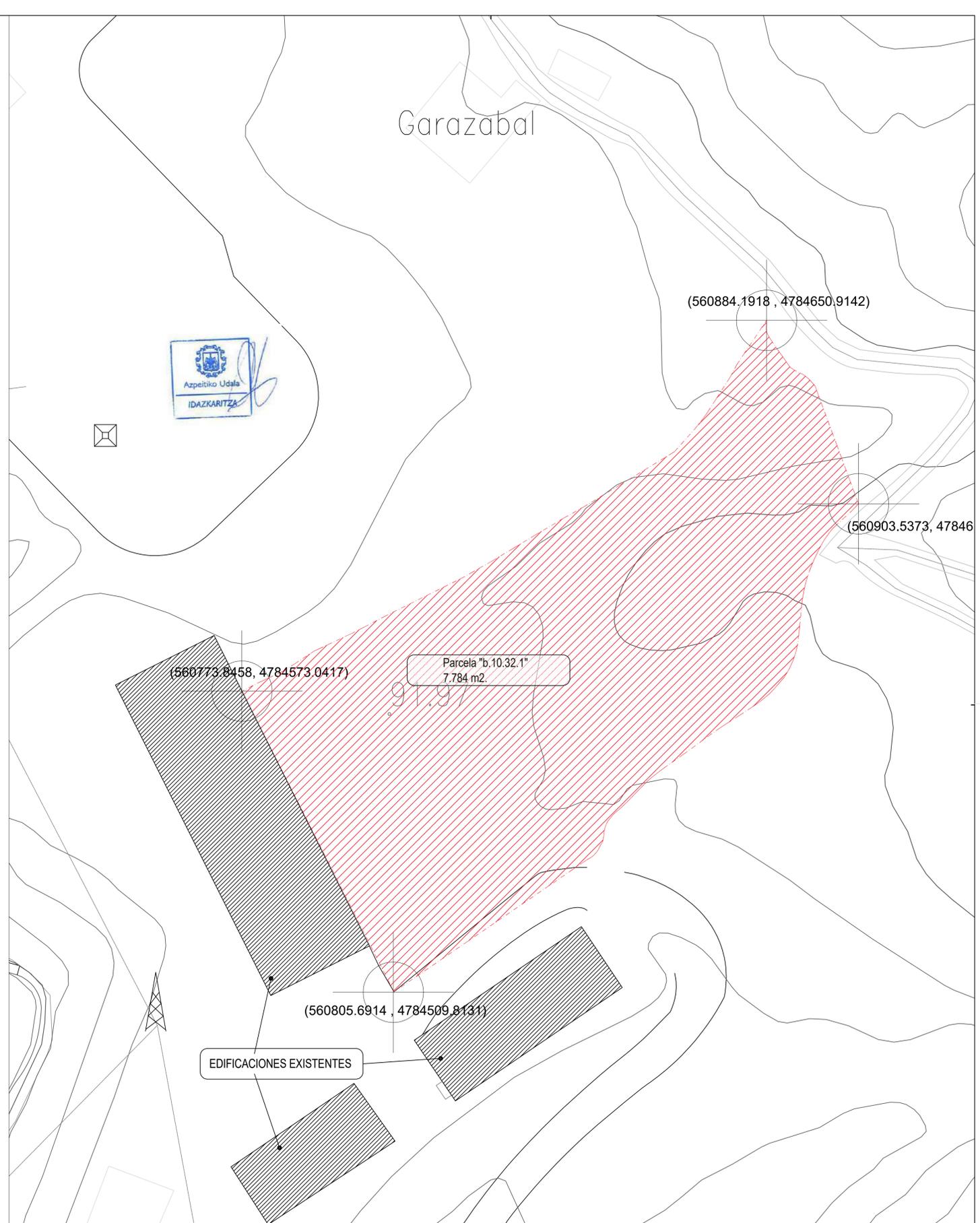
FDO: Carlos Templado Vallejo
INGENIERO INDUSTRIAL.
Colegiado 3.401

FDO: Fco. Javier Ruiz Iglesias
ARQUITECTO – APAREJADOR
E. U. en derecho urbanístico

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento corresponde al Estudio de Detalle correspondiente a la parcela "b.10.32.1" de A.U. Anardi del PGOU de Azpeitia, aprobado con carácter definitivo por la Junta de Gobierno local celebrada el 10/09/2024. Egiaztatzea: Dokumentu hau Azpeitiko HAPOren 32 Anardi H.E. rako "b.10.32.1" partzelaren inguruko hiri-eremuko proiektu baten dagokio. Herriaren Gobernu Batzordeak 2024/09/10ean behin betiko izatez onartu.



SITUACIÓN E:1/10.000.



EMPLAZAMIENTO E:1/500.

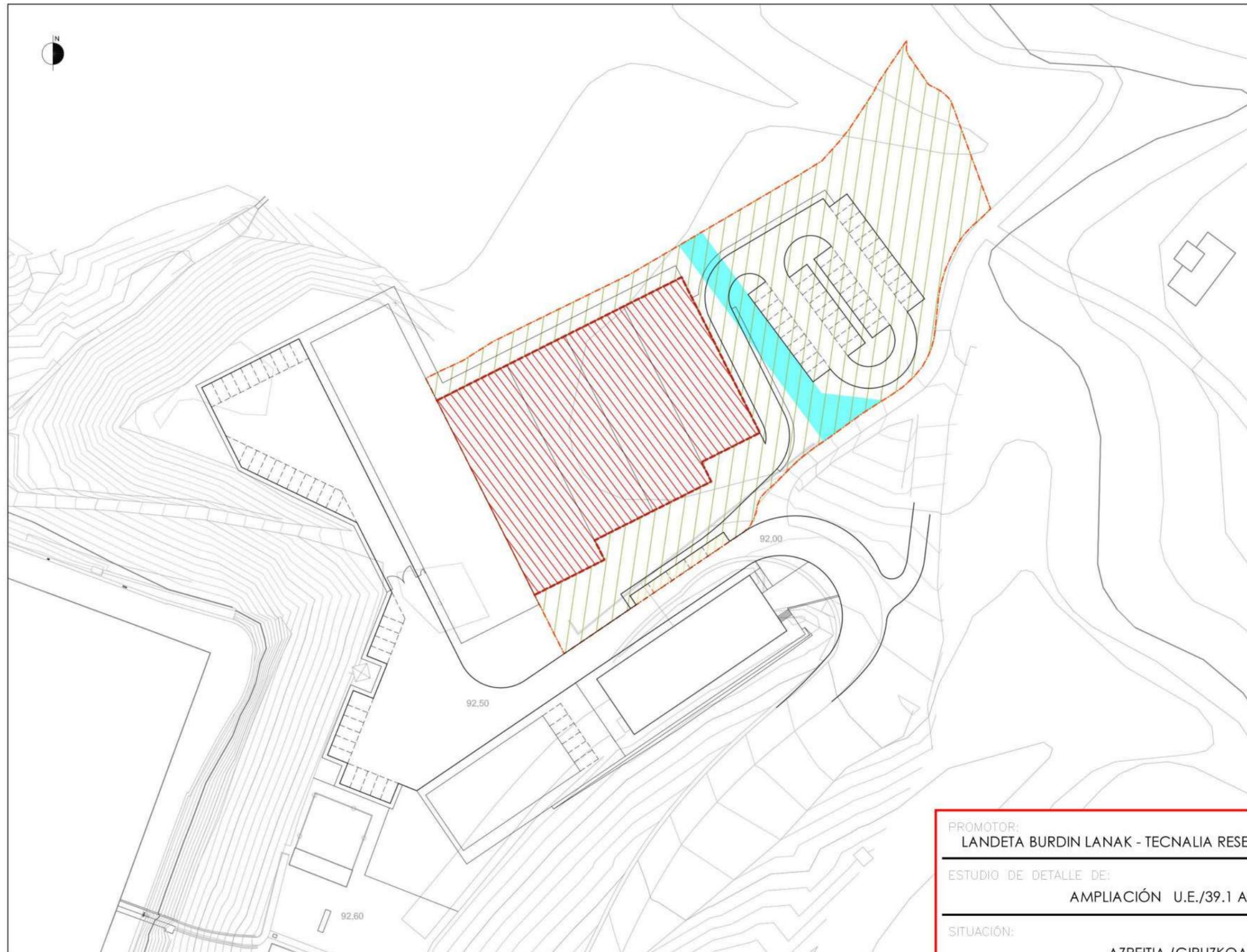
DATOS CARTOGRÁFICOS OBTENIDOS DE:
www.geo.euskadi.eus - /cartografia/DatosDescarga/Cartografia_Basica/BTA_CAD/

| | | | |
|--|---------------------------|--|------------------------|
| PROMOTOR: LANDETA BURDIN LANAK - TECNALIA RESEARCH & INNOVATION | |  CTV INGENIERIA CONSULTORÍA - PROYECTOS <small>Carlos Templado Vallejo Fco. Javier Ruiz Iglesias</small> INGENIERO INDUSTRIAL (Nº COLEGADO: 3.401) | |
| ESTUDIO DE DETALLE DE: AMPLIACIÓN U.E./39.1 ANARDI | | INGENIERO INDUSTRIAL (Nº COLEGADO: 3.401) | |
| SITUACIÓN: AZPEITIA (GIPUZKOA) | | INGENIERO INDUSTRIAL (Nº COLEGADO: 3.401) | |
| PLANO DE: INFORMACIÓN 1 Situación y emplazamiento. | DIBUJADO POR: L. A. | APROBADO POR: D. O. | PLANO N°: 01 |
| | ESCALA: INDICADAS (A1) | FECHA EMISIÓN: ABRIL 2024 | REVISIÓN N°: |

ESTE PLANO ES PROPIEDAD DE CONSULTORÍA Y GESTIÓN INTEGRAL DE PROYECTOS CTV INGENIERIA, S.L.U. SE PROHIBE SU REPRODUCCIÓN O DIFUSIÓN A TERCERAS PERSONAS SIN AUTORIZACIÓN EXPRESA.



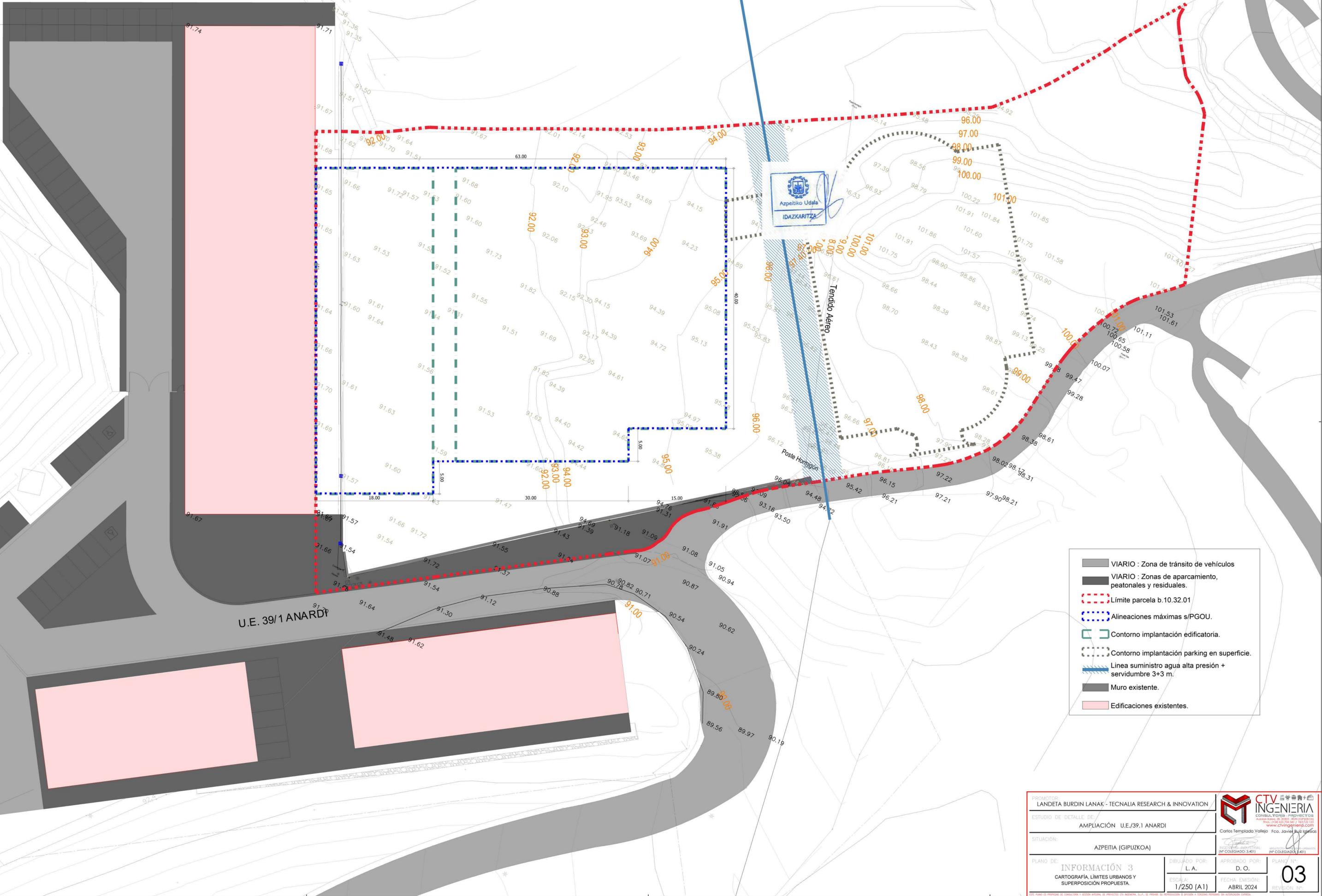
A.U. 14 IZARRA **A.U. 32.ANARDI**
b.10.32.1 LURZATIA PARCELA b.10.32.1



| | | |
|---|--|---|
| ASPEPARRUAREN MUGA | | LÍMITE DE SUBÁMBITO |
| LURZATIAREN MUGA | | LÍMITE DE PARCELA |
| DERRIGORREZKO LERROKADURA | | ALINEACIÓN OBLIGATORIA |
| LERROKADURA MAXIMOIA | | 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 GAINEKO PARTZELA ERAIKIGARRIA | | PARCELA EDIFICABLE SOBRE RASANTE |
| SESTRA AZPIKO PARTZELA ERAIKIGARRIA | | PARCELA EDIFICABLE BAJO RASANTE |
| ERABILERA PUBLIKOKO ZORTASUNA DUEN JABARI PRIBATUA | | DOMINIO PRIVADO CON SERVIDUMBRE DE USO PÚBLICO |
| BEHEKO SOLAIRUKO ERABILERA PUBLIKOKO KARRERAPEA | | PORCHE DE USO PÚBLICO EN PLANTA BAJA |
| GARATZEKO PLANEAMENDUARI BIDALITAKO ERAIKUNTZARAKO BALDINTZAK | | CONDICIONES DE EDIFICACION REMITIDAS A PLANEAMIENTO DE DESARROLLO |
| UBIDE MENPEKOTASUNA UROLA-KOSTAKO UR HORNIDURA OROKORRA | | SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO ABASTECIMIENTO GENERAL DE AGUA UROLA-KOSTA |

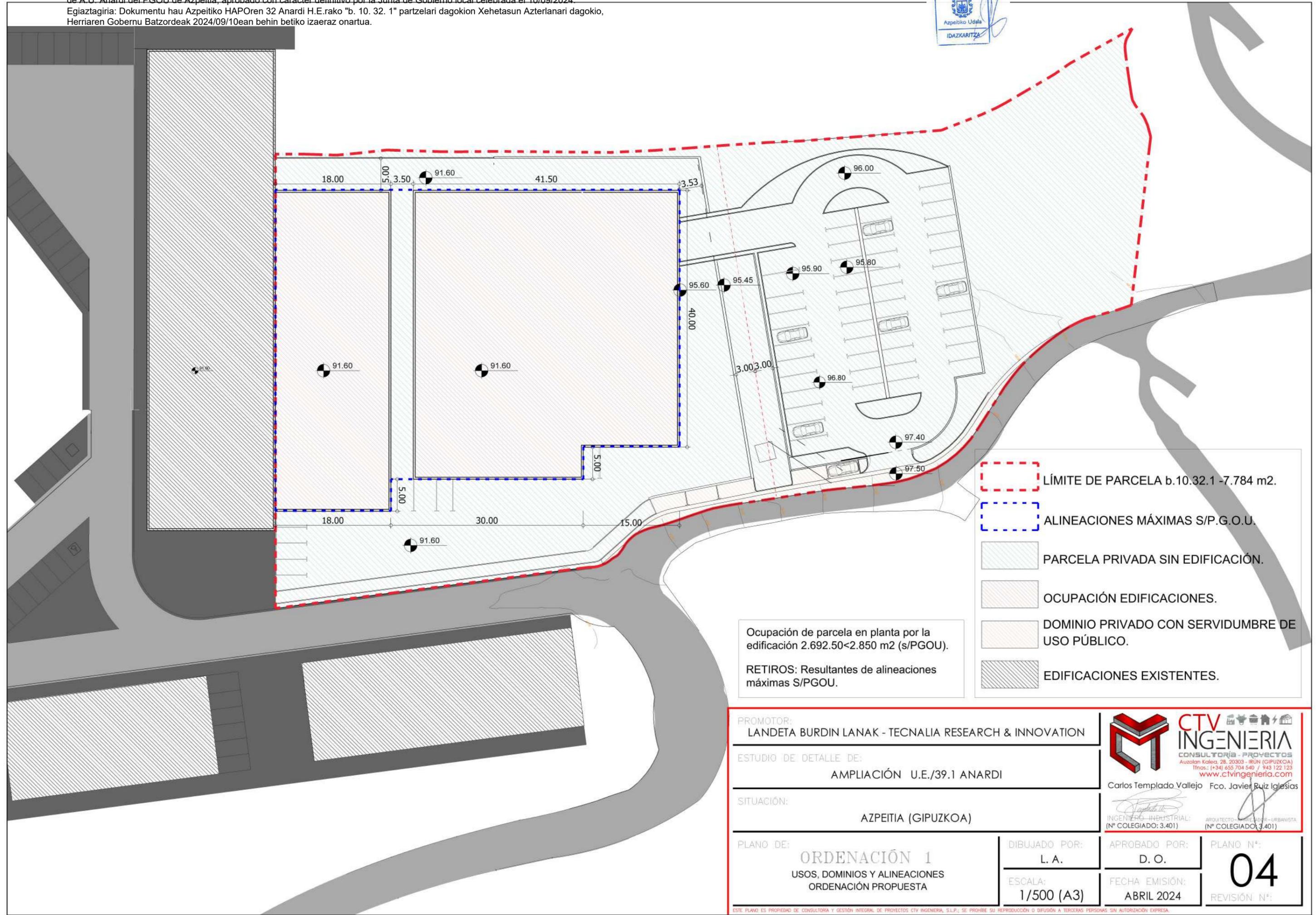
PLANTA 1:1.000 ESKALA
PLANTA ESCALA 1:1.000

| | | | |
|--|-------------------------------|---|------------------------|
| PROMOTOR: LANDETA BURDIN LANAK - TECNALIA RESEARCH & INNOVATION | | | |
| ESTUDIO DE DETALLE DE: AMPLIACIÓN U.E./39.1 ANARDI | | CONSULTORIA - PROYECTOS Azulana Kalea, 28, 20303 - IRUN (GIPUZKOA) Tfno: (+34) 655 704 540 / 943 122 123 www.ctvingeneria.com | |
| SITUACIÓN: AZPEITIA (GIPUZKOA) | | Carlos Templado Vallejo Fco. Javier Ruiz Iglesias INGENIERO INDUSTRIAL: (Nº COLEGIADO: 3.401) ARQUITECTO-URBANISTA (Nº COLEGIADO: 3.401) | |
| PLANO DE: INFORMACIÓN 2 EXTRACTO NN.UU.PP. AMBITO DE ACTUACIÓN - PARCELA b.10.32.1 | DIBUJADO POR: L. A. | APROBADO POR: D. O. | PLANO N°: 02 |
| | ESCALA: - (A3) | FECHA EMISIÓN: ABRIL 2024 | REVISIÓN N°: |



- VIARIO : Zona de tránsito de vehículos
- VIARIO : Zonas de aparcamiento, peatonales y residuales.
- Limite parcela b.10.32.01
- Alineaciones máximas s/PGOU.
- Contorno implantación edificatoria.
- Contorno implantación parking en superficie.
- Línea suministro agua alta presión + servidumbre 3+3 m.
- Muro existente.
- Edificaciones existentes.

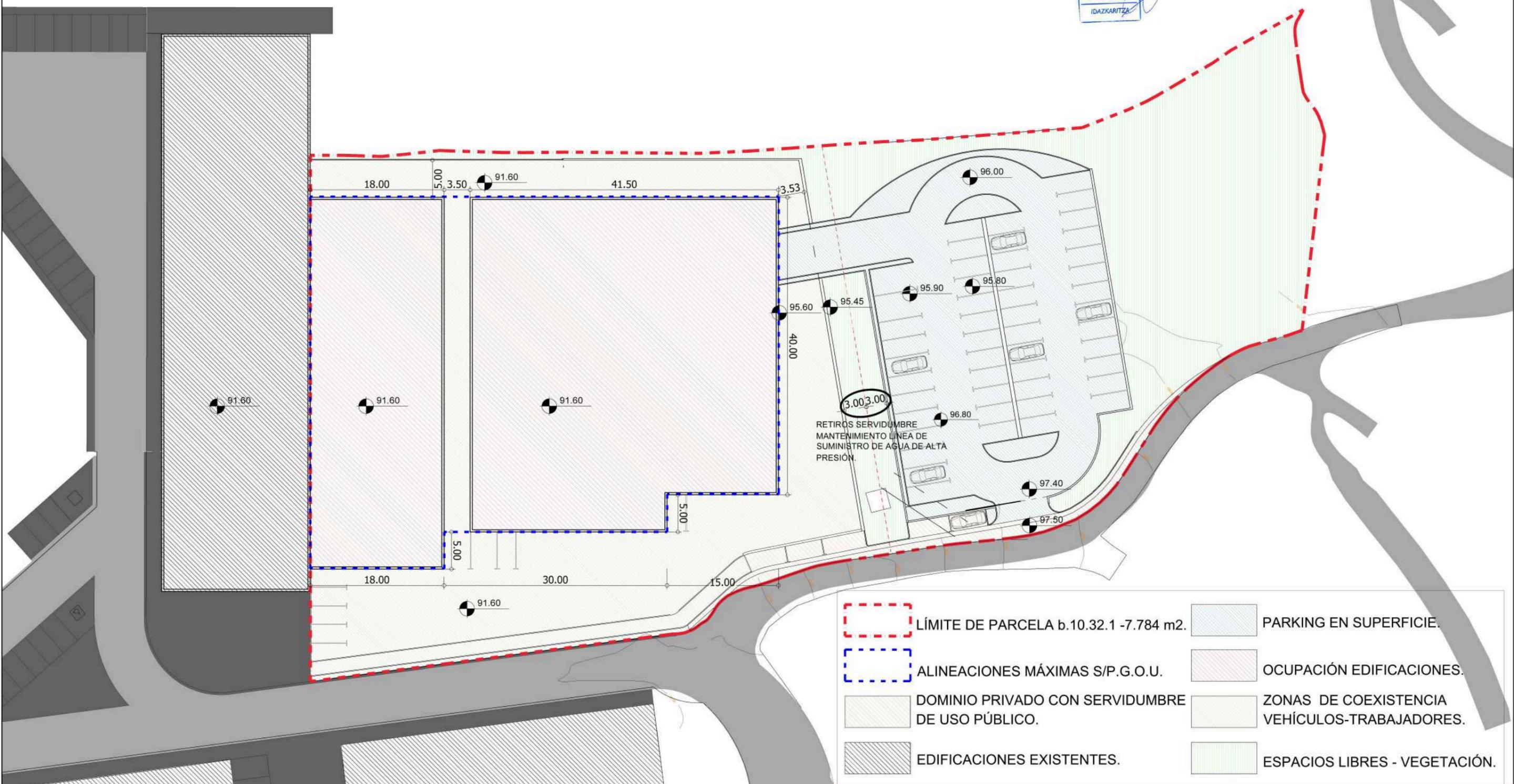
| | | |
|--|------------------------|---|
| PROMOTOR: LANDETA BURDIN LANAK - TECNALIA RESEARCH & INNOVATION | | CONSULTORIA - PROYECTOS Avda. de la Industria, 29 - 48940 Leizor (Bizkaia) T. 945 22 22 22 www.ctvingenieria.com |
| ESTUDIO DE DETALLE DE: AMPLIACIÓN U.E./39.1 ANARDI | | |
| SITUACIÓN: AZPETIA (GIPUZKOA) | | Carlos Templado Vallejo Fco. Javier Ruiz Iglesias INGENIERO INDUSTRIAL (Nº COLEGIADO: 3.401) INGENIERO INDUSTRIAL (Nº COLEGIADO: 3.401) |
| PLANO DE: INFORMACIÓN 3 CARTOGRAFÍA LÍMITES URBANOS Y SUPERPOSICIÓN PROPUESTA. | DIBUJADO POR: L. A. | APROBADO POR: D. O. |
| | ESCALA: 1/250 (A1) | FECHA EMISIÓN: ABRIL 2024 |
| | | 03 |



- LÍMITE DE PARCELA b.10.32.1 -7.784 m2.
- ALINEACIONES MÁXIMAS S/P.G.O.U.
- PARCELA PRIVADA SIN EDIFICACIÓN.
- OCUPACIÓN EDIFICACIONES.
- DOMINIO PRIVADO CON SERVIDUMBRE DE USO PÚBLICO.
- EDIFICACIONES EXISTENTES.

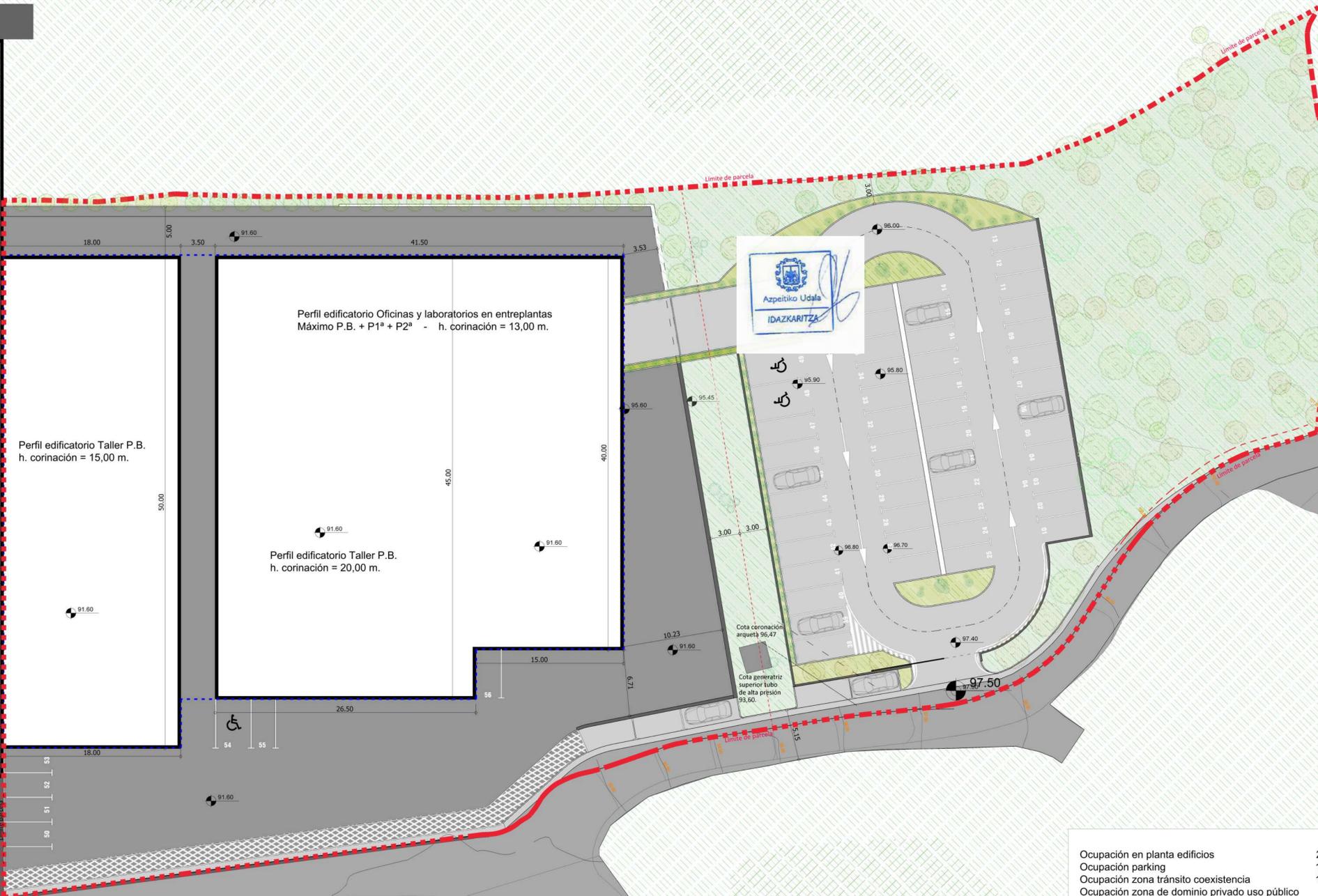
Ocupación de parcela en planta por la edificación 2.692.50<2.850 m2 (s/PGOU).
 RETIROS: Resultantes de alineaciones máximas S/PGOU.

| | | | | |
|---|------------------------|--|---|--|
| PROMOTOR: LANDETA BURDIN LANAK - TECNALIA RESEARCH & INNOVATION | | CTV INGENIERIA CONSULTORIA - PROYECTOS Auzolan Kalea, 28. 20303 - IRUN (GIPUZKOA) Tfños: (+34) 655 704 540 / 943 122 123 www.ctvingeneria.com | | |
| ESTUDIO DE DETALLE DE: AMPLIACIÓN U.E./39.1 ANARDI | | | | |
| SITUACIÓN: AZPEITIA (GIPUZKOA) | | Carlos Templado Vallejo Fco. Javier Ruiz Iglesias | INGENIERO INDUSTRIAL: (Nº COLEGIADO: 3.401) | ARQUITECTO-URBANISTA: (Nº COLEGIADO: 3.401) |
| PLANO DE: ORDENACIÓN 1 USOS, DOMINIOS Y ALINEACIONES ORDENACIÓN PROPUESTA | DIBUJADO POR: L. A. | APROBADO POR: D. O. | PLANO N°: 04 | |
| | ESCALA: 1/500 (A3) | FECHA EMISIÓN: ABRIL 2024 | REVISIÓN N°: | |



| | | | | | |
|--|---|--|---------------------------------|--|---|
| | LÍMITE DE PARCELA b.10.32.1 -7.784 m2. | | ALINEACIONES MÁXIMAS S/P.G.O.U. | | PARKING EN SUPERFICIE. |
| | DOMINIO PRIVADO CON SERVIDUMBRE DE USO PÚBLICO. | | OCUPACIÓN EDIFICACIONES. | | ZONAS DE COEXISTENCIA VEHÍCULOS-TRABAJADORES. |
| | EDIFICACIONES EXISTENTES. | | ESPACIOS LIBRES - VEGETACIÓN. | | |

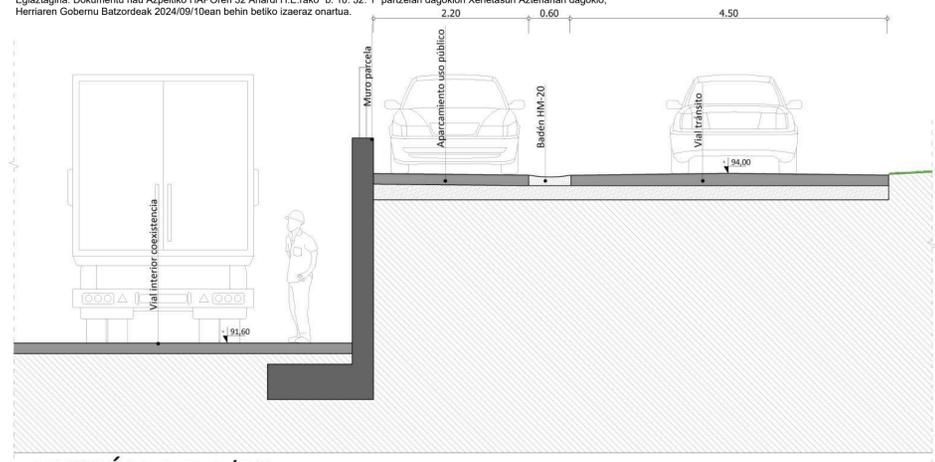
| | | | |
|--|--|--|---|
| PROMOTOR: LANDETA BURDIN LANAK - TECNALIA RESEARCH & INNOVATION | | CONSULTORIA - PROYECTOS Azulan Kalea, 28, 20303 - IRI/N (GIPUZKOA) Tfños: (+34) 655 704 540 / 943 122 123 www.ctvingeneria.com | |
| ESTUDIO DE DETALLE DE: AMPLIACIÓN U.E./39.1 ANARDI | | Carlos Templado Vallejo Fco. Javier Ruiz Iglesias INGENIERO INDUSTRIAL (Nº COLEGIADO: 3.401) ARQUITECTO-COORDINADOR-URBANISTA (Nº COLEGIADO: 3.401) | |
| SITUACIÓN: AZPEITIA (GIPUZKOA) | | PLANO DE: ORDENACIÓN 2 IMPLANTACIÓN EN LA PARCELA | DIBUJADO POR: L. A. ESCALA: 1/500 (A3) |
| APROBADO POR: D. O. FECHA EMISIÓN: ABRIL 2024 | | PLANO Nº: 05 REVISIÓN Nº: | |



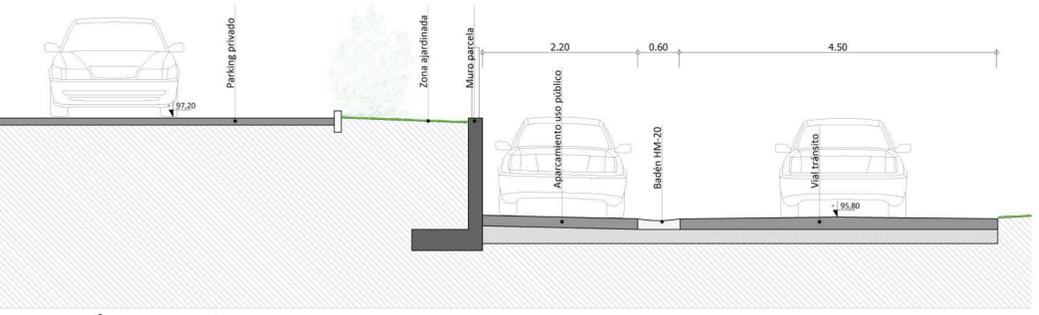
| | |
|---|---------------------|
| Ocupación en planta edificios | 2.692,50 m2 |
| Ocupación parking | 1.520,50 m2. |
| Ocupación zona tránsito coexistencia | 1.510,25 m2. |
| Ocupación zona de dominio privado uso público | 195,00 m2. |
| Ocupación espacios libres | 1.865,75 m2. |
| TOTAL SUPERFICIE PARCELA | 7.784,00 m2. |

| | | |
|---|-------------------------------|---|
| PROMOTOR: LANDETA BURDIN LANAK - TECNALIA RESEARCH & INNOVATION | | CTV INGENIERIA CONSULTORIA - PROYECTOS Avda. Euzkadi, 28, 48001, AZPEITIA (GI) Tlf: +34 945 754 340 / 945 123 123 www.ctvingeneria.com |
| ESTUDIO DE DETALLE DE: AMPLIACIÓN U.E./39.1 ANARDI | | |
| SITUACIÓN: AZPEITIA (GIPUZKOA) | | Carlos Templado Vallejo Fco. Javier Buz Iglesias INGENIERO INDUSTRIAL (Nº COLEGIADO: 3.401) INGENIERO INDUSTRIAL (Nº COLEGIADO: 3.401) |
| PLANO DE: ORDENACIÓN 3 IMPLANTACIÓN DE USOS PROPUESTOS | DIBUJADO POR: L. A. | APROBADO POR: D. O. |
| | ESCALA: 1/250 (A1) | FECHA EMISIÓN: ABRIL 2024 |
| | | PLANO Nº: 06 |

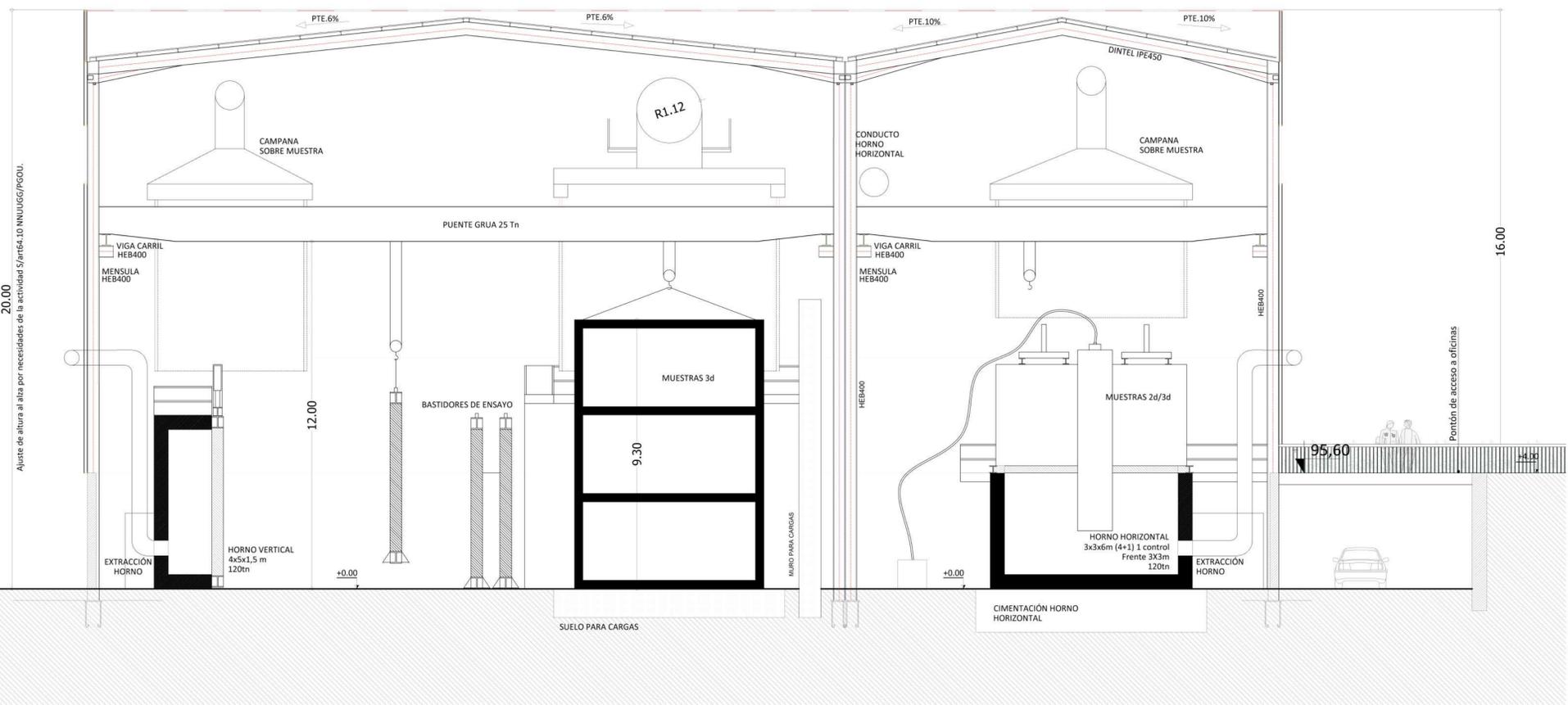
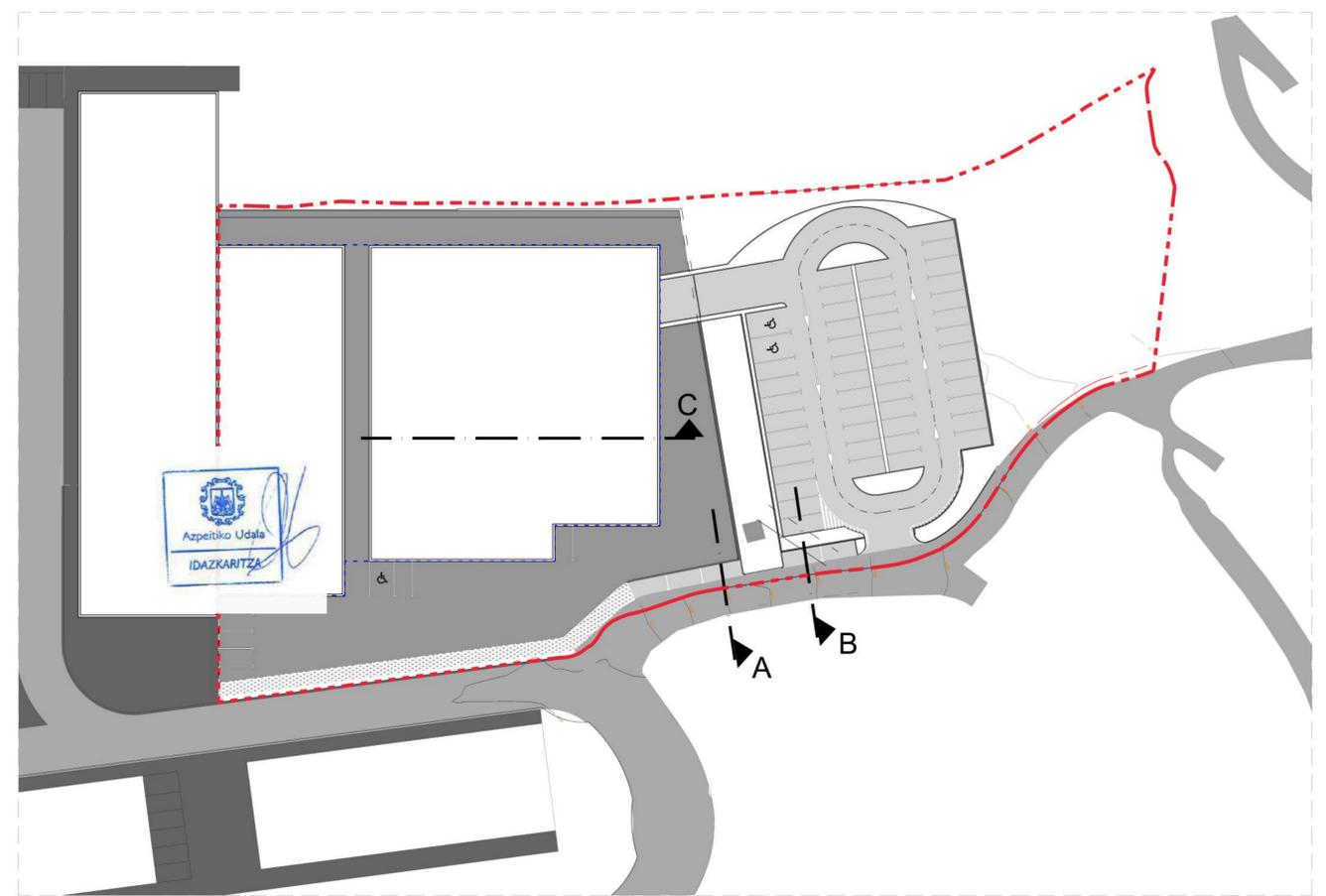
Diligencia: Para hacer constar que el presente documento corresponde al Estudio de Detalle correspondiente a la parcela "b. 10.32.1" de A.U. Anardi del EGOU de Azpeitia, aprobado con carácter definitivo por la Junta de Gobierno Local celebrada el 10/09/2024. Egiastegia: Dokumentu hau Azpeitiko HAPOren 32 Anardi H.E. rako "b. 10.32.1" partzelari dagokion Xehetasun Azterketari dagokio, Herriaren Gobernu Batzordeak 2024/09/10ean behin betiko izaeraz onartua.



SECCIÓN A E:1/50

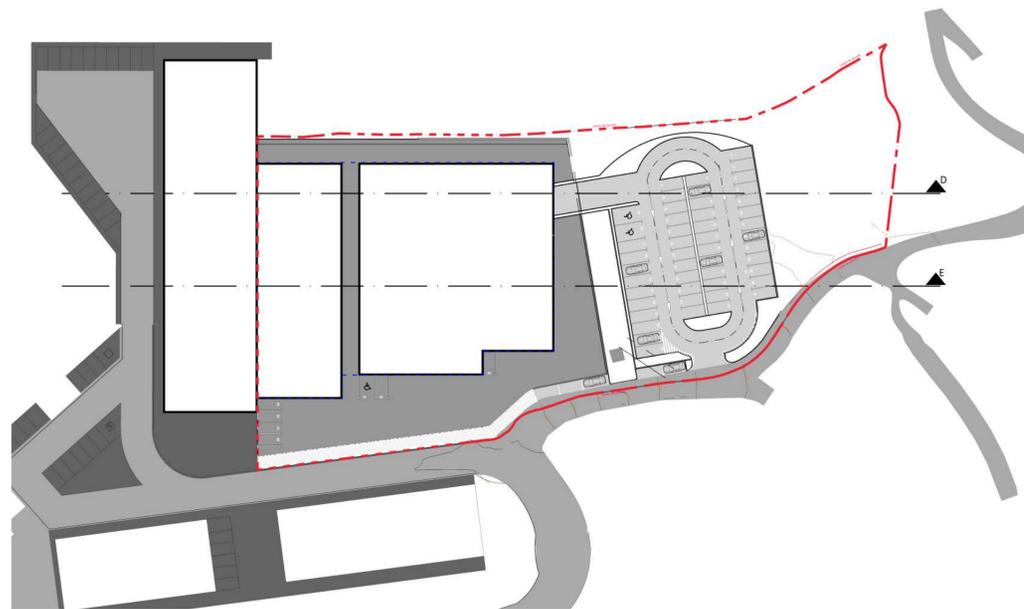
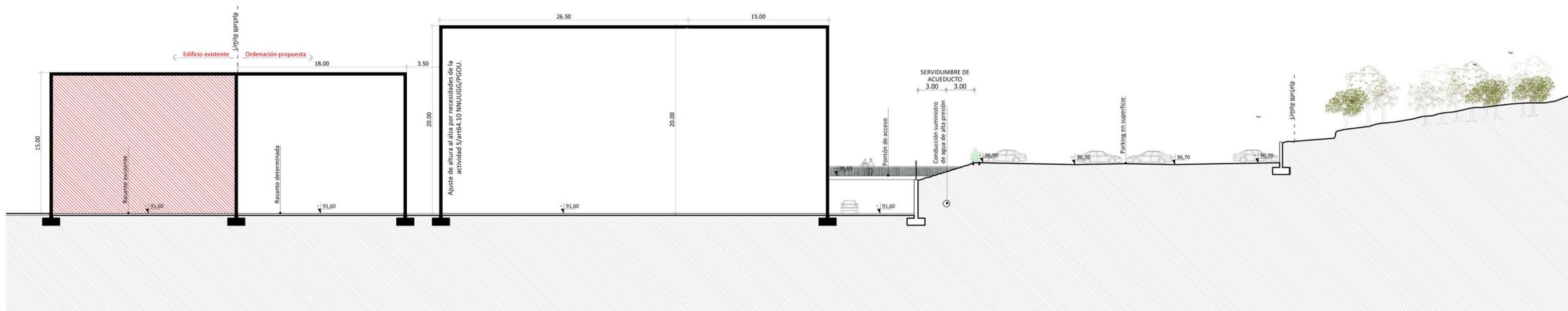
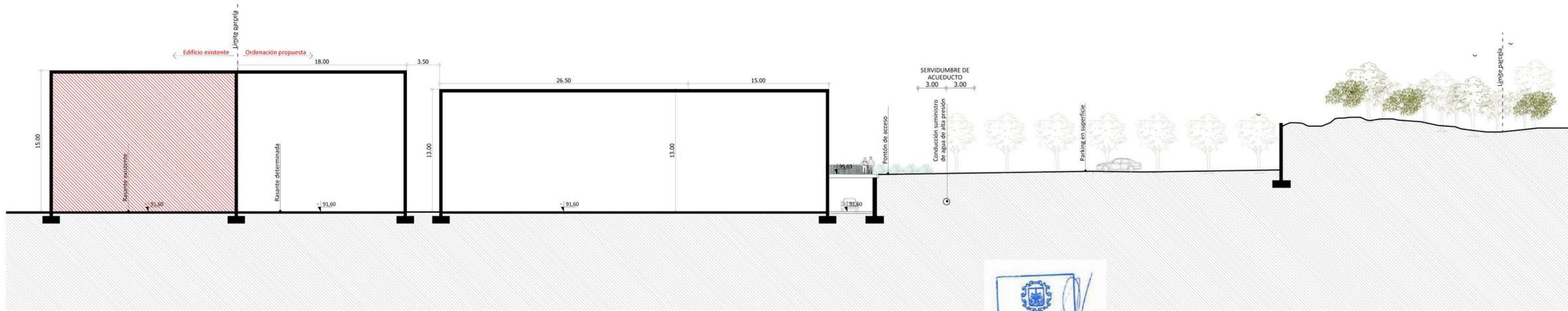


SECCIÓN B E:1/50



SECCIÓN C - E:1/100
SECCIÓN FUNCIONAL PROCESO INHERENTE A ACTIVIDAD

| | | |
|---|------------------------|---|
| PROMOTOR: LANDETA BURDIN LANAK - TECNALIA RESEARCH & INNOVATION | | CTV INGENIERIA CONSULTORIA - PROYECTOS Avda. Euzkadi, 28, 48001 AZPEITIA (GI) Tlf: +34 943 501 540 / 943 123 123 www.ctvingenieria.com |
| ESTUDIO DE DETALLE DE: AMPLIACIÓN U.E./39.1 ANARDI | | |
| SITUACIÓN: AZPEITIA (GIPIUZKOA) | | Carlos Templado Vallejo Fco. Javier Ruiz Iglesias <small>INGENIERO INDUSTRIAL (Nº COLEGIADO: 3.401) INGENIERO INDUSTRIAL (Nº COLEGIADO: 3.401)</small> |
| PLANO DE: ORDENACIÓN 4 IMPLANTACIÓN SECCIONES FUNCIONALES | DIBUJADO POR: L. A. | APROBADO POR: D. O. |
| | ESTADIA: INDICADAS | FECHA EMISIÓN: ABRIL 2024 |
| | | PLANO Nº: 07 REVISIÓN: 01 |



| | | |
|---|-------------------------------|---|
| PROMOTOR: LANDETA BURDIN LANAK - TECNALIA RESEARCH & INNOVATION | | CTV INGENIERIA CONSULTORIA - PROYECTOS Avda. Euzkadi, 29, 48940 AZPEITIA (GI) Tlf: +34 943 754 340 / 943 123 123 www.ctvingenieria.com |
| ESTUDIO DE DETALLE DE: AMPLIACIÓN U.E./39.1 ANARDI | | |
| SITUACIÓN: AZPEITIA (GIPUZKOA) | | Carlos Templado Vallejo Fco. Javier Buz Iglesiás INGENIERO INDUSTRIAL (Nº COLEGIADO: 3.401) INGENIERO INDUSTRIAL (Nº COLEGIADO: 3.401) |
| PLANO DE: ORDENACIÓN 5 SECCIONES CONCEPTUALES | DIBUJADO POR: L. A. | APROBADO POR: D. O. |
| | ESCALA: 1/250 (A1) | FECHA EMISIÓN: ABRIL 2024 |
| | | PLANO Nº: 08 REVISIÓN: Nº |