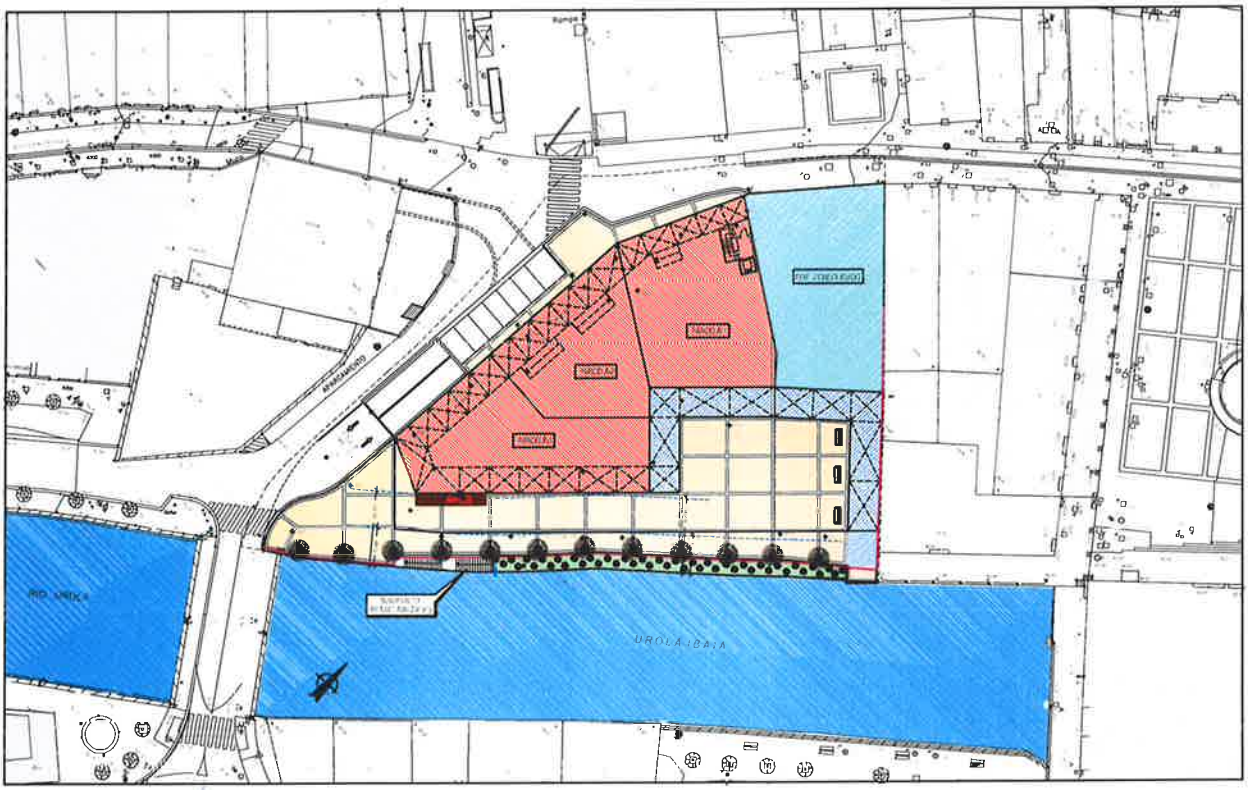


Egiaztagiria: Jasota gera dadin agiri hau Azpeitiko Hirigintza Antolamenduaren Plangintza Orokorraren baitan "ALDE ZAHARRA" 1. Hirigintza eremuko 1.1. azpieremurako Plan Bereziari dagokiola, Udalbatzak 2017ko apirilaren 4an behin betiko izaeraz onartua.

Azpeitiko Udala
IDAZKARITZA

PROMOTOR:

ZINEALDEA S.L.

PROYECTO:

PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DEL SUBAMBITO 1.1 DEL AREA URBANA A.U.1 "ALDE ZAHARRA" DE AZPEITIA

ENERO-2017

urkain S.L.P.
arquitectos e ingenieros

AUTORES DE PROYECTO:

JON ORUE-ETXEBARRIA / ABOGADO
JOSE FRANCISCO ANTIA ETXANIZ / ARQUITECTO
RAMON URIBE-ETXEBERRIA / ARQUITECTO

Egiaztagiria: Jasota gera dadin agiri hau Azpeitiko Hirigintza Antolamenduaren Plangintza Orokorraren baitan "ALDE ZAHARRA" 1. Hirigintza eremuko 1.1. azpieremurako Plan Bereziari dagokiola, Udalbatzak 2017ko apirilaren 4an behin betiko izaeraz onartua.

Azpeitiko Udala

IDAZKARITZA

PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DEL SUBAMBITO 1.1 DEL AREA URBANA A.U.1 "ALDE ZAHARRA" DE AZPEITIA

EMPLAZAMIENTO: ... SUBAMBITO 1.1 DEL AREA URBANA A.U.11 "ALDE ZAHARRA" DE AZPEITIA

PROMOTOR: ..... ZINEALDEA S.L.

AUTORES: ..... JOSE FRANCISCO ANTIA ETXANIZ / ARQUITECTO
RAMON URIBE-ETXEBERRIA /ARQUITECTO
JON ORUE-ETXEBARRIA / ABOGADO

FECHA : ENERO-2017

INDICE GENERAL:

DOCUMENTO Nº 1.- MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA.

1.- Antecedentes. Objeto del proyecto.

2.- Justificación de la conveniencia y oportunidad.

3.- Marco legislativo vigente.

4.- Contenido documental del proyecto.

5.- Descripción del estado actual del ámbito.

- 5.1.- Situación, límites y superficie.
- 5.2.- Relación con el conjunto urbano.
- 5.3.- Usos y edificaciones existentes.
- 5.4.- Infraestructuras de servicios existentes.
- 5.5.- Estructura de la propiedad del suelo.

6.- Régimen urbanístico vigente en el Subámbito.

7.- Criterios y objetivos generales de la ordenación.

8.- Descripción de la ordenación propuesta.

- 8.1.- Descripción general.
- 8.2.- Parcelas resultantes.
- 8.3.- Viviendas resultantes.
- 8.4.- Fichas de las parcelas resultantes.
- 8.5.- La red viaria y el aparcamiento.

9.- Infraestructuras.

10.- Zonificación pormenorizada / cuadros de características.

- 10.1.- Cuadro de Zonificación General.
- 10.2- Cuadros de características de las parcelas edificables.
- 10.3.- Edificabilidad real y edificabilidad computable de las parcelas edificables.

11.- Otras previsiones de índole urbanístico.

- 11.1.- Justificación de la adecuación de la ordenación al planeamiento
- 11.2.- Concreción de la actuación de dotación
- 11.3.- Justificación del cumplimiento de los estándares.
- 11.4.- Cesiones.
- 11.5.- Usos, edificios y elementos fuera de ordenación.
- 11.6.- Previsiones del Convenio Urbanístico que pasan a integrarse como

Egiaztagiria: Jasota gera dadin agiri hau Azpeitiko Hirigintza Antolamenduaren Plangintza Orokorraren baitan "ALDE ZAHARRA" 1. Hirigintza eremuko 1.1. azpieremurako Plan Bereziari dagokiola, Udalbatzak 2017ko apirilaren 4an behin betiko izaeraz onartua.

Azpeitiko Udala

IDAZKARITZA

determinaciones del P.E.O.U.

DOCUMENTO Nº 2.- ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN.

DOCUMENTO Nº 3.- ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERA.

DOCUMENTO Nº 4.- ORDENANZAS REGULADORAS.

Título preliminar: Disposiciones de carácter general referentes a la aplicación del Plan Especial de Ordenación Urbana.

Título primero: Régimen urbanístico general aplicable en el Subámbito.

Capítulo 1.1.- Régimen de calificación pormenorizada.

Capítulo 1.2.- Régimen jurídico para el desarrollo y ejecución del Plan Especial de Ordenación Urbana.

Título segundo: Ordenanzas generales y particulares de edificación, dominio y uso aplicables en el Subámbito.

Capítulo 2.1.-Ordenanzas aplicables en las parcelas con aprovechamiento lucrativo edificables sobre rasante y bajo rasante.

Título tercero: Normas de urbanización.

Capítulo 3.1. Condiciones generales de diseño.

Capítulo 3.2. Condiciones constructivas y características de detalle.

Titulo cuarto: Normativa en materia de márgenes de ríos.

ANEJOS

Anejo-1. Supresión de barreras urbanísticas.

Anejo-2. Estudio acústico. (Ekolur)

Anejo-3: Urbanización exterior al Subámbito.

Anejo-4: Convenio Urbanístico.

Anejo-5: Estudio Hidráulico del río Urola en el Subámbito 1.1 del Area Urbana A.U.1 "Alde Zaharra" de Azpeitia. (Ingeniería Salaverría).

Egiaztagiria: Jasota gera dadin agiri hau Azpeitiko Hirigintza Antolamenduaren Plangintza Orokorraren baitan "ALDE ZAHARRA" 1. Hirigintza eremuko 1.1. azpieremurako Plan Bereziari dagokiola, Udalbatzak 2017ko apirilaren 4an behin betiko izaeraz onartua.

Azpeitiko Udala

IDAZKARITZA

DOCUMENTO Nº 5.- PLANOS.

Indice de planos

I.- Planos de información urbanística:

I.1.- Situación.
I.2.- Emplazamiento. (1/200)
I.3.- Ficha PGOU Subámbito 1.1 de la A.U.1 "Alde Zaharra" de Azpeitia
I.4.- Estado actual. (1/200)
I.5.- Parcelario. (1/200)
I.6.- Estado actual: red de abastecimiento de agua. (1/200)
I.7.- Estado actual: saneamiento. (1/200)
I.8.- Estado actual: red de energía eléctrica y red de alumbrado público. (1/200)
I.9.- Estado actual: red de telefonía y red de gas natural. (1/200)

P.- Planos de ordenación:

P.0.- Fuera de ordenación. (1/200)
P.1.- Ordenación general. (1/200)
P.2.- Ordenación superpuesta. (1/200)
P.3.- Calificación pormenorizada. (1/200)
P.4.- Condiciones de edificación, dominio y uso. (1/200)
P.5.- Dominio y uso del suelo. (1/200
P.6.1.- Parcelación: Plano-1. (1/200)
P.6.2.- Parcelación: Plano-2. (1/200)
P.7.- Definición geométrica. (1/200)
P.8.- Secciones. (1/200)
P.9.- Planta sótano-1, P.Sótano-2 y P.Sótano-3. (1/200)
P.10.- Planta semisótano y planta baja. (1/200)
P.11.- Planta 1ª y plantas 2ª, 3ª y 4ª. (1/200)
P.12.- Planta 5ª (B.C.) y cubierta. (1/200)
P.13.1.- Parcela-1: Plano-1. (1/200)
P.13.2.- Parcela-1: Plano-2. (1/200)
P.14.- Parcela-2. (1/200)
P.15.- Parcela-3. (1/200)
P.16.- Red de abastecimiento de agua. (1/200)
P.17.- Red de saneamiento. (1/200)
P.18.- Red de energía eléctrica y de alumbrado público. (1/200)
P.19.- Red de telefonía y red de gas natural. (1/200)
P.20.- Plan de etapas.(1/200).
P.21.- Cumplimiento en materia de márgenes de ríos. (1/200)
P.22.- Superficie de aplicación de actuaciones de dotación. (1/200)

Egiaztagiria: Jasota gera dadin agiri hau Azpeitiko Hirigintza Antolamenduaren Plangintza Orokorraren baitan "ALDE ZAHARRA" 1. Hirigintza eremuko 1.1. azpieremurako Plan Bereziari dagokiola, Udalbatzak 2017ko apirilaren 4an behin betiko izaeraz onartua.

Azpeitiko Udala
IDAZKARITZA

DOCUMENTO Nº 1:

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

Egiaztagiria: Jasota gera dadin agiri hau Azpeitiko Hirigintza Antolamenduaren Plangintza Orokorraren baitan "ALDE ZAHARRA" 1. Hirigintza eremuko 1.1. azpieremurako Plan Bereziari dagokiola, Udalbatzak 2017ko apirilaren 4an behin betiko izaeraz onartua.

Azpeitiko Udala
IDAZKARITZA

INDICE:

1.- Antecedentes. Objeto del proyecto.

2.- Justificación de la conveniencia y oportunidad.

3.- Marco legislativo vigente.

4.- Contenido documental del proyecto.

5.- Descripción del estado actual del ámbito.

5.1.- Situación, límites y superficie.

5.2.- Relación con el conjunto urbano.

5.3.- Usos y edificaciones existentes.

5.4.- Infraestructuras de servicios existentes.

5.5.- Estructura de la propiedad del suelo.

6.- Régimen urbanístico vigente en el Subámbito.

7.- Criterios y objetivos generales de la ordenación.

8.- Descripción de la ordenación propuesta.

8.1.- Descripción general.

8.2.- Parcelas resultantes.

8.3.- Viviendas resultantes.

8.4.- Fichas de las parcelas resultantes.

8.5.- La red viaria y el aparcamiento.

9.- Infraestructuras.

10.- Zonificación pormenorizada / cuadros de características.

10.1.- Cuadro de Zonificación General.

10.2- Cuadros de características de las parcelas edificables.

10.3.- Edificabilidad real y edificabilidad computable de las parcelas edificables.

11.- Otras previsiones de índole urbanístico.

11.1.- Justificación de la adecuación de la ordenación al planeamiento

11.2.- Concreción de la actuación de dotación

11.3.- Justificación del cumplimiento de los estándares.

11.4.- Cesiones.

11.5.- Usos, edificios y elementos fuera de ordenación.

11.6.- Previsiones del Convenio Urbanístico que pasan a integrarse como determinaciones del P.E.O.U.

Egiaztagiria: Jasota gera dadin agiri hau Azpeitiko Hirigintza Antolamenduaren Plangintza Orokorraren baitan "ALDE ZAHARRA" 1. Hirigintza eremuko 1.1. azpieremurako Plan Bereziari dagokiola, Udalbatzak 2017ko apirilaren 4an behin betiko izaeraz onartua.

Azpeitiko Udala

IDAZKARITZA

Egiaztagiria: Jasota gera dadin agiri hau Azpeitiko Hirigintza Antolamenduaren Plangintza Orokorraren baitan "ALDE ZAHARRA" 1. Hirigintza eremuko 1.1. azpieremurako Plan Bereziari dagokiola, Udalbatzak 2017ko apirilaren 4an behin betiko izaeraz onartua.

Azpeitiko Udala
IDAZKARITZA

1.- ANTECEDENTES. OBJETO DEL PROYECTO.

En Mayo del año 2007 se presentó el "Estudio de Detalle de la Unidad de Ejecución U.E.9.2 del Área de Intervención Urbanística A.I.9 "Alde Zaharra" de Azpeitia, como figura de desarrollo urbanístico para esta área dentro de las Normas Subsidiarias del Ayuntamiento de Azpeitia que estaban vigentes en aquél momento.

Tras varias reuniones con los técnicos municipales, se presenta un nuevo Estudio de Detalle en Junio de 2007, donde se incluyen varias modificaciones según criterio del propio Ayuntamiento.

El documento fue remitido a la Agencia Vasca del Agua (URA) para su tramitación, que estableció modificaciones relativas al muro de ribera del río Urola, con respecto al criterio municipal.

Posteriormente el Ayuntamiento de Azpeitia ha redactado el Plan General de Ordenación Urbana de Azpeitia. Su aprobación definitiva se ha producido el 7 de Septiembre de 2013.

La promulgación de la Ley 2/2006, 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, introdujo diversas modificaciones respecto del régimen jurídico precedente y, entre ellas, las relativas a la diferenciación de lo que constituyen las determinaciones de ordenación estructural en el planeamiento general municipal – artº 53 -, y las que tienen la consideración ordenación urbanística pormenorizada – artº 56 -. Entre éstas últimas se encuentran – apartado g) - las relativas a la precisión de todos los elementos de la construcción, entre las que se incluyen la relativa al número de viviendas.

En la ficha urbanística del Plan General no se contempla unos valores concretos de aprovechamientos edificatorios (m2 de techo), ni un número máximo de viviendas, sino que se plantean unos límites de parcela edificable y unas alturas máximas. Por lo que en el presente documento de Plan Especial se deberán desarrollar estos aspectos.

La intención de la mercantil propietaria de la mayoría de los suelos incluidos en el ámbito pasa por, manteniendo la edificabilidad urbanística recogida en la ficha para el ámbito, ubicar un número de viviendas máximo de 54. Además, y conscientes de la actual coyuntura, que no permite desarrollar promociones con un elevado número de viviendas, se pretende configurar parcelas edificables de menor entidad, previsión ésta que también tiene la condición de ordenación urbanística pormenorizada en el artº 56. k) de la reseñada Ley 2/2006, de 30 de junio.

Expuestos en los términos indicados los antecedentes que concurren, Zinealdea S.A. formalizó la correspondiente consulta en el Ayuntamiento de Azpeitia, sobre los trámites a seguir para alcanzar los objetivos enunciados, pronunciándose la Entidad Municipal en el sentido de que éstas debían de articularse a través del presente Plan Especial de Ordenación Urbana, documento cuyas determinaciones respetan las previsiones de carácter estructural que el Plan General establece para el Subámbito 1.1 del Área Urbana A.U.1 "Alde Zaharra".

Con posterioridad Zinealdea S.A. trasladó al Ayuntamiento de Azpeitia su disposición de acordar un convenio para la materialización del aprovechamiento urbanístico correspondiente a la actuación de dotación del subámbito, y en el que también se recogen otra serie de previsiones. Dicho documento se aporta como Anejo nº 4 y sus determinaciones se incorporan a este documento.

2.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

Se redacta el presente Plan Especial de Ordenación Urbana como herramienta de desarrollo urbanístico de lo establecido en la ficha del Plan General, con condición de ordenación urbanística pormenorizada. Si bien la ficha del reseñado documento de ordenación integral dispone como preceptiva la tramitación de un Estudio de Detalle, la concreción de las previsiones relacionadas en el apartado precedente, así como las derivadas de las adaptaciones requeridas por Ur Agentzia, aconsejan ordenar pormenorizadamente el subámbito a través del presente P.E.O.U.

3.- MARCO LEGISLATIVO VIGENTE

El marco legislativo básico vigente en la actualidad, entre otras disposiciones, resulta:

- Ley 2/2006, de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.
- Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo.
- Decreto 123/2012, de 3 de julio de estándares urbanísticos.
- Reglamentos de Planeamiento, Gestión y Disciplina Urbanística.
- Ley 11/2008, de 28 de noviembre, por la que se modifica la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.
- Ley de Ordenación del Territorio del País Vasco, de 31 de Mayo de 1.990.

Egiaztagiria: Jasota gera dadin agiri hau Azpeitiko Hirigintza Antclamenduaren Plangintza Orokorraren baitan "ALDE ZAHARRA" 1. Hirigintza eremuko 1.1. azpieremurako Plan Bereziari dagokiola, Udalbatzak 2017ko apirilaren 4an behin betiko onartua.

Azpeitiko Udala
IDAZKARITZA

- Directrices de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

La precedente normativa relacionada se complementa, a nivel municipal, con el documento de Plan General de Ordenación Urbana de Azpeitia.

4.- CONTENIDO DOCUMENTAL DEL PROYECTO

El presente Plan Especial de Ordenación Urbana contiene el conjunto de determinaciones y documentos exigidos por la vigente legislación urbanística, constando de los siguientes documentos:

- Documento 1. Memoria descriptiva y justificativa.
- Documento 2. Estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución.
- Documento 3. Estudio de viabilidad económico-financiera.
- Documento 4. Ordenanzas reguladoras.
- Documento 5. Planos.

Egiaztagiria: Jasota gera dadin agiri hau Azpeitiko Hirigintza Antolamenduaren Plangintza Orokorraren baitan "ALDE ZAHARRA" 1. Hirigintza eremuko 1.1. azpieremurako Plan Bereziari dagokiola, Udalbatzak 2017ko apirilaren 4an behin betiko izaeraz onartua.

Azpeitiko Udala

5.- DESCRIPCIÓN DEL ESTADO ACTUAL DEL AMBITO.

5.1.- SITUACIÓN, LÍMITES Y SUPERFICIE.

El Subámbito 1.1 (Goiko kalea nº 1,5,7 y 13 – Acilona -) forma parte del Area Urbana 1 "Alde Zaharra" que constituye el casco histórico del municipio de Azpeitia, y se localiza en su extremo Sur junto al río Urola.

Limita al Norte con Goiko Kalea, con la medianera del edificio Nº 3 de dicha calle, y con la medianera del edificio Nº 10 de Foruen Enperantza; limita al Sur y Este con el río Urola y al Oeste con Goiko Kalea. El Subámbito 1.1 tiene una superficie total de 3.484 m2.

5.2.- RELACIÓN CON EL CONJUNTO URBANO.

Tal y como se ha señalado en el apartado precedente, el Subámbito 1.1 forma parte del Area Urbana 1 "Alde Zaharra" y está ubicado en su extremo Sur junto al río Urola.

5.3.- USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES.

Se encuentra actualmente ocupada por varias edificaciones a lo largo de Goiko Kalea:

edificio Nº 5, edificio Nº 7 y edificio Nº 13 (Villa Alberdienea).

-Edificio Nº 5.- Edificio de viviendas con cuatro plantas altas y bajo cubierta. Con uso residencial en plantas altas, comercial en bajas y con planta de sótano (actualmente sin acceso rodado). El edificio se consolida.

-Edificio Nº 7.- Edificio de viviendas con cuatro plantas. Actualmente en desuso. El edificio queda fuera de ordenación.

-Edificio Nº 13.- Villa Alberdienea en finca cerrada. Con dos plantas altas. El edificio queda fuera de ordenación.

5.4.- INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS EXISTENTES.

Al ser un ámbito de suelo urbano completamente edificado y en uso, dispone de todas las infraestructuras de servicios que garantizaban el funcionamiento de las edificaciones de viviendas existentes.

5.5.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

De forma gráfica se recoge en el plano I.5.

PARCELA	PROPIETARIOS	DOMICILIO	REF.CATASTRAL	SUP. (m2)
PARCELA-1	Zinealdea S.L. – Altuna y Uria S.A.	Loiola Auzoa nª 25, Bajo, 20730 Azpeitia		601 m2
PARCELA-2	Zinealdea S.L. – Altuna y Uria S.A.	Loiola Auzoa nª 25, Bajo, 20730 Azpeitia	5981397	386 m2 (374 m2)
PARCELA-3	Zinealdea S.L. – Altuna y Uria S.A.	Loiola Auzoa nª 25, Bajo, 20730 Azpeitia	5981416	1.802 m2 (1.370 m2)
PARCELA-4	Comunidad de propietarios Nº 5 Goiko Kalea	Nº 5 Goiko Kalea ,20730 Azpeitia	5981423	430 m2
Resto	Ayuntamiento de Azpeitia	Foruen Enparantza, 1 20750 Azpeitia		709 m2
			TOTAL SUPERFICIE DEL SUBAMBITO 1.1	3.484 m2

Nota: Las superficies sin paréntesis resultan las del catastro, y las que se detallan entre paréntesis, según medición en plano taquimétrico.

Egiaztagiria: Jasota gera dadin agiri hau Azpeitiko Hirigintza Antolamenduaren Plangintza Orokorraren baitan "ALDE ZAHARRA" 1. Hirigintza eremuko 1.1. azpieremurako Plan Bereziari dagokiola, Udalbatzak 2017ko apirilaren 4an behin betiko izaeraz onartua.

Azpeitiko Udala
IDAZKARITZA

6.- REGIMEN URBANISTICO VIGENTE EN EL SUBAMBITO.

- Plan General de Ordenación Urbana de Azpeitia, con aprobación definitiva recaída el 17 de septiembre de 2013.

7.- CRITERIOS, Y OBJETIVOS GENERALES DE LA ORDENACIÓN.

La ordenación que se propone parte de la consideración del marco normativo general que establece el documento Plan General de Ordenación Urbana en el Área Urbana 1 "Alde Zaharra" y en concreto para el Subámbito 1.1, donde ya están fijados unos criterios y objetivos generales: preservación de la estructura morfológica y de las tipologías más significativas del casco antiguo; recualificación ambiental del ámbito, regulando las condiciones a seguir en cuanto a la rehabilitación, sustitución y/o nueva edificación al que se remite la ordenación pormenorizada que se desarrolla; consolidación de los objetivos de poner valor y reurbanizar los espacios públicos; convalidación de las propuestas urbanísticas previstas en Goiko kalea nº 1, 5, 7 y 13. El área constituye un Area de Rehabilitación integrada de acuerdo con la legislación vigente en materia de vivienda.

Objetivos particulares del subámbito:

-.Regeneración del área completando la trama urbana a lo largo de Goiko Kalea.

-.Completar el paseo peatonal de ribera del río Urola.

-.Creación de plaza hacia el río y paseos porticados rodeando las edificaciones.

-.Reconstrucción del muro de ribera entre el puente de Harzubia y Foruen Enparantza.

-.Creación de aparcamientos subterráneos para satisfacer la gran demanda en el casco urbano.

-.Creación de un aparcamiento público subterráneo, tramitado a través de un Convenio.

Egiaztagiria: Jasota gera dadin agiri hau Azpeitiko Hirigintza Antolamenduaren Plangintza Orokorraren baitan "ALDE ZAHARRA" 1. Hirigintza eremuko 1.1. azpieremurako Plan Bereziari dagokiola, Udalbatzak 2017ko apirilaren 4an behin betiko izaeraz onartua.

Azpeitiko Udala
IDAZKARITZA

8.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

8.1.- DESCRIPCIÓN GENERAL.

La ordenación general guarda mucha similitud con la que se recoge en la ficha del PGOU. Se configura como el desarrollo edificatorio a lo largo de Goiko Kalea hasta el Puente de

Harzubia, creándose un plaza porticada abierta hacia el río Urola y un paseo de ribera que comunica el citado puente de Harzubia con Foruen Enparantza.

Como punto de partida se tiene al edificio nº 5, parte integrante del Subámbito, y edificio que se consolida, que tiene un porche a ras de la calle, a una cota aproximada de +84,10, de manera que el nuevo desarrollo edificatorio continúa ese porche al mismo nivel. Después el nuevo edificio se desarrolla a lo largo de la calle que baja hacia el puente, manteniendo la cota del porche al nivel de la acera existente. El edificio en su extremo suroeste gira formando un chaflán, para desarrollar sus fachadas hacia el río Urola y configurar una plaza porticada abierta hacia al río. La cota aproximada en el extremo achaflanado del edificio es de +83.31.

El acceso a las plantas sótano de aparcamientos se realiza desde una rampa junto al puente de Arzubia y paralela al edificio. Se accede a la planta sótano-1 donde se ubicará un parking público. Esta rampa se prolonga bajo la acera y el vial de Goiko Kalea para comunicar con las plantas sótano-2 y sótano -3, donde estarán las plazas de aparcamiento privado.

El número de plazas de aparcamiento en superficie será de 7 unidades.

El paseo de ribera que comienza en el puente de Harzubia se encuentra a una cota de +83.01 y mantiene un desarrollo continuo hasta la plaza a una cota de +82.00 desde la cual se llega a los porches (+82.46) de acceso a Foruen Enparantza.

A la nueva plaza se le da una ligera pendiente (3% aproximadamente) para alcanzar el nivel de +81.87, cota referencial de la planta semisótano, tanto del edifico existente en el Subámbito como del nuevo desarrollo edificatorio proyectado en el mismo.

Las dimensiones de las fachadas serán las indicadas en los planos correspondientes, con un retiro mínimo en plantas altas sobre el río de 10.00 m.y de 5.00 m en plantas sótano bajo rasante.

En las fachadas de Goiko Kalea, se ha intentado mantener como rasantes de los porches, las aceras existentes a lo largo de la calle.

El número de plantas del edificio será el mismo de la ficha del PGOU: planta sótano -3, planta sótano-2, planta sótano-1, planta semisótano, planta baja, planta 1ª, planta 2ª, planta 3ª, planta 4ª y planta 5ª (BC).

La altura del edificio queda definida por la cota de alero de Goiko Kalea nº5, siendo en este sentido una cota orientativa de 16 metros.

Egiaztagiria: Jasota gera dadin agiri hau Azpeitiko Hirigintza Antolamenduaren Plangintza Orokorraren baitan "ALDE ZAHARRA" 1. Hirigintza eremuko 1.1. azpieremurako Plan Bereziari dagokiola, Udalbatzak 2017ko apirilaren 4an behin betiko izaeraz onartua.

IDAZKARITZA

En las fachadas que dan a Goiko Kalea y al nuevo paseo de ribera, el porche perimetral que rodea al edificio irá bajo el mismo en su límite de fachada. En la parte de fachada que da a la plaza irá adosado al edificio. De la misma manera como elemento que rodea a la nueva plaza se plantea la construcción de la parte de nuevo porche que rodea a los edificios existentes: nº 5 de Goiko Kalea y nº 10 de Foruen Enparantza. Dicho porche tendrá una altura en las fachadas a Goiko Kalea y doble altura en las fachadas que dan al paseo de ribera y a la nueva plaza al río, con terrazas superiores.

Por indicaciones de los técnicos de URA (Ur Agentzia) se plantea un camino de sirga de 2 metros de ancho a cota +78.46 (cauce del río) con vegetación natural con un acceso mediante una escalera desde el paseo superior.

Los datos geométricos figuran en los planos correspondientes.

Egiaztagiria: Jasota gera dadin agiri hau Azpeitiko Hirigintza Antolamenduaren Plangintza Orokorraren baitan "ALDE ZAHARRA" 1. Hirigintza eremuko 1.1. azpieremurako Plan Bereziari dagokiola, Udalbatzak 2017ko apirilaren 4an behin betiko izaeraz onartua.

Azpeitiko Udala
IDAZKARITZA

8.2.- PARCELAS RESULTANTES.

Como primera premisa, el presente Plan Especial procede a consolidar la edificación existente en Goiko kale nº 5, tanto en lo relativo a su estado como a los usos actuales.

Por lo que respecta a las nuevas edificaciones proyectadas, se parte de la base de que por la situación actual del mercado inmobiliario, resultaría una temeridad acometer un proyecto de 54 viviendas en una única actuación, debiendo actuarse mediante promociones de más reducida entidad.

No obstante, y en orden a llevar a cabo una construcción coherente, ello obliga a realizar toda la excavación, vaciado y construcción de los sótanos y de la planta semisótano (ésta última hasta alcanzar la rasante de Goiko kale, y a nivel de planta baja en la nueva plaza que se configura con orientación al río) en una única actuación, que adicionalmente comprenderá la edificación de uno de los portales, en concreto el que se sitúa junto a Goiko kale nº 5. A esta actuación, que se le identifica como Parcela nº 1.

Dispondrá de un perfil de sótano - 1, sótano - 2, sótano - 3, semisótano, planta baja, 1ª, 2ª, 3ª, 4ª y 5ª (BC).

En función de la demanda del mercado, se procedería a acometer la construcción de las dos restantes parcelas ó parcelas números 2 y 3, que arrancarían desde la cota 0 de Goiko Kale y la planta primera desde la cota de la nueva plaza y que se desarrollarán

mediante un perfil de planta baja, 1ª, 2ª, 3ª, 4ª y 5ª (BC).

Desde la óptica legal, se articulará un Complejo Inmobiliario.

El número total de nuevas viviendas será de 54, irán ubicadas en parcelas 1, 2 y 3, siendo todas libres.

En las plantas sótano de la parcela edificable número 1, se constituirán servidumbres de paso para vehículos y personas a favor de la parcela edificada de Goiko Kalea Nº 5.

Parcelas	Sup. edif. sobre rasante	Sup. edif. bajo rasante	Sup. terraza sobre porche a la plaza en P. Primera
Edific. Consolidado	430 m2	430 m2	57 m2
Parcela-1	398 m2	1.940,44 m2	58 m2
Parcela-2	300 m2		8 m2
Parcela-3	402 m2		20 m2
Suma	1.100 m2	2.370,44 m2	143 m2

La Parcela 1, en plantas bajo rasante, estará formada por las rampas de acceso a las plantas sótano (329,34 m2) y las plantas de aparcamiento: sótano -1 (1.611,10 m2), sótano -2 (1.611,10 m2) y sótano -3 (1.611,10 m2).

Edificio existente Goiko Kalea Nº 5 sup 430 m2.

Egiaztagiria: Jasota gera dadin agiri hau Azpeitiko Hirigintza Antolamenduaren Plangintza Orokorraren baitan "ALDE ZAHARRA" 1. Hirigintza eremuko 1.1. azpieremurako Plan Bereziari dagokiola, Udalbatzak 2017ko apirilaren 4an behin betiko izaeraz onartua.

Azpeitiko Udala
IDAZKARITZA

8.3.- VIVIENDAS RESULTANTES.

Viviendas por parcelas	
Parcela 1	20 Viv.
Parcela 2	14 Viv.
Parcela 3	20 Viv.
Suma	54 Viv.

Edificio existente Goiko Kalea Nº 5 .....19 viviendas (consolidadas)

VIVIENDAS RESULTANTES							
	PARCELA 1		PARCELA 2		PARCELA 3		Total
	M2	VIV.	M2	VIV	M2	VIV	
Planta 5 (BC)	293,00	2	214,00	2	225,00	2	6
Planta 4	425,15	4	320,90	3	453,90	4	11
Planta 3	425,15	4	320,90	3	453,90	4	11
Planta 2	425,15	4	320,90	3	453,90	4	11
Planta 1	412,20	4	317,75	3	446,05,00	4	11
Planta Baja	379,74	2			-	2	4
P.Semisótan.	123,46	-	-		-		
P. Sótano 1		-	-		-		
P. Sótano 2		-	-		-		
P. Sótano 3		-	-		-		
Suma	**2.483,85**	**20**	**1.494,45**	**14**	**2.032,75**	**20**	**54**
						TOTAL VIVIENDAS	**54**

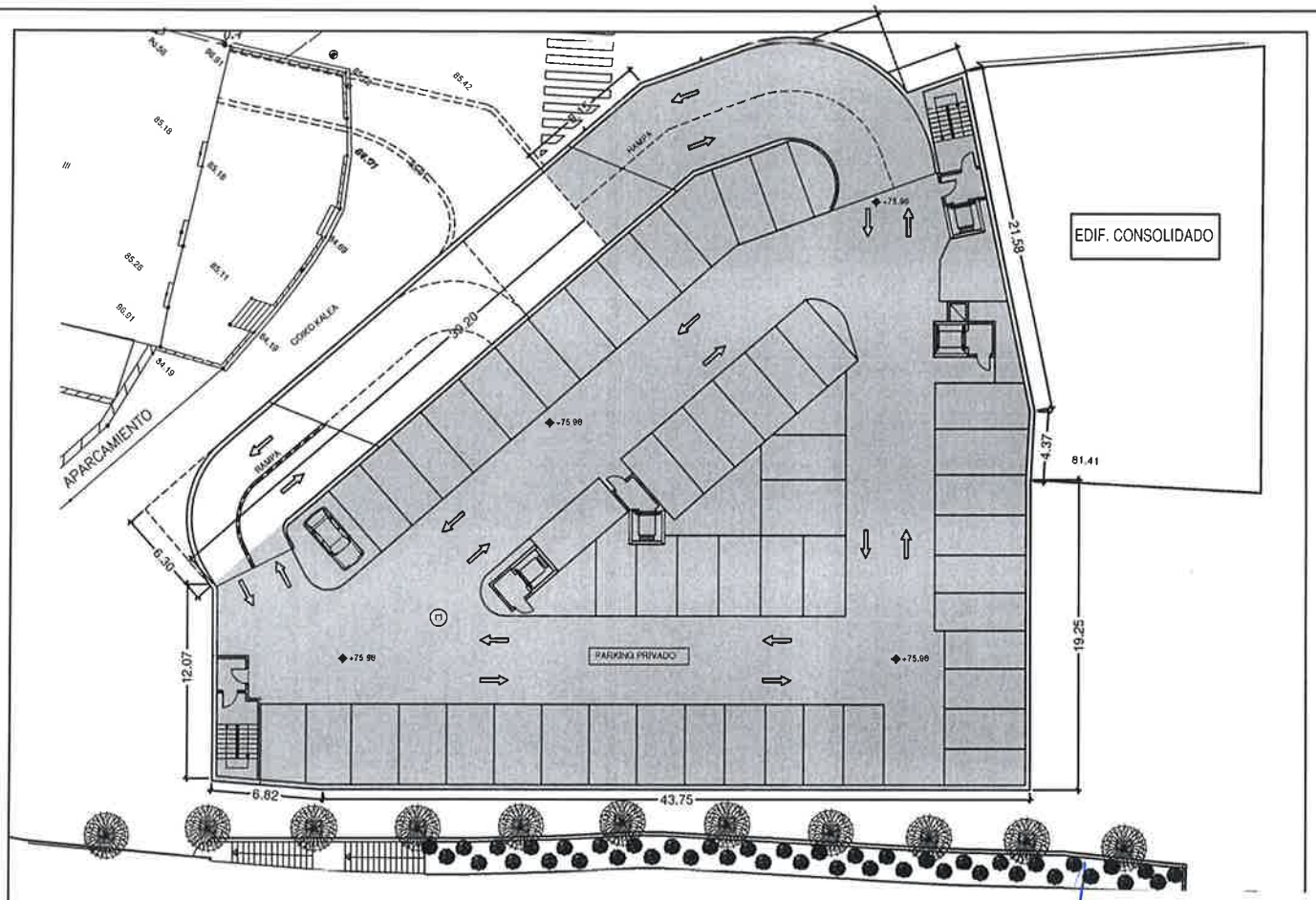
Egiaztagiria: Jasota gera dadin agiri hau Azpeitiko Hirigintza Antolamenduaren Plangintza Orokorraren baitan "ALDE ZAHARRA" 1. Hirigintza eremuko 1.1. azpieremurako Plan Bereziari dagokiola, Udalbatzak 2017ko apirilaren 4an behin betiko izaeraz onartua.

Azpeitiko Udala
IDAZKARITZA

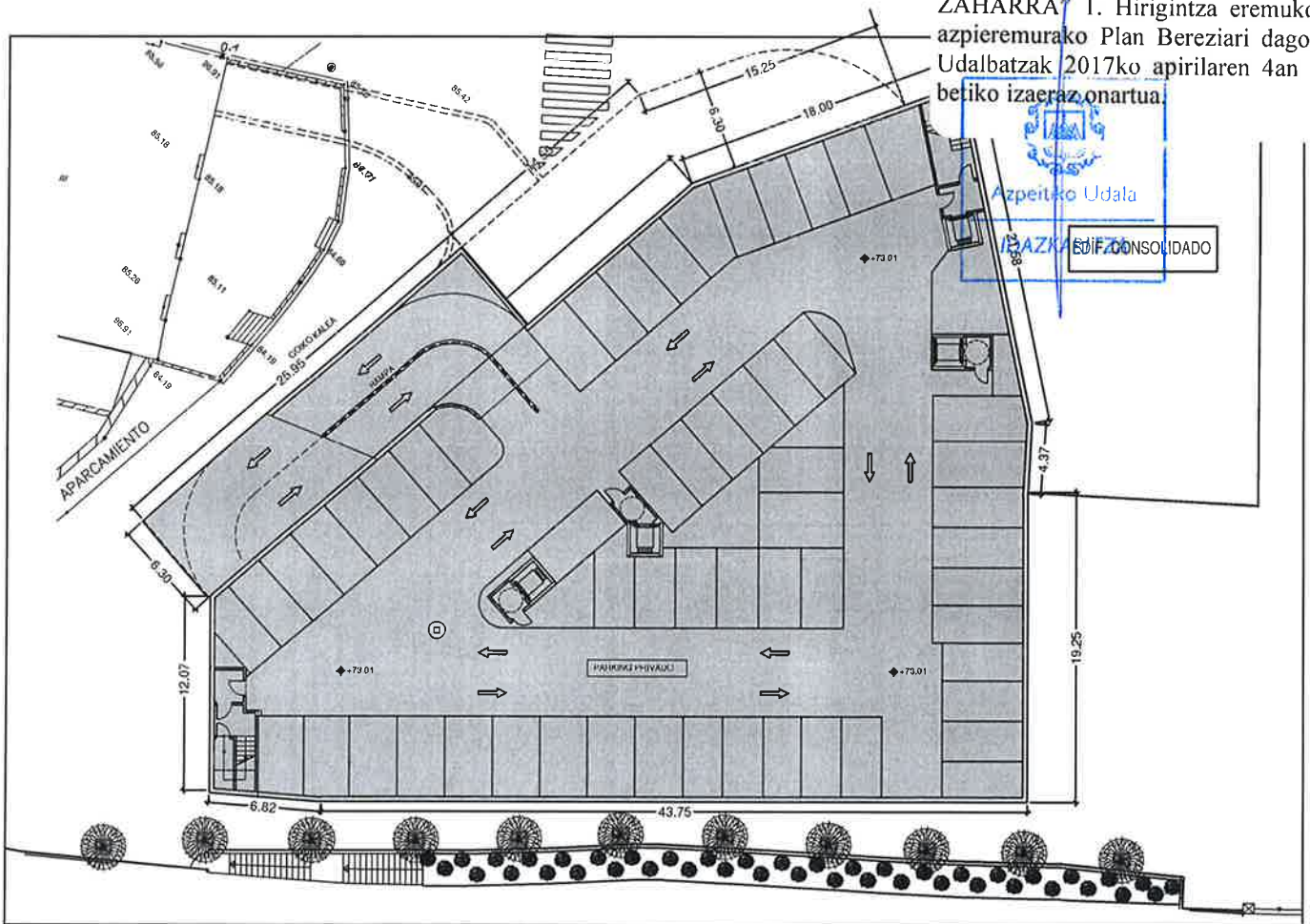
4.- FICHAS DE LAS PARCELAS EDIFICABLES RESULTANTES.

Egiaztagiria: Jasota gera dadin agiri hau Azpeitiko Hirigintza Antolamenduaren Plangintza Orokorraren baitan "ALDE ZAHARRA" 1. Hirigintza eremuko 1.1. azpieremurako Plan Bereziari dagokiola, Udalbatzak 2017ko apirilaren 4an behin betiko izaeraz onartua.

Azpeitiko Udala
IDAZKARITZA



PLANTA SOTANO-2 +75.96

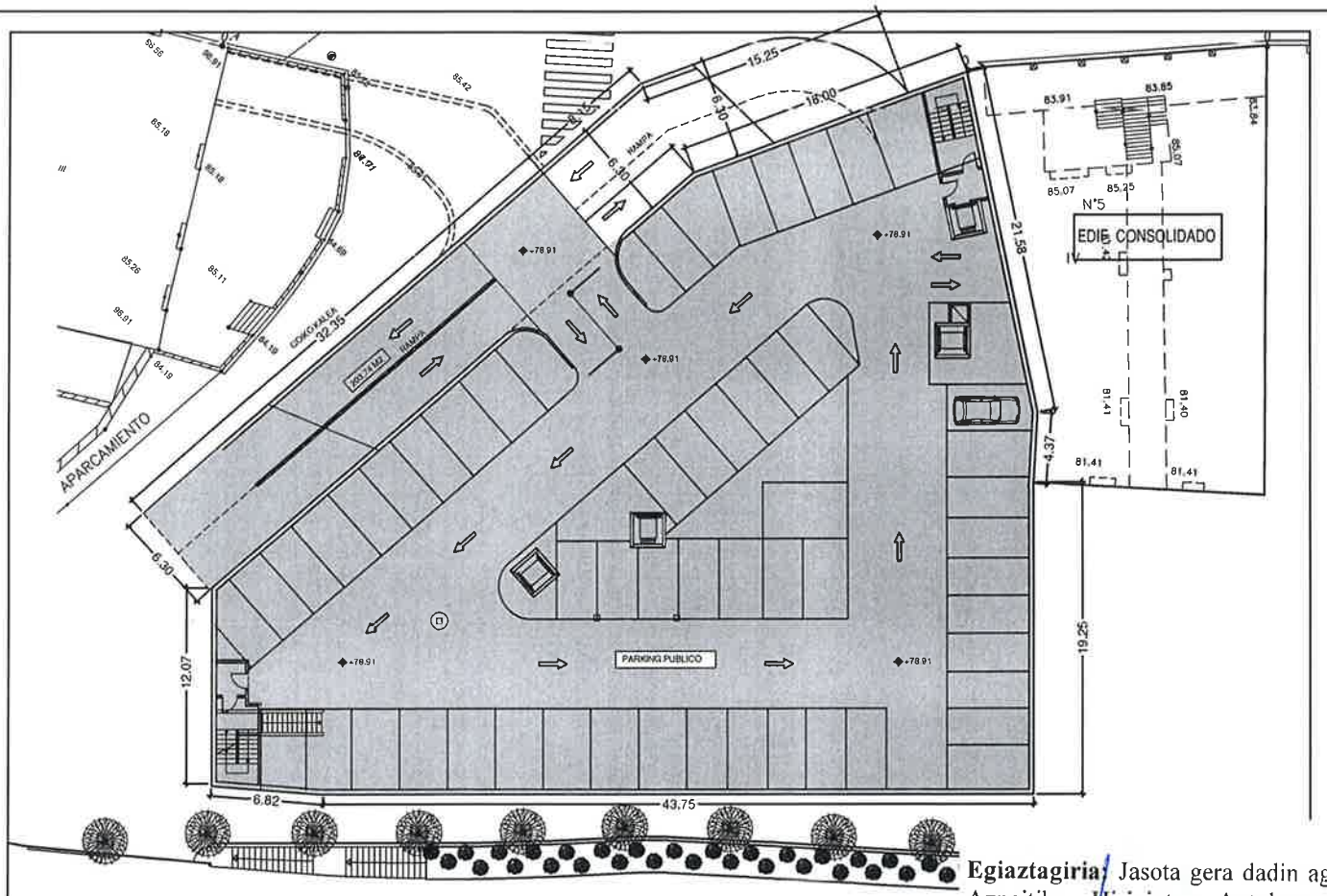


PLANTA SOTANO-3 +73.01

Egiaztagiria: Jasota gera dadin agiri hau Azpeitiko Hirigintza Antolamenduaren Plangintza Orokorraren baitan "ALDE ZAHARRA" 1. Hirigintza eremuko 1.1. azpieremurako Plan Bereziari dagokiola, Udalbatzak 2017ko apirilaren 4an behin betiko izaeraz onartua.

Azpeitiko Udala
IRAZKARRIA

PARCELA-1



PLANTA SOTANO-1 +78.91

Egiaztagiria: Jasota gera dadin agiri hau Azpeitiko Hirigintza Antolamenduaren Plangintza Orokorraren baitan "ALDE ZAHARRA" 1. Hirigintza eremuko 1.1. azpieremurako Plan Bereziari dagokiola, Udalbatzak 2017ko apirilaren 4an behin betiko izaeraz onartua.

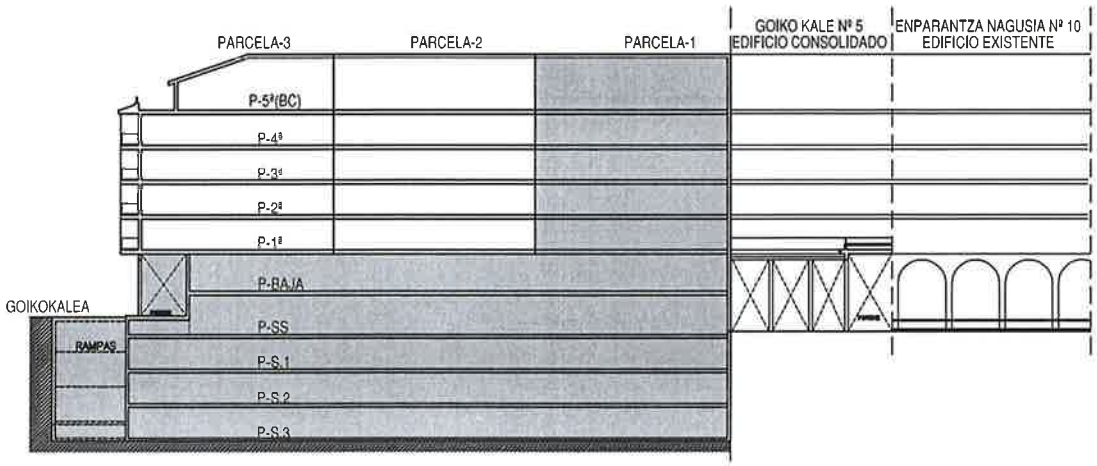
Azpeitiko Udala
IDAZKARITZA

PARCELA-1

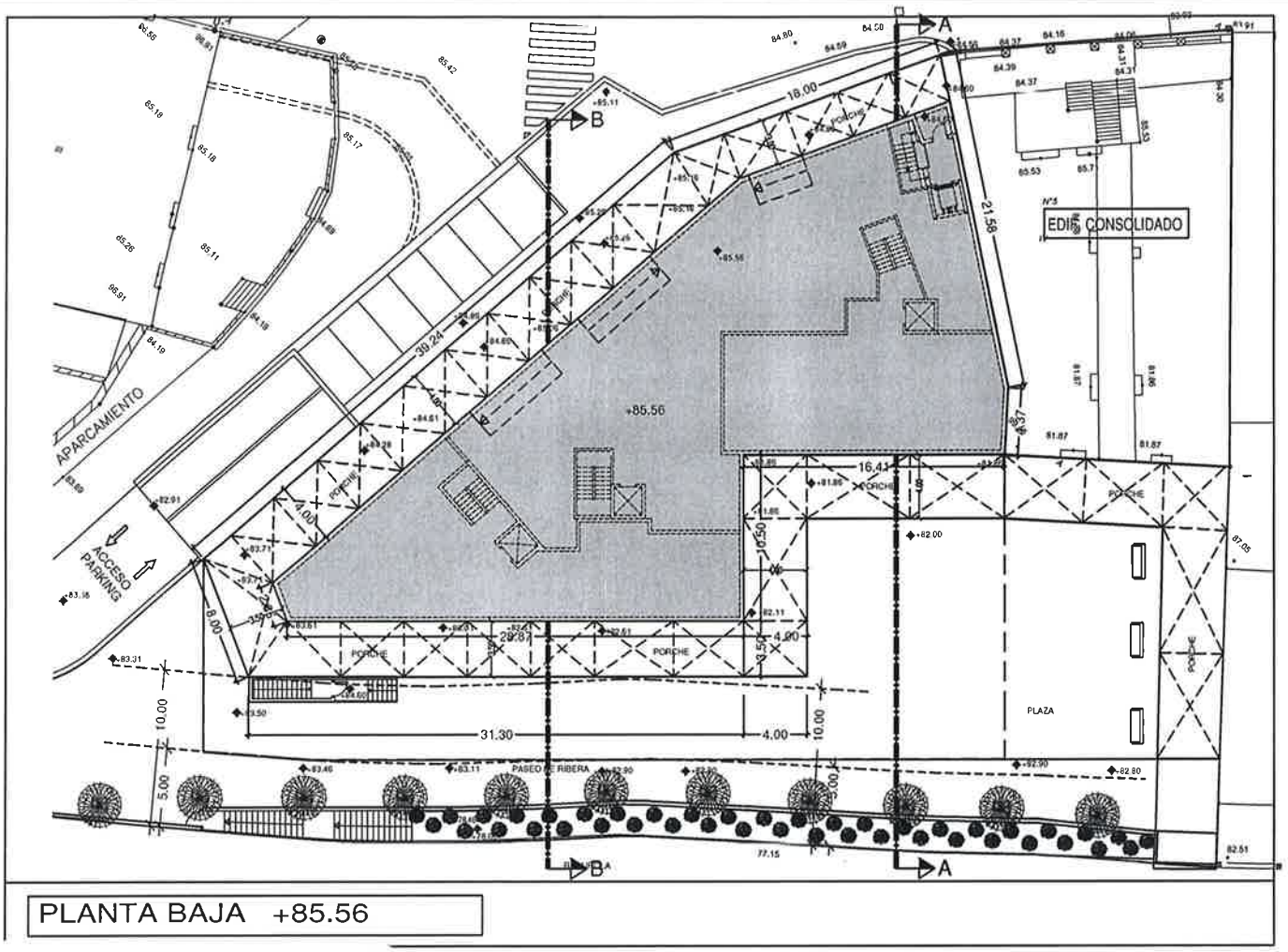
SUP. EDIFICABLE REAL (M2)	COTA	RESIDENCIAL	COMERCIAL	GARAJES + RAMPAS	SUMA SUP. EDIFICABLE REAL (M2)	SUP. EDIFICABLE COMPUTABLE (M2)
PLANTA 5ª (BC)	+100.86	293,00 m2			293,00 m2	293,00 m2
PLANTAS 4ª	+97.91	425,15 m2			425,15 m2	425,15 m2
PLANTA 3ª	+94.96	425,15 m2			425,15 m2	425,15 m2
PLANTA 2ª	+92.01	425,15 m2			425,15 m2	425,15 m2
PLANTA 1ª	+89.06	412,20 m2			412,20 m2	412,20 m2
PLANTA BAJA	+85.56	379,74 m2	387,54 m2		767,28 m2	767,28 m2
P. SEMISOTANO	+81.86	123,46 m2	802,95 m2		926,41 m2	591,51 m2
P. SOTANO-1	+78.91			1.611,10 + 203,74 = 1.814,84 m2	1.814,84 m2	1.814,84 m2
P. SOTANO-2	+75.96			1.611,10 + 125,60 = 1.736,70 m2	1.736,70 m2	1.736,70 m2
P. SOTANO-3	+73.01			1.611,10 + 166,80 = 1.777,90 m2	1.777,90 m2	1.777,90 m2
TOTAL		2.483,85 m2	1.190,49 m2	5.364,44 m2	9.003,78 m2	8.668,88 m2

P.SEMISOTANO

	SUP. EDIFICABLE REAL (M2)	SUP. EDIFICABLE COMPUTABLE (M2) (63,85%)
RESIDENCIAL	123,46 m2	78,83 m2
COMERCIAL	767,95 m2	490,34 m2
GARAJES	35,00 m2	22,34 m2
TOTAL P.SEMISOTANO	926,41 m2	591,51 m2



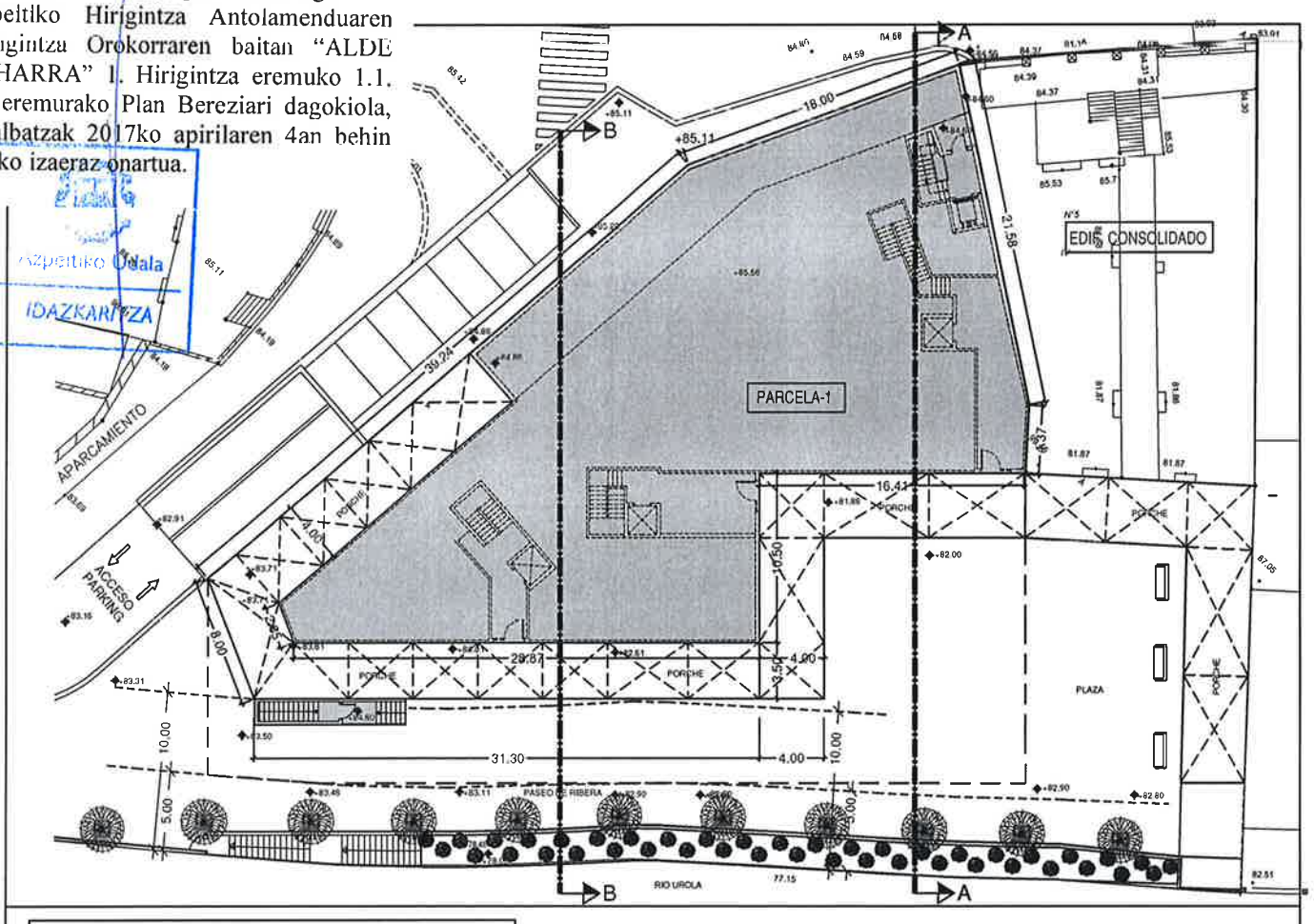
PARCELA-1



PLANTA BAJA +85.56

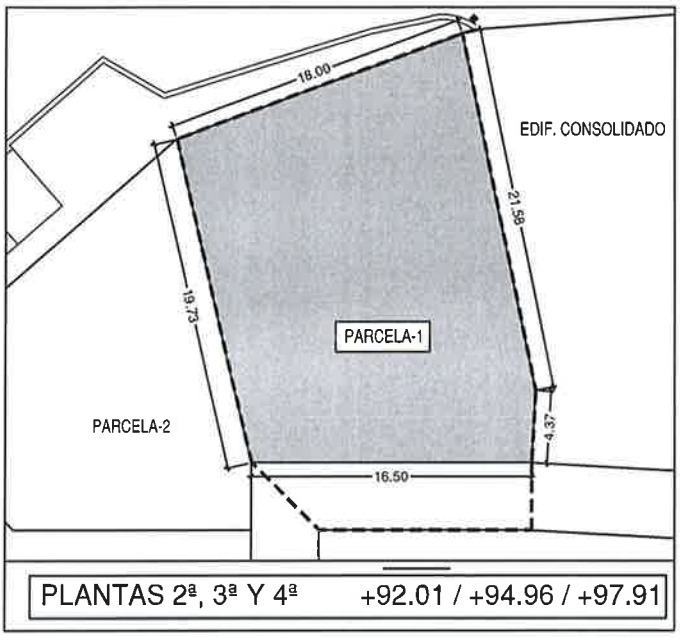
Egiaztagiria: Jasota gera dadin agiri hau Azpeitiko Hirigintza Antolamenduaren Plangintza Orokorraren baitan "ALDE ZAHARRA" 1. Hirigintza eremuko 1.1. azpieremurako Plan Bereziari dagokiola, Udalbatzak 2017ko apirilaren 4an behin betiko izaeraz onartua.

Azpeitiko Udala
IDAZKARITZA

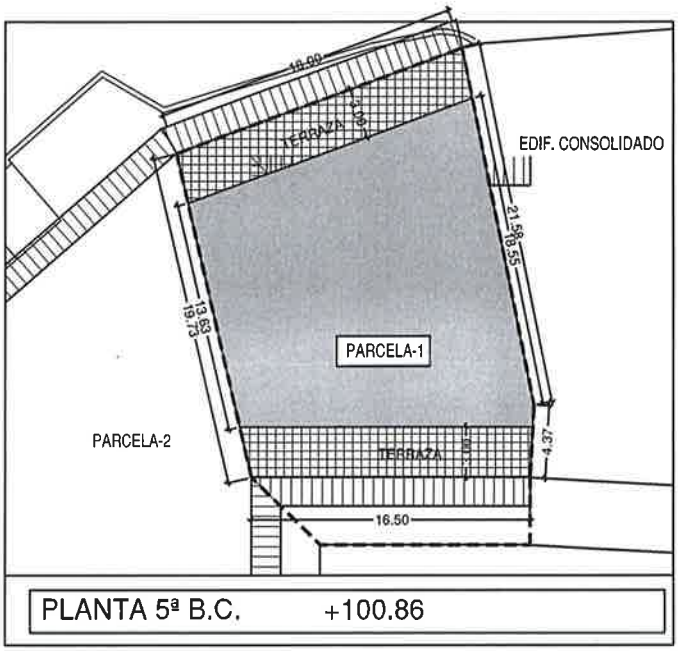


PLANTA SEMISOTANO +81.86

PARCELA-1



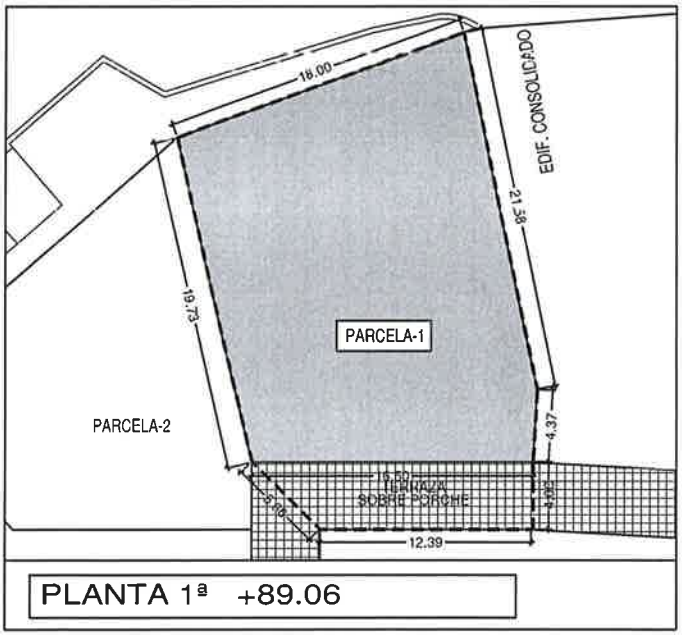
PLANTAS 2ª, 3ª Y 4ª +92.01 / +94.96 / +97.91



PLANTA 5ª B.C. +100.86

Egiaztagiria: Jasota gera dadin agiri hau Azpeitiko Hirigintza Antolamenduaren Plangintza Orokorraren baitan "ALDE ZAHARRA" 1. Hirigintza eremuko 1.1. azpieremurako Plan Bereziari dagokiola, Udalbatzak 2017ko apirilaren 4an behin betiko izaeraz onartua.

Azpeitiko Udala
IDAZKARITZA



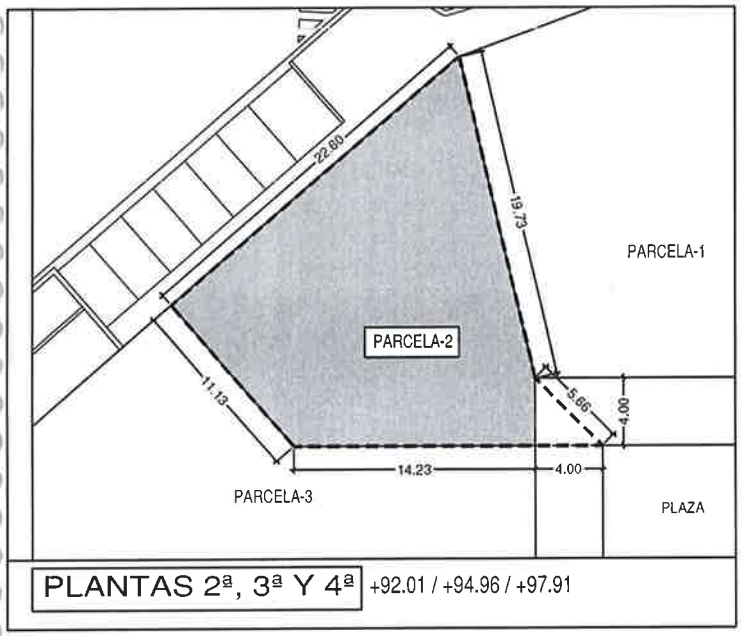
PLANTA 1ª +89.06

LIMITE PARCELA

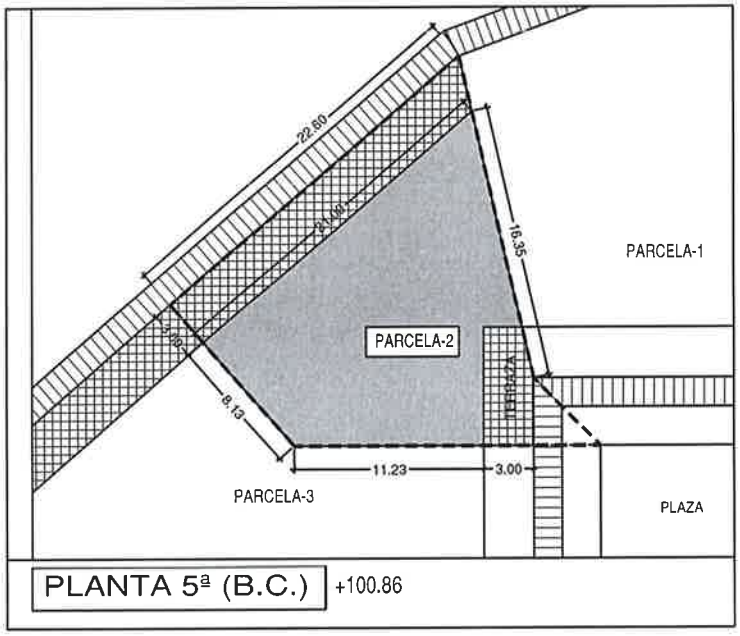
RESIDENCIAL Y USOS AUTORIZADOS

TERRAZAS

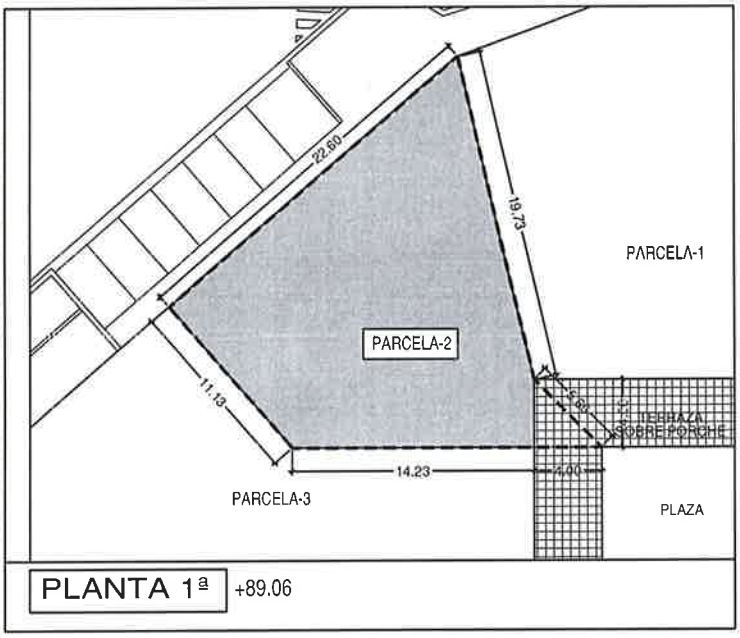
PARCELA-1



PLANTAS 2ª, 3ª Y 4ª +92.01 / +94.96 / +97.91



PLANTA 5ª (B.C.) +100.86



PLANTA 1ª +89.06

Egiaztagiria: Jasota gera dadin agiri hau Azpeitiko Hirigintza Antolamenduaren Plangintza Orokorraren baitan "ALDE ZAHARRA" 1. Hirigintza eremuko 1.1. azpieremurako Plan Bereziari dagokiola, Udalbatzak 2017ko apirilaren 4an behin betiko izaeraz onartua.

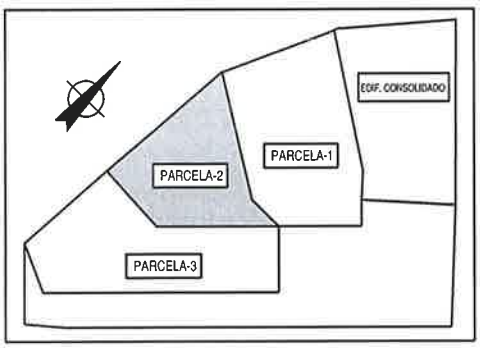
Azpeitiko Udala
IDAZKARITZA

LIMITE PARCELA
RESIDENCIAL Y USOS AUTORIZADOS
TERRAZAS

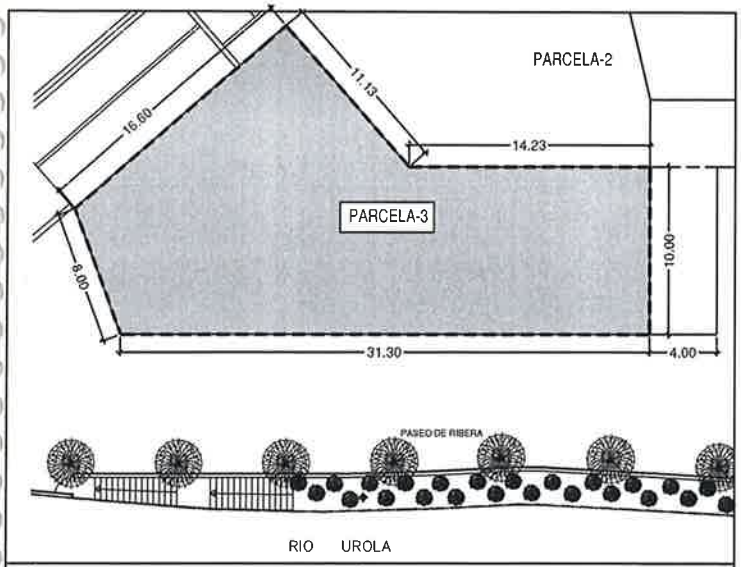
EDIFICABILIDAD PARCELA-2

	RESIDENCIAL	COMERCIAL	GARAJE	TOTAL
Planta 5ª (BC)	214,00 m2			214,00 m2
Planta 4ª	320,90 m2			320,90 m2
Planta 3ª	320,90 m2			320,90 m2
Planta 2ª	320,90 m2			320,90 m2
Planta 1ª	317,75 m2			317,75 m2
Planta Baja				
P. Semisótano				
P. Sótano-1				
P. Sótano-2				
Suma	1.494,45 m2			1.494,45 m2

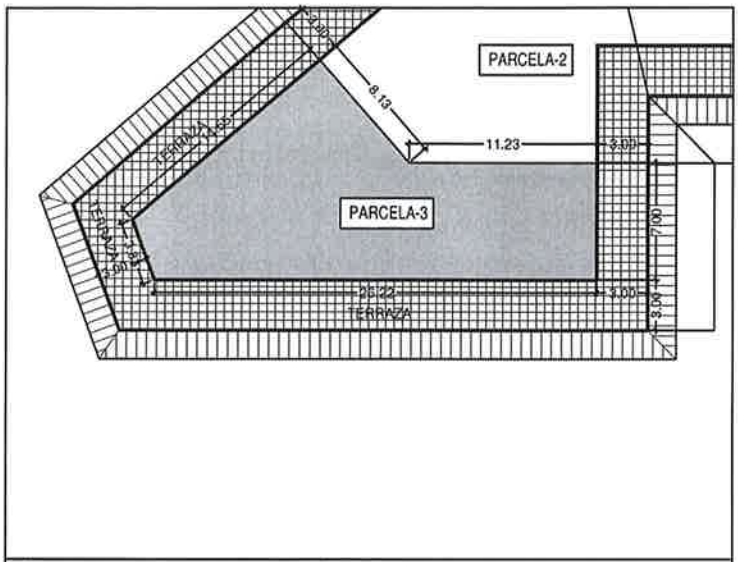
SUPERFICIE DE PARCELA-2	
Parcela edif. en plantas: P.Baja, P.1ª, P.2ª, P.3ª, P.4ª y P.5ª (BC)	300,00 m2
Parcela edif. en plantas: P.Semisótano, P.Sótano-1 y P.Sótano-2	



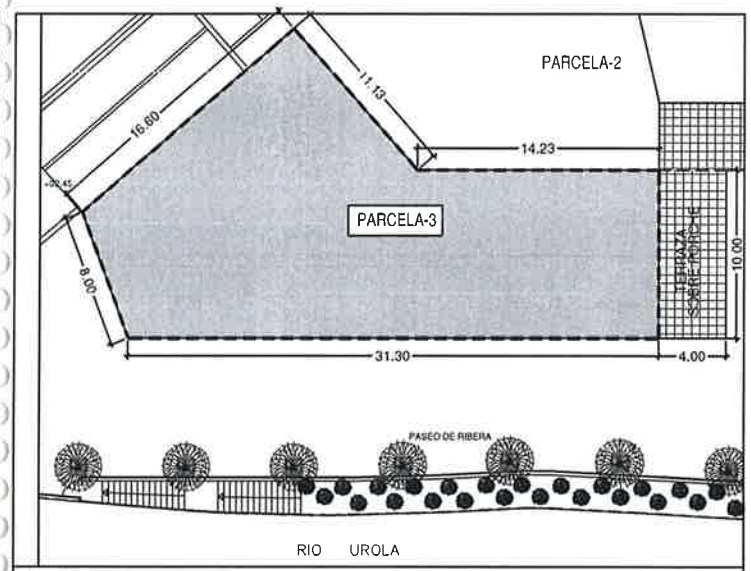
PARCELA-2



PLANTAS 2ª, 3ª Y 4ª +92.01 / +94.96 / +97.91



PLANTA 5ª (B.C.) +100.86



PLANTA 1ª +89.06

Egiaztagiria: Jasota gera dadin agiri hau Azpeitiko Hirigintza Antolamenduaren Plangintza Orokorraren baitan "ALDE ZAHARRA" 1. Hirigintza eremuko 1.1. azpieremurako Plan Bereziari dagokiola, Udalbatzak 2017ko apirilaren 4an behin betiko izaeraz onartua.

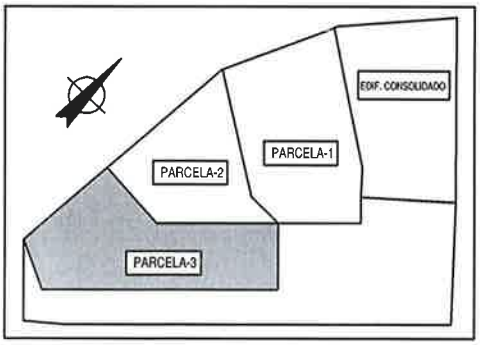
Azpeitiko Udala
IDAZKARITZA

LIMITE PARCELA
RESIDENCIAL Y USOS AUTORIZADOS
TERRAZAS

EDIFICABILIDAD PARCELA-3

	RESIDENCIAL	COMERCIAL	GARAJE	TOTAL
Planta 5ª (BC)	225,00 m2			225,00 m2
Planta 4ª	453,90 m2			453,90 m2
Planta 3ª	453,90 m2			453,90 m2
Planta 2ª	453,90 m2			453,90 m2
Planta 1ª	446,05 m2			446,05 m2
Planta Baja				
P. Semisótano				
P. Sótano-1				
P. Sótano-2				
Suma	2.032,75 m2			2.032,75 m2

SUPERFICIE DE PARCELA-3	
Parcela edif. en plantas: P.Baja, P.1ª, P.2ª, P.3ª, P.4ª y P.5ª (BC)	402,00 m2
Parcela edif. en plantas: P.Semisótano, P.Sótano-1 y P.Sótano-2	



PARCELA-3

Egiaztagiria: Jasota gera dadin agiri hau Azpeitiko Hirigintza Antolamenduaren Plangintza Orokorraren baitan "ALDE ZAHARRA" 1. Hirigintza eremuko 1.1. azpieremurako Plan Bereziari dagokiola, Udalbatzak 2017ko apirilaren 4an behin betiko izaeraz onartua.

Azpeitiko Udala
IDAZKARITZA

8.5.- LA RED VIARIA Y EL APARCAMIENTO.

Se mantiene lo planteado en la ficha del Plan General, en cuanto a la red viaria y aparcamientos.

Las adaptaciones que se recogen en este Plan Especial, obedecen a que el Ayuntamiento está interesado en que se habilite un parking público en la planta sótano -1. Para dotar de acceso a éste y al resto de los garajes, se dispone de rampas junto al puente de Arzubia y paralela al edificio. Las plazas de aparcamiento privado se desarrollan en plantas sótano - 3 y sótano - 2.

9.- INFRAESTRUCTURAS.

9.1.- Abastecimiento de agua

El nuevo esquema de abastecimiento de agua al Subámbito parte de la acometida de la red urbana existente en la zona. La ubicación de la conexión será conforme a las indicaciones municipales.

9.2.- Saneamiento

La red de saneamiento proyectada a nivel de esquema responde al tipo de "saneamiento separativo", comprendiendo la red de saneamiento de aguas residuales por un lado y la red de saneamiento de pluviales que evacuará directamente en el río por otro, conforme a las directrices establecidas por el Ayuntamiento de Azpeitia. La ubicación de las conexiones para su vertido a la red urbana será con arreglo a las indicaciones municipales.

9.3.- Red de suministro de energía eléctrica

El nuevo esquema parte con las acometidas desde la red existente para suministrar la energía a través de conducciones subterráneas. Por tanto se contempla la sustitución de la línea aérea existente en la vivienda unifamiliar que se derriba. Todo ello de acuerdo con las indicaciones municipales y de la compañía suministradora.

9.4.- Red de alumbrado público

El alumbrado público a instalar deberá responder a los estándares de iluminación de las diferentes zonas de uso público: aceras, viales y paseo de las zonas ajardinadas. Para ello se indica un esquema de red de alumbrado público, que deberá ser contrastado por los técnicos municipales.

9.5.- Red de telefonía y telecomunicaciones

Las redes de telefonía de Telefónica y Euskaltel existentes discurren por conducciones subterráneas por las calles adyacentes. Se conectarán estas redes directamente desde los nuevos edificios.

9.6.- Red de abastecimiento de gas

En actualidad existe una conducción de gas natural que atraviesa el Área por bajo Goiko Kalea. A partir de esa conducción se realizarán las acometidas para el suministro a cada parcela. Todo ello de acuerdo con las indicaciones municipales y de la compañía suministradora.

Egiaztagiria: Jasota gera dadin agiri hau Azpeitiko Hirigintza Antolamenduaren Plangintza Orokorraren baitan "ALDE ZAHARRA" 1. Hirigintza eremuko 1.1. azpieremurako Plan Bereziari dagokiola, Udalbatzak 2017ko apirilaren 4an behin betiko izaeraz onartua.

Azpeitiko Udala

IDAZKARITZA

Egiaztagiria: Jasota gera dadin agiri hau Azpeitiko Hirigintza Antolamenduaren Plangintza Orokorraren baitan "ALDE ZAHARRA" 1. Hirigintza eremuko 1.1. azpieremurako Plan Bereziari dagokiola, Udalbatzak 2017ko abirilaren 4an behin betiko izaeraz onartua.

IDAZKARITZA

10.- ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA /CUADROS DE CARACTERISTICAS

10.1.- CUADRO DE ZONIFICACIÓN GENERAL

	Superficie (m2)
A.- Zonas de uso residencial	3.484,00 m2
Total superficie del Subámbito	**3.484,00 m2**

10.2.- CUADRO DE ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA

	Superficie (m2)
A.10/1.- Zona Residencial de Casco Histórico	3.484,00 m2
Total superficie del Subámbito	**3.484,00 m2**

	Superficie (m2)
Edificable sobre y bajo rasante	1.100,00 m2
Edificable en baja y bajo rasante	142,42 m2
Edificable bajo rasante	698,02 m2
Edificable en baja	143,80 m2
Suma	2.084,24 m2
Parcela edificio consolidado	430,00 m2
Aceras y paseos peatonales	557,42 m2
Espacios libres-zona verde	92,00 m2
Viales, aparcamientos	320,34 m2
Suma	969,76 m2
Total superficie del ámbito	**3.484,00 m2**

Número de viviendas estimado del ámbito	73 viv.
Número de viviendas edificio consolidado	19 viv.
Número de viviendas estimado nuevas	**54 viv.**

10.2.- CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE LAS PARCELAS EDIFICABLES.

Las superficies de techo edificable asignadas a cada planta se consideran orientativas y podrán ser redistribuidas

Además de los usos indicados en la tabla, se podrán desarrollar los usos autorizados por el Plan General.

	RESIDENCIAL m²/(t)	COMERCIAL m²/(t)	GARAJE m²/(t)	TOTAL m²/(t)
PARCELA -1	2.483,85	1.190,49	5.329,44	9.003,78
PARCELA -2	1.494,45			1.494,45
PARCELA -3	2.032,75			2.032,75
Suma	**6.011,05**	**1.190,49**	**5.329,44**	**12.530,98**

PARCELA - 1 (m²)/(t)				
	RESIDENCIAL m²/(t)	COMERCIAL m²/(t)	GARAJE m²/(t)	TOTAL m²/(t)
Planta 5 (BC)	293,00			293,00
Planta 4	425,15			425,15
Planta 3	425,15			425,15
Planta 2	425,15			425,15
Planta 1	412,20			412,20
Planta Baja	379,74	387,54		767,28
P.Semisót.	123,46	802,95		926,41
P.Sótano-1			1.814,84	1.814,84
P.Sótano-2			1.736,70	1.736,70
P.Sótano-3			1.777,90	1.777,90
Suma	**2.483,85**	**1.190,49**	**5.329,44**	**9.003,78**

Egiaztagiria: Jasota gera dadin agiri hau Azpeitiko Hirigintza Antolamenduaren Plangintza Orokorraren baitan "ALDE ZAHARRA" 1. Hirigintza eremuko 1.1. azpieremurako Plan Bereziari dagokiola, Udalbatzak 2017ko apirilaren 4an behin betiko izaeraz onartua.

Azpeitiko Udala
IDAZKARITZA

PARCELA- 2 (m²)/(t)				
	RESIDENCIAL m²/(t)	COMERCIAL m²/(t)	GARAJE m²/(t)	TOTAL m²/(t)
Planta 5 (BC)	214,00			214,00
Planta 4	320,90			320,90
Planta 3	320,90			320,90
Planta 2	320,90			320,90
Planta 1	317,75			317,75
Planta Baja				0,00
P.Semisót.				0,00
P.Sótano-1				0,00
P.Sótano-2				0,00
P.Sótano-3				0,00
Suma	**1.494,45**	**0,00**	**0,00**	**1.494,45**

PARCELA - 3 (m²)/(t)				
	RESIDENCIAL m²/(t)	COMERCIAL m²/(t)	GARAJE m²/(t)	TOTAL m²/(t)
Planta 5 (BC)	225,00			225,00
Planta 4	453,90			453,90
Planta 3	453,90			453,90
Planta 2	453,90			453,90
Planta 1	446,05			446,05
Planta Baja				
P.Semisótan.				
P. Sótano 1				
P. Sótano 2				
P. Sótano 3				
Suma	**2.032,75 m2**	**0,00**	**0,00**	**2.032,75 m2**

Egiaztagiria: Jasota gera dadin agiri hau Azpeitiko Hirigintza Antolamenduaren Plangintza Orokorraren baitan "ALDE ZAHARRA" 1. Hirigintza eremuko 1.1. azpieremurako Plan Bereziari dagokiola, Udalbatzak 2017ko apirilaren 4an behin betiko izaeraz onartua.

IDAZKARITZA

10.3.- EDIFICABILIDAD REAL Y EDIFICABILIDAD COMPUTABLE DE LAS PARCELAS EDIFICABLES.

A partir de la edificabilidad real de las parcelas edificables se obtendrá la edificabilidad computable aplicando el art. 49 del P.G.O.U. "Criterios generales reguladores del cómputo de la edificabilidad".

Se aplicará un porcentaje de 100% a las plantas:

-Plantas sobre rasante: 1, 2, 3, 4, 5 (BC).

-Planta Baja.

-Plantas bajo rasante: sótano - 1, sótano - 2 y sótano - 3.

Se aplicará un porcentaje de 63,85 % a la planta semisótano, al tener un 63,85 % del perímetro de fachada una altura superior a 1.00 m.

Egiaztagiria: Jasota gera dadin agiri hau Azpeitiko Hirigintza Antolamenduaren Plangintza Orokorraren baitan "ALDE ZAHARRA" 1. Hirigintza eremuko 1.1. azpieremurako Plan Bereziari dagokiola, Udalbatzak 2017ko apirilaren 4an behin betiko izaeraz onartua.

Azpeitiko Udala

IDAZKARITZA

EDIFICABILIDAD REAL DE LAS PARCELAS EDIFICABLES (m²/(t))				
	Parcela -1	Parcela -2	Parcela -3	TOTAL
Planta 5 (BC)	293,00	214,00	225,00	732,00
Planta 4	425,15	320,90	453,90	1.199,95
Planta 3	425,15	320,90	453,90	1.199,95
Planta 2	425,15	320,90	453,90	1.199,95
Planta 1	412,20	317,75	446,05	1.176,00
Planta Baja	767,28			767,28
P. Semisótano	926,41			926,41
P. Sótano 1	1.814,84			1.814,84
P. Sótano 2	1.736,70			1.736,70
P. Sótano 3	1.777,90			1.777,90
Suma	**9.003,78**	**1.494,45**	**2.032,75**	**12.530,98**

EDIFICABILIDAD COMPUTABLE DE LAS PARCELAS EDIFICABLES (m²/(t))				
	Parcela - 1	Parcela – 2	Parcela - 3	TOTAL
Planta 5 (BC) (100%)	293,00	214,00	225,00	732,00
Planta 4 (100%)	425,15	320,90	453,90	1.199,95
Planta 3 (100%)	425,15	320,90	453,90	1.199,95
Planta 2 (100%)	425,15	320,90	453,90	1.199,95
Planta 1 (100%)	412,20	317,75	446,05	1.176,00
Planta Baja (100%)	767,28			767,28
P. Semisótano (63,85 %)	591,51			591,51
P. Sótano 1 (100%)	1.814,84			1.814,84
P. Sótano 2 (100%)	1.736,70			1.736,70
P. Sótano 3 (100%)	1.777,90			1.777,90
Suma	**8.668,88**	**1.494,45**	**2.032,75**	**12.196,08**

Egiaztagiria: Jasota gera dadin agiri hau Azpeitiko Hirigintza Antolamenduaren Plangintza Orokorraren baitan "ALDE ZAHARRA" 1. Hirigintza eremuko 1.1. azpieremurako Plan Bereziari dagokiola, Udalbatzak 2017ko apirilaren 4an behin betiko izaeraz onartua.

Azpeitiko Udala
IDAZKARITZA

11.- OTRAS PREVISIONES DE ÍNDOLE URBANÍSTICO

11.1.- JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN DE LA ORDENACIÓN AL PLANEAMIENTO.-

La ordenación propuesta respeta en su integridad las determinaciones de carácter estructural de la ficha del Plan General. Las adaptaciones que a través de este P.E.O.U. se introducen, como ha quedado justificado, afectan únicamente a previsiones de ordenación pormenorizada.

11.2.- CONCRECIÓN DE LA ACTUACIÓN DE DOTACIÓN.-

Una de las determinaciones que se recoge en la ficha del P.G.O.U. referida al Subámbito que nos ocupa, viene a precisar que los nuevos desarrollos planteados en el reseñado subámbito "1.1.", se corresponde con la propia de la una actuación de dotación ("A.D. 1.1.").

Con arreglo a dichas previsiones, se delimita la Actuación de Dotación 1.1. ("A.D. 1.1."),

que se corresponde con los suelos que ordena el presente Plan Especial, con la excepción del edificio de Goiko kale nº 5, que como reiteradamente venimos indicando, se consolida.

La delimitación de la Actuación de Dotación 1.1. ("A.D. 1.1."), dispone de una superficie de 2.345,00 m2 y se refleja en el plano P-22.

Actualmente sobre la misma existen dos edificaciones residenciales que disponen de las siguientes superficies edificadas :

Egiaztagiria: Jasota gera dadin agiri hau Azpeitiko Hirigintza Antolamenduaren Plangintza Orokorraren baitan "ALDE ZAHARRA" 1. Hirigintza eremuko 1.1. azpieremurako Plan Bereziari dagokiola, Udalbatzak 2017ko apirilaren 4an behin betiko izaeraz onartua.
IDAZKARITZA

EDIFICABILIDAD PREVIA (a derribar m²/(t)	2.059,70
GOIKO KALE Nº 7	
PB (Comercial)	129,00
PB (Residencial)	258,08
P1 (Residencial)	387,08
P2 (Residencial)	387,08
BC (Residencial)	193,54
BC (Residencial)	193,54
Suma	**1.548,32**
CASA ALBERDI	
P.Semisót (Residencial)	160,00
PB (Residencial)	152,59
P1 (Residencial)	152,29
Anexos garaje	46,50
Suma	**511,38**

RESUMEN EDIFICABILIDAD PREVIA (a derribar m²/(t)	
Residencial	1.884,20
Comercial	129,00
Garajes	46,50
Total	**2.059,70**

11.3.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES.

El artº 6.1 del Decreto 123/2012, de 3 de julio, determina los estándares mínimos para reserva de terrenos destinados a dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales en suelo urbano no consolidado de actuaciones de dotación. El apartado 3 del

citado precepto dispone que para el cálculo se tendrá en cuenta el incremento de la edificabilidad respecto de la previamente materializada. En el cuadro adjunto se incluye la comparativa entre las previsiones del reseñado Decreto y las recogidas en este P.E.O.U., en orden a justificar el cumplimiento de dichas previsiones:

	Decreto 123/2012	P.E.O.U.
Zonas verdes y espacios libres	351,75 m²/(s)	Aceras, paseos peatonales 557,42 m2 Zonas verdes 92,00 m2 Suma 649,42 m²/(s)
Otras dotaciones públicas	964,24 m²/(t)	El Ayuntamiento se ha decantado por esta opción, habiendo quedado recogida en el Convenio Urbanístico que se tramita al efecto.
Aparcamiento vehículos	68 plazas	> 68 plazas
Árboles	54 Ud.	54 Ud.

Egiaztagiria: Jasota gera dadin agiri hau Azpeitiko Hirigintza Antolamenduaren Plangintza Orokorraren baitan "ALDE ZAHARRA" 1. Hirigintza eremuko 1.1. azpieremurako Plan Bereziari dagokiola, Udalbatzak 2017ko apirilaren 4an behin betiko izaeraz onartua.

Azpeitiko Udala
IDAZKARITZA

11.4.- CESIONES.

Tanto los suelos de uso y dominio público calificados como sistemas locales (aceras, espacios peatonales, zona verde, viales y aparcamientos) como el local construido de donde se ubica las superficies destinadas a dotación pública, serán objeto de cesión al Ayuntamiento de Azpeitia en pleno dominio y libres de cargas.

Por lo que respecta a la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, y con arreglo a lo dispuesto en el artº 27 de la Ley 2/2006, se cederá a la Administración Municipal, libre de cargas de urbanización, el suelo correspondiente al 15% del incremento de la edificabilidad urbanística ponderada respecto de la materializada.

11.5.- USOS, EDIFICIOS Y ELEMENTOS FUERA DE ORDENACIÓN.

Se declaran fuera de ordenación la totalidad de los usos, edificios y elementos existentes actualmente en el Subámbito 1.1 del A.U.1 "Alde Zaharra". El reflejo gráfico de éstos se recoge en el plano P.0.

Azpeitiko Hirigintza Antolamenduaren Plangintza Orokorraren baitan "ALDE ZAHARRA" 1. Hirigintza eremuko 1.1. azpieremurako Plan Bereziari dagokiola, Udalbatzak 2017ko apirilaren 4an behin betiko izaeraz onartua.

Azpeitiko Udala

11.6.- PREVISIONES DEL CONVENIO URBANISTICO QUE PASAN A INTEGRARSE COMO DETERMINACIONES DEL P.E.O.U.-

Con arreglo a lo establecido en la estipulación sexta el Convenio Urbanístico consensuado entre la propiedad y la Entidad Municipal, cuya tramitación se acomete en el momento actual, se incorporan como determinaciones del presente documento de planeamiento pormenorizado, las siguientes :

.- Cesiones.-

La propiedad deberá ceder gratuitamente al Ayuntamiento de Azpeítia :

a) 964,24 m² (t) destinado a dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales (art. 6.1.b.2) del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de Estándares Urbanísticos.

b) El 15% del incremento de la edificabilidad ponderada, o la cantidad económica equivalente, ordenada en el ámbito. De conformidad con el informe emitido por los Servicios Técnicos Municipales, el valor sustitutorio de la edificabilidad municipal asciende a 415.183,32 €.

Las cesiones identificadas en los apartados a) y b), se sustituirán por la cesión, libre de cargas, de la totalidad de la planta primera de sótano de la Parcela -1, con una superficie de techo construida de 1611,10 m², y una capacidad mínima de 51 plazas de aparcamiento abiertas, además de otra superficie cubierta de 35,00 m², en planta de semisótano, para resolver las dos salidas peatonales previstas para las plantas de sótano.

Dado que con dichas entregas el Ayuntamiento de Azpeitia recibe un exceso de superficie edificada dotacional de 367,03 m² (t), corresponde una diferencia a favor de la propiedad de 322.982,00 € + IVA.

El importe correspondiente a la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, podrá sustituirse total o parcialmente, a criterio municipal, por la entrega de local comercial en planta baja de los edificios ordenados sobre las Parcelas edificables del PEOU. A tal fin, se establece un precio de compra de 1.100 €/m² de local.

c) 405,00 m² de zonas verdes y espacios libres, de los que 52,81 m² exceden del estándar legal y serán computados a los efectos de cumplimiento de la reserva dotacional prevista por el art. 6.1.b.2) del Decreto 123/2012.

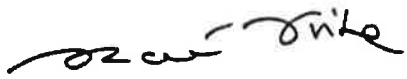
d) Ceder, debidamente urbanizados, los suelos externos al subámbito que resulten necesarios para que el vial rodado de Goikokale disponga de una sección mínima que permita mantener la circulación con que cuenta en la actualidad.

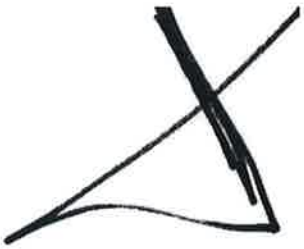
La totalidad de las obras de urbanización del subámbito, así como aquellas otras obras externas que resulten necesarias para mantener la vialidad de Goiko kale, deberán estar

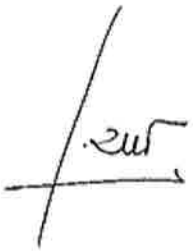
terminadas y recibidas por el Ayuntamiento de Azpeitia con carácter previo a la concesión de licencias de primera utilización de los edificios residenciales previstos sobre las parcelas 1 y 2, y siempre en el plazo máximo de tres años desde la firma del Convenio urbanístico. Con carácter extraordinario, el Ayuntamiento podrá autorizar la ocupación del primer edificio residencial aun cuando no estén recepcionadas las obras siempre que a criterio de sus Servicios Técnicos la parte pendiente no supere el 25% del presupuesto de urbanización y se haga entrega de un aval bancario a primer requerimiento por el importe pendiente incrementado en un 30% en garantía de su correcta terminación en un plazo que no podrá exceder de seis meses.

En el caso de que los promotores no pudieran obtener los suelos necesarios para realización de la urbanización externa al ámbito en el plazo de seis meses desde la firma del convenio, el Ayuntamiento podrá llevar a cabo las gestiones necesarias a tal fin repercutiendo los gastos acometidos por la obtención de los suelos y su transformación a costa de la propiedad de los suelos.

En Azpeitia, Enero de 2.017







Ramón Uribe-Etxeberria	José Francisco Antía	Jon Orue-Etxebarria
Arquitecto	Arquitecto	Abogado

Egiaztagiria: Jasota gera dadin agiri hau Azpeitiko Hirigintza Antolamenduaren Plangintza Orokorraren baitan "ALDE ZAHARRA" 1. Hirigintza eremuko 1.1. azpieremurako Plan Bereziari dagokiola, Udalbatzak, 2017ko apirilaren 4an behin betiko izaeraz onartua.

Azpeitiko Udala
IDAZKARITZA

Egiaztagiria: Jasota gera dadin agiri hau Azpeitiko Hirigintza Antolamenduaren Plangintza Orokorraren baitan "ALDE ZAHARRA" 1. Hirigintza eremuko 1.1. azpieremurako Plan Bereziari dagokiola, Udalbatzak 2017ko apirilaren 4an behin betiko izaeraz onartua.

Azpeitiko Udala

IDAZKARITZA

DOCUMENTO Nº 2:
ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN

Azpeitiko Hirigintza Antolamenduaren Plangintza Orokorraren baitan "ALDE ZAHARRA" 1. Hirigintza eremuko 1.1. azpieremurako Plan Bereziari dagokiola, Udalbatzak 2017ko apirilaren 4an behin betiko izaeraz onartua.
Azpeitiko Udala
IDAZKARITZA

ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN

En cumplimiento de lo dispuesto en el artº 68 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, y con la voluntad de racionalizar y garantizar el desarrollo urbanístico, en el presente apartado se articulan las disposiciones del plan de actuación para el desarrollo y ejecución del Subámbito, y más en concreto de la nueva edificación proyectada en la Actuación de Dotación 1.1. , estableciendo el orden de prioridades en las inversiones y en la gestión, asegurando una coordinación entre la urbanización y la edificación.

La primera actuación se concretará con el derribo de toda la edificación existente y que ha sido declarada fuera de ordenación.

El desarrollo del ámbito se iniciará por la parcela 1, y la urbanización del entorno de la misma. Posteriormente, y con arreglo a lo que vaya demandando el mercado, se acometerá la edificación del resto de las parcelas. El plan de etapas se desarrolla gráficamente en el plano P.21.

La Actuación de Dotación se desarrollará por el sistema de actuación privado por concertación. En el orden indicado, y con arreglo a las previsiones de la Ley 2/2006, de 30 de junio, la Junta de Concertación deberá constituirse en el plazo máximo de 1 mes, desde la aprobación del presente P.E.O.U., presentando a la tramitación municipal el Proyecto de Reparcelación en el plazo de dos meses desde dicha constitución. En el supuesto de que resultara innecesaria la constitución de la Junta, el proyecto será presentado dentro de los dos meses posteriores a la aprobación del planeamiento de desarrollo.

La solicitud de licencia de edificación de las parcelas en las que se ubiquen el local de planta baja y el futuro aparcamiento público, deberá formularse en el plazo máximo de tres meses desde la obtención del refrendo definitivo del documento equidistribuidor.

Los plazos para la ejecución de las obras de urbanización - o en su caso las complementarias de edificación - no podrán exceder de 33 meses, a contar de la aprobación definitiva del proyecto que las contemple.

Por último, la totalidad de las obras de urbanización del subámbito, así como aquellas otras externas que resulten necesarias para mantener la vialidad de Goiko kale, deberán estar terminadas y recibidas por el Ayuntamiento de Azpeitia con carácter previo a la concesión de las licencias de primera utilización de los edificios residenciales previstos

sobre las Parcelas 1 y 2, y siempre en el plazo máximo de tres años a contar de la firma del Convenio Urbanístico. Con carácter extraordinario, el ayuntamiento de Azpeitia podrá autorizar la ocupación del primer edificio residencial aun cuando no estén recepcionadas las obras siempre que a criterio de sus Servicios Técnicos la parte pendiente no supere el 25% del presupuesto de urbanización y se haga entrega al Ayuntamiento de un aval bancario a primer requerimiento por el importe pendiente incrementado en un 30% en garantía de su correcta terminación en un plazo que no podrá exceder de seis meses. El resto de determinaciones recogidas en el Convenio, serán incorporadas al Proyecto de Reparcelación.

Egiaztagiria: Jasota gera dadin agiri hau Azpeitiko Hirigintza Antolamenduaren Plangintza Orokorraren baitan "ALDE ZAHARRA" 1. Hirigintza eremuko 1.1. azpieremurako Plan Bereziari dagokiola, Udalbatzak 2017ko apirilaren 4an behin betiko izaeraz onartua.

Azpeitiko Udala
IDAZKARITZA

DOCUMENTO Nº 3:

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA

Egiaztagiria: Jasota gera dadin agiri hau Azpeitiko Hirigintza Antolamenduaren Plangintza Orokorraren baitan "ALDE ZAHARRA" 1. Hirigintza eremuko 1.1. azpieremurako Plan Bereziari dagokiola, Udalbatzak 2017ko apirilaren 4an behin betiko izaeraz onartua.

Azpeitiko Udala
IDAZKARITZA

Egiaztagiria: Jasota gera dadin agiri hau Azpeitiko Hirigintza Antolamenduaren Plangintza Orokorraren baitan "ALDE ZAHARRA" 1. Hirigintza eremuko 1.1. azpieremurako Plan Bereziari dagokiola, Udalbatzak 2017ko apirilaren 4an behin betiko izaeraz onartua.

ESTUDIO ANALÍTICO DE INGRESOS Y GASTOS DE LA PROMOCIÓN.

VALOR DE VENTA (Vv) de los aprovechamientos apropiables o Ingresos de la promoción (I)			
VIVIENDA LIBRE	6.011,05 m²	2.200,00 €/m²	18.224.310,00 €
COMERCIAL	1.155,49 m²	1.100,00 €/m²	1.271.039,00 €
GARAJES/TRASTEROS	3.923,70 m²	725,00 €/m²	2.844.682,50 €
Compensación del Ayuntamiento			322.982,00 €
VALOR DE VENTA (Vv) de los aprovechamientos apropiables o (I)			17.663.013,50 €

COSTE DE CONSTRUCCIÓN DE LA EDIFICACIÓN (CCC)			
VIVIENDA LIBRE	6.011,05 m²	925,00 €/m²	5.560.221,25 €
COMERCIAL	1.155,49 m²	328,00 €/m²	379.000,72 €
GARAJES/TRASTEROS	5.569,80 m²	336,00 €/m²	1.871.452,80 €
PRESUPUESTO DE EJECUCION MATERIAL (PEM Edif.)			7.810.674,77 €
SEGURIDAD Y SALUD, ETC.	2,00 %	s/PEM Edif.	156.213,49 €
GASTOS GENERALES CONTRATA (Ggc)	13,00 %	s/PEM Edif.	1.015.387,72 €
BENEFICIO INDUSTRIAL CONTRATA (Bic)	6,00 %	s/PEM Edif.	468.637,71 €
			1.640.241,70 €
COSTE DE CONSTRUCCIÓN DE LA EDIFICACIÓN (CCC)			9.450.916,47 €

GASTOS DE LA PROMOCIÓN (GP)			
REDACCIÓN DE PROYECTOS Y DIRECCIÓN (Hf1)	6,00 %	s/PEM Edif.	468.640,49 €
IMPUESTOS MUNICIPALES (Licencias) (L)	5,00 %	s/PEM Edif.	390.533,74 €
GASTOS GENERALES DE LA PROMOCIÓN (Ggp)	1,00 %	s/Vv	173.400,31 €
GASTOS FINANCIEROS	10,00%	s/CCC+CU	1.021.029,15 €
OTROS : Escrituras, Impuestos, etc	1,00%	s/Vv	173.400,31 €
15% de Cesión al Ayuntamiento			415.183,32 €
GASTOS DE LA PROMOCIÓN (GP)			2.642.187,32 €

COSTES Y GASTOS DE URBANIZACIÓN (CU)			
PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL DE LA URBANIZACIÓN			625.000,00 €
SEGURIDAD Y SALUD	1,50 %	s/PEM Urb.	9.375,00 €
CONTROL DE CALIDAD	1,00 %	s/PEM Urb.	6.250,00 €
GASTOS GENERALES DE LA CONTRATA	13,00 %	s/PEM Urb.	81.250,00 €
BENEFICIO INDUSTRIAL DE LA CONTRATA	6,00 %	s/PEM Urb.	37.500,00 €
PRESUPUESTO DE EJECUCION POR CONTRATA URBANIZACIÓN			759.375,00 €

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA			19.000,00 €
PROYECTO DE URBANIZACIÓN	3,00 %	s/PEM Urb.	16.500,00 €
ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD			3.500,00 €
PROGRAMA DE CONTROL DE CALIDAD			2.500,00 €
DIRECCIÓN URBANIZACIÓN TÉCNICO SUPERIOR			16.500,00 €
DIRECCIÓN URBANIZACIÓN TÉCNICO MEDIO			16.500,00 €
COORDINACIÓN SEGURIDAD Y SALUD			1.750,00 €
CONVENIO DE CONCERTACIÓN / PROYECTO DE REPARCELACIÓN/REGISTRO PROPIEDAD			30.000,00 €
HONORARIOS TÉCNICOS FACULTATIVOS			106.250,00 €
COSTES Y GASTOS DE URBANIZACIÓN (CU)			867.875,00 €

TOTAL GASTOS DE LA PROMOCIÓN (G = CCC+GP+CU) Distintos del suelo	12.960.978,79 €
VALOR DEL SUELO (VS)	3.800.000,00 €
TOTAL GASTOS O INVERSIÓN DE LA PROMOCIÓN (It = CCC+GP+CU+VS)	16.760.978,79 €
RESULTADO BRUTO DE LA PROMOCIÓN (RBP = I-It) Antes de impuestos	902.034,71 €
BENEFICIO DE LA PROMOCIÓN	5, 11 %

DOCUMENTO Nº 4:

ORDENANZAS REGULADORAS

Egiaztagiria: Jasota gera dadin agiri hau Azpeitiko Hirigintza Antolamenduaren Plangintza Orokorraren baitan "ALDE ZAHARRA" 1. Hirigintza eremuko 1.1. azpieremurako Plan Bereziari dagokiola, Udalbatzak 2017ko apirilaren 4an behin betiko izaeraz onartua.

Azpeitiko Udala
IDAZKARITZA

DOCUMENTO Nº 4.- ORDENANZAS REGULADORAS.

INDICE:

Título preliminar: Disposiciones de carácter general referentes a la aplicación del Plan Especial de Ordenación Urbana.

Título primero: Régimen urbanístico general aplicable en el Subámbito

Capítulo 1.1.- Régimen de calificación pormenorizada.

Capítulo 1.2.- Régimen jurídico para el desarrollo y ejecución del Plan Especial de Ordenación Urbana.

Título segundo: Ordenanzas generales y particulares de edificación, dominio y uso aplicables en el Subámbito.

Capítulo 2.1.-Ordenanzas aplicables en las parcelas con aprovechamiento lucrativo edificables sobre rasante y bajo rasante.

Título tercero: Normas de urbanización.

Capítulo 3.1. Condiciones generales de diseño.

Capítulo 3.2. Condiciones constructivas y características de detalle.

Titulo cuarto: Normativa en materia de márgenes de ríos.

Egiaztagiria: Jasota gera dadin agiri hau Azpeitiko Hirigintza Antolamenduaren Plangintza Orokorraren baitan "ALDE ZAHARRA" 1. Hirigintza eremuko 1.1. azpieremurako Plan Bereziari dagokiola, Udalbatzak 2017ko apirilaren 4an behin betiko izaeraz onartua.

Azpeitiko Udala
IDAZKARITZA

TITULO PRELIMINAR: DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL REFERENTES A LA APLICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA.

Artículo 1. Ámbito de intervención.

El ámbito de intervención del presente Plan Especial de Ordenación Urbana es el Subámbito 1.1 del Área Urbana A.U.11 "Alde Zaharra" de Azpeitia.

Artículo 2. Entrada en vigor y condiciones de vigencia.

El presente Plan Especial de Ordenación Urbana entrará en vigor una vez aprobado definitivamente y cumplimentados los requisitos de publicación, con inclusión del texto íntegro de las Ordenanzas, establecidos en la legislación vigente, y mantendrá su vigencia en tanto no sea derogada.

La nulidad, anulación o modificación de alguna de las determinaciones del presente Proyecto no afectará a la validez de las restantes, salvo en el supuesto de que algunas de ellas resulten inaplicables por circunstancias de interrelación o dependencia.

Artículo 3. Marco normativo del proyecto.

Además de la normativa urbanística de aplicación general, el régimen jurídico-urbanístico de este P.E.O.U. queda regulado por sus previsiones y por las determinaciones recogidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Azpeitia.

Egiaztagiria: Jasota gera dadin agiri hau Azpeitiko Hirigintza Antolamenduaren Plangintza Orokorraren baitan "ALDE ZAHARRA" 1. Hirigintza eremuko 1.1. azpieremurako Plan Bereziari dagokiola, Udalbatzak 2017ko apirilaren 4an behin betiko izaeraz onartua.

Azpeitiko Udala
IDAZKARITZA

Artículo 4. Obligatoriedad.

Todos los actos de edificación y uso del suelo previstos en los artículos 207 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco y 1° del Reglamento de Disciplina Urbanística, que se ejecuten dentro del ámbito del presente P.E.O.U., se deberán ajustar a las determinaciones de ordenación en él establecidas, a sus Ordenanzas y a las Ordenanzas Generales de Edificación vigentes del Plan General, o en su caso, aquellas disposiciones que eventualmente las sustituyan.

Artículo 5. Terminología de conceptos.

Los conceptos utilizados en las presentes Ordenanzas se ajustan a las denominaciones empleadas en la Ley del Suelo y sus Reglamentos de desarrollo.

Las Ordenanzas se interpretarán por el Ayuntamiento de conformidad con los criterios establecidos en el artículo 3 del Código Civil.

Artículo 6. Documentos constitutivos del proyecto y alcance normativo de los mismos.

1. Documentos constitutivos del Plan Especial de Ordenación Urbana:

Documento 1 - Memoria informativa y justificativa
Documento 2 – Estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución.
Documento 3 - Estudio de Viabilidad económico-financiera
Documento 4 - Ordenanzas reguladoras
Documento 5 - Planos

Egiaztagiria: Jasota gera dadin agiri hau Azpeitiko Hirigintza Antolamenduaren Plangintza Orokorraren baitan "ALDE ZAHARRA" 1. Hirigintza eremuko 1.1. azpieremurako Plan Bereziari dagokiola, Udalbatzak 2017ko apirilaren 4an behin beriko izaeraz onartua.

Azpeitiko Udala

2. Carácter normativo de los documentos

Si bien el contenido normativo del presente Proyecto queda definido por el conjunto de los documentos señalados, son los planos (Documento 5), las Ordenanzas (Documento 4) y el epígrafe 5 y el «Cuadro de Características de las parcelas edificables» de la Memoria (Documento 1), los que poseen un carácter específicamente normativo y de regulación de la actividad urbanística, y por tanto ésta se deberá ajustar de forma obligada a sus determinaciones.

El resto de los documentos poseen un carácter fundamentalmente explicativo, por lo que en caso de contradicción serán aquellos los que prevalezcan.

3. Discordancias entre documentos

Si se advirtiese discordancia respecto a una determinación urbanística concreta entre los

planos de carácter normativo realizados a diferentes escalas, prevalecerá lo establecido en los planos redactados a escala más amplia, salvo que la discrepancia responda a manifiesto error material en el contenido de estos últimos.

TITULO PRIMERO: REGIMEN URBANISTICO GENERAL APLICABLE EN EL SUBÁMBITO

CAPITULO 1.1. REGIMEN DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

Artículo 7. Definición del régimen de calificación.

El Subámbito 1.1 del Area Urbana A.U.1 "Alde Zaharra", que ordena el presente P.E.O.U., queda sometida al régimen de calificación pormenorizada que se define en el presente capítulo, de acuerdo con la zonificación establecida en el plano n.º P. 3.

Artículo 8. Sistematización de la zonificación pormenorizada.

La zonificación pormenorizada en el P.E.O.U. se sistematiza en base a la siguiente tipología de zonas y/o parcelas:

-Parcelas residenciales edificables sobre y bajo rasante.
-Espacios libres: zona verde.
-Viales y aparcamientos.
-Aceras e itinerarios peatonales.
-Edificación consolidada.
- Parcela privada edificable con servidumbre de uso público (plaza y porches)

Egiaztagiria: Jasota gera dadin agiri hau Azpeitiko Hirigintza Antolamenduaren Plangintza Orokorraren baitan "ALDE ZAHARRA" 1. Hirigintza eremuko 1.1. azpieremurako Plan Bereziari dagokiola, Udalbatzak 2017ko apirilaren 4an behin betiko izaeraz onartua.

Azpeitiko Udala
IDAZKARITZA

Artículo 9. Régimen general de edificación, dominio y uso aplicable a las «zonas de uso pormenorizado».

Cada uno de los tipos de «Zonas de uso pormenorizado» definidos, queda sometido al régimen de edificación, dominio y uso que se define en sus aspectos básicos en el presente artículo y se desarrolla y particulariza en el Título Segundo «Ordenanzas de Edificación y uso del suelo» de las presentes Ordenanzas.

Egiaztagiria: Jasota gera dadin agiri hau Azpeitiko Hirigintza Antolamenduaren Plangintza Orokorraren baitan "ALDE ZAHARRA" 1. Hirigintza eremuko 1.1. azpieremurako Plan Bereziari dagokiola, Udalbatzak 2017ko apirilaren 4an behin betiko izaeraz onartua.

Azpeitiko Udala
IDAZKARITZA

Parcelas con aprovechamiento lucrativo:

1. Parcela residencial edificable sobre y bajo rasante.

-Dominio: Privado.

-Uso urbanístico.

-Sobre rasante: residencial, comercial – terciario, trasteros y usos autorizados en el Plan General.

-Bajo rasante: garajes, trasteros y usos autorizados en el Plan General.

-Edificación: Sobre rasante: Estará constituida por viviendas, locales, trasteros y usos autorizados en el Plan General, agrupados horizontal y verticalmente sobre núcleos comunes de acceso. En la parcela que dispondrá de planta baja a la nueva plaza que se configura junto al río, y por su doble condición de ser también semisótano a Goiko kale, se podrán autorizar usos de garaje en aquellas superficies que no den frente a la plaza. Se permite vivienda independiente en bajocubiertas.

- Bajo rasante: Estará constituida por plantas de sótano, con acceso directo desde el exterior mediante rampas, escaleras y desde el interior del edificio mediante núcleos comunes. Uso de garajes, trasteros y usos autorizados.

- Las superficies edificadas en sótano y que no alberguen edificación en altura (plaza-aceras-aparcamientos), así como las rampas de acceso a plantas sótano (garajes), se hallarán gravadas con servidumbre de uso público. Este mismo gravamen tendrán los porches.

La superficie de techo edificable asignada a las parcelas, viene definida en los cuadros de características de la Memoria, y está computada con los criterios que se establecen en el Plan General.

2. Edificio consolidado (Goiko kale nº 5).

-Dominio: Privado.

-Uso urbanístico.

-Sobre rasante: residencial, trasteros y usos autorizados en el Plan General.

-Bajo rasante: garajes, trasteros y usos autorizados en el Plan General.

Se consolidan las alineaciones, altura y perfil del edificio existente.

Superficies que no disponen de aprovechamiento lucrativo

.3- Zonas verdes.

-Dominio: Público (Ayuntamiento).

-Uso urbanístico. Zona ajardinada, de vialidad y estancia peatonal. Se admite los usos de servicio y mantenimiento públicos (accesos, etc.). Se admite la implantación en subsuelo de las redes de infraestructura públicas.

4.- Aceras y paseos peatonales.

-Dominio: Público (Ayuntamiento).

-Uso urbanístico: Circulación peatonal (aceras).

-Edificación: Excluida, salvo en subsuelo, con destino a infraestructuras de servicios urbanos de carácter público.

5.- Viales y aparcamientos.

-Dominio: Público (Ayuntamiento).

-Uso urbanístico: Circulación rodada y aparcamiento público de vehículos.

-Edificación. Excluida, salvo en subsuelo, con destino a infraestructuras de servicios urbanos de carácter público.

Egiaztagiria: Jasota gera dadin agiri hau Azpeitiko Hirigintza Antolamenduaren Plangintza Orokorraren baitan "ALDE ZAHARRA" 1. Hirigintza eremuko 1.1. azpieremurako Plan Bereziari dagokiola, Udalbatzak 2017ko apirilaren 4an behin betiko izaeraz onartua.

Azpeitiko Udala

IDAZKARITZA

CAPITULO 1.2. REGIMEN JURIDICO PARA EL DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA.

Artículo 10. Estudios de Detalle.

Será preceptiva la formulación de Estudios de Detalle, entre otros casos, cuando se pretendan reajustar los perfiles, rasantes y alineaciones de las parcelas edificables y dicho reajuste modifique significativamente las condiciones de ordenación de esas u otras parcelas.

Egiaztagiria: Jasota gera dadin agiri hau Azpeitiko Hirigintza Antolamenduaren Plangintza Orokorraren baitan "ALDE ZAHARRA" 1. Hirigintza eremuko 1.1. azpieremurako Plan Bereziari dagokiola, Udalbatzak 2017ko apirilaren 4an behin betiko izaeraz onartua.

Azpeitiko Udala
HIRIGINTZA

Artículo 11. Ejercicio de la facultad de edificar.

La ejecución de las edificaciones en el ámbito del presente proyecto, quedará supeditada al cumplimiento de los requisitos establecidos en el Reglamento de Gestión Urbanística.

Artículo 12. Parcelación.

Las parcelas edificables están definidas en los planos P.6 de Parcelación. Una vez construida cada unidad podrán ser objeto de división en módulos verticales de tal modo que cada uno de ellos sea servido por escalera independiente.

Artículo 13. Proyecto de Urbanización.

Se redactará el correspondiente Proyecto de Urbanización para la A.D. 1.1., que contemplará el tratamiento detallado de los espacios públicos: viales, aceras, jardinería, instalaciones urbanas, mobiliario urbano, tratamiento del muro de ribera entre el puente de Harzubia y Enparantza Nagusia, etc.

TITULO SEGUNDO : ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO APLICABLES EN EL SUBÁMBITO

CAPITULO 2.1. ORDENANZAS APLICABLES EN LAS PARCELAS CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO EDIFICABLE SOBRE RASANTE Y BAJO

Egiaztagiria: Jasota gera dadin agiri hau Azpeitiko Hirigintza Antolamenduaren Plangintza Orokorraren baitan "ALDE ZAHARRA" 1. Hirigintza eremuko 1.1. azpieremurako Plan Bereziari dagokiola, Udalbatzak 2017ko apirilaren 4an behin betiko izaeraz onartua.

Azpeitiko Udala
IDAZKARITZA

RASANTE

SECCION 2.1.1. Condiciones de Edificación, aprovechamiento y volumen

Artículo 14. Condiciones generales.

Las construcciones que se desarrollan en las parcelas de uso residencial se ajustarán en cuanto a sus condiciones generales de edificación, aprovechamiento y volumen, a lo especificado en el presente capítulo, en los planos acotados y en el cuadro de características de la Memoria. El cómputo del aprovechamiento (techo edificable) se realizará según el Plan General.

Artículo 15. Unidades de Edificación.

Se definen tres parcelas en los planos P.6. Cada parcela por su parte podrá ser posteriormente dividida en módulos independientes de conformidad con lo dispuesto en el art. 12.

En los sótanos de la parcela nº 1 se constituirá servidumbre de paso para vehículos y personas, a favor de la edificación existente en Goiko kale nº 5.

Artículo 16. Tipología de Edificación y Vivienda.

La tipología de edificación en la parcela de uso residencial edificable sobre rasante, se definirá a partir de las especificaciones generales y particulares contenidas para la edificación en las presentes Ordenanzas y Cuadro de Características de la Memoria.

Artículo 17. Alineaciones.

Las alineaciones se ajustarán a lo especificado en los planos de ordenación. Las edificaciones guardarán un retiro mínimo con el río Urola de 10 m sobre rasante y de 5 m bajo rasante.

Se realizará un Estudio de Detalle en caso de modificaciones de las alineaciones y rasantes.

Egiaztagiria: Jasota gera dadin agiri hau Azpeitiko Hirigintza Antolamenduaren Plangintza Orokorraren baitan "ALDE ZAHARRA" 1. Hirigintza eremuko 1.1. azpieremurako Plan Bereziari dagokiola, Udalbatzak 2017ko apirilaren 4an behin betiko izaeraz onartua.

Azpeitiko Udala
IDAZKARITZA

Artículo 18. Perfiles y alturas.

El perfil de los edificios es de: 3 plantas de sótano, planta semisótano (baja), planta 1ª (entresuelo), planta 2ª, planta 3ª, planta 4ª, planta 5ª (bajo cubierta). La altura máxima estará definida por la cota de alero de Goiko Kale nº 5 siendo en este sentido orientativas las cotas dispuestas en el plano P-8 de Secciones.

Se permite la realización de una terraza continua en los frentes de fachada de la bajocubierta (planta 5ª-ático).

La cubierta podrá ser inclinada o plana.

Las plantas de viviendas y locales comerciales tendrán, preferentemente, una altura mínima de 2,45 m. En elementos tales como distribuidores, pasillos ó locales húmedos, esta altura podrá descender hasta 2,25 m.

Las plantas de sótano tendrán una altura libre que no podrá ser menor de 2,20 m.

Las plantas de sótano podrán ocupar la totalidad de la parcela edificable bajo rasante, ajustándose a las alineaciones exteriores máximas establecidas, aunque la edificación sobre rasante se ajustará a las alineaciones establecidas en los planos.

No obstante se tomarán como válidas las condiciones de habitabilidad definidas en el Plan General.

Artículo 19. Cubiertas.

La cubierta podrá ser inclinada o plana. Del perfil autorizado de cubierta podrán sobresalir elementos de caja de escaleras y ascensor; así como las chimeneas, conductos del sistema de ventilación o refrigeración, claraboyas, lucernarios, antenas de radio y T.V. Se admitirá la disposición de buhardillas, en la misma superficie de fachada, que responderán, en cuanto a su diseño y tratamiento, a las soluciones habituales para este tipo de elementos en la arquitectura tradicional.

Se admitirá que la fachada configure un hastial, siguiendo el perfil de cubierta, aunque se supere la altura de edificación establecida.

Artículo 20. Patios interiores.

Los patios interiores para iluminación y ventilación tendrán una superficie mínima de 9,00 m2 y se podrá inscribir en ellos un círculo de 3,00 metros de diámetro.

Artículo 21. Cuerpos salientes o vuelos.

El conjunto de los vuelos abiertos y cerrados no superará el 75% de la longitud del perímetro de las fachadas de la edificación, multiplicado por el número de plantas altas de la misma, resultando libre su disposición en las diferentes fachadas y plantas, siempre que no se supere en total la longitud máxima establecida.

Los vuelos cerrados no superarán por su parte el 40% de la citada longitud del perímetro de las fachadas de la edificación, multiplicado por el número de plantas altas de la misma, resultando igualmente libre su disposición en las diferentes fachadas y plantas.

La profundidad de los vuelos, abiertos o cerrados, sobre la superficie de la fachada, no excederá de 150 cm.

Artículo 22. Elementos salientes en fachadas.

En los tramos de fachada en los que se dispongan vuelos, la profundidad de los aleros cumplirán las mismas reglas establecidas para la regulación de los vuelos, admitiéndose que sobresalgan de estos últimos un máximo de 0,25 m.

Para los elementos salientes en fachadas como toldos, marquesinas, pilastras, zócalos y otros elementos ornamentales se estará a lo dispuesto en el Plan General.

Artículo 23. Portales, escaleras y ascensores.

Egiaztagiria: Jasota gera dadin agiri hau Azpeitiko Hirigintza Antolamenduaren Plangintza Orokorraren baitan "ALDE ZAHARRA" I. Hirigintza eremuko 1.1. azpieremurako Plan Bereziari dagokiola, Udalbatzak 2017ko apirilaren 4an behin betiko izaeraz onartua.

Azpeitiko Udala

IDAZKARITZA

1. Portales:

-La parte destinada a recepción de personas tendrá una anchura mínima de 2,00 m. y una longitud mínima de 2,00 m.

-No obstante se deberá cumplir lo especificado en la Ley de Accesibilidad.

2. Escaleras:

-El ancho mínimo del espacio de escalera entre paramentos, será de 2,00 m. y el de los tramos, medido asimismo entre los paramentos que los limiten (pared de caja de escalera y barandado, antepecho o cierre del hueco del ascensor), será de 1 m.

-Las mesetas con puertas de acceso a locales o viviendas tendrán una anchura mínima de 1,00 m.

3. En el caso de viviendas de protección pública, prevalecerán sus ordenanzas específicas sobre las del presente P.E.O.U.

Artículo 24. Condiciones bajo rasante.

Las superficies edificadas que resulten bajo rasante, se destinarán a los usos establecidos en el artículo 32 de estas Ordenanzas.

Se admite la ocupación en subsuelo por la edificación de garajes y trasteros, elementos comunes del edificio (escaleras, ascensores, instalaciones, rampas, etc.), y en general los usos autorizados por el Plan General. Todo ello ajustándose a los límites definidos en la ordenación y por las infraestructuras de servicios.

Egiaztagiria: Jasota gera dadin agiri hau Azpeitiko Hirigintza Antolamenduaren Plangintza Orokorraren baitan "ALDE ZAHARRA" 1. Hirigintza eremuko 1.1. azpieremurako Plan Bereziari dagokiola, Udalbatzak 2017ko apirilaren 4an behin betiko izaeraz onartua.

Azpeitiko Udala

IDAZKARITZA

SECCION 2.1.2. Condiciones de dominio

Artículo 25. Condiciones generales de dominio.

En el plano P.4. se definen las condiciones generales de dominio de las parcelas y demás

previsiones.

Artículo 26. Servidumbre de uso público.

En los planos se definen las condiciones generales de servidumbre de uso público de las parcelas.

Artículo 27. Servidumbres.

En las plantas sótano de las distintas parcelas edificables se constituirán servidumbres de paso para vehículos y personas, así como en rampas y escaleras de acceso a dichas plantas y al edificio de Goiko Kale nº 5.

Egiaztagiria: Jasota gera dadin agiri hau Azpeitiko Hirigintza Antolamenduaren Plangintza Orokorraren baitan "ALDE ZAHARRA" 1. Hirigintza eremuko 1.1. azpieremurako Plan Bereziari dagokiola, Udalbatzak 2017ko apirilaren 4an behin betiko izaeraz onartua.

Azpeitiko Udala

SECCION 2.1.3. Condiciones de uso

Artículo 28. Condiciones generales.

Las edificaciones y demás construcciones que se vayan a desarrollar en las parcelas de uso residencial, se destinarán a los usos detallados en el artículo 9 de las presentes ordenanzas y disposiciones siguientes.

Artículo 29. Uso de vivienda.

Las parcelas residenciales edificables sobre rasante se destinará de forma prioritaria a este uso.

Artículo 39. Usos autorizados sobre rasante.

1. Residencia comunitaria, trasteros, etc
2. Terciario. Comercial, oficinas, etc. y otros usos autorizados según Plan General
3. Otros usos autorizados según Plan General

Artículo 31. Usos autorizados bajo rasante.

1. Los locales de sótano se destinarán a usos anejos y auxiliares del uso residencial predominante y/o de los usos que se desarrollen en las plantas sobre rasante, así como a la implantación de infraestructuras de servicios de carácter público o a usos de garaje y trastero.

2. Otros usos autorizados según Plan General

Egiaztagiria: Jasota gera dadin agiri hau Azpeitiko Hirigintza Antolamenduaren Plangintza Orokorraren baitan "ALDE ZAHARRA" 1. Hirigintza eremuko 1.1. azpieremurako Plan Bereziari dagokiola, Udalbatzak 2017ko apirilaren 4an behin betiko izaeraz onartua.

IDAZKARITZA

Artículo 32. Usos autorizados en las superficies no edificables sobre rasante.

1. Los espacios con servidumbre de uso público se destinarán a áreas de estancia, zonas verdes y accesos peatonales.

2. Los espacios no edificados adscritos a las los edificios se destinarán a accesos, jardín, área de juegos y estancia.

SECCION 2.1.4. Condiciones higiénico-sanitarias y de seguridad de las edificaciones

Artículo 33. Condiciones generales.

Todas las edificaciones que se desarrollan al amparo del presente plan, cumplimentarán los requisitos funcionales, constructivos, higiénico-sanitarios y de seguridad exigidos por la normativa de carácter general, vigente en el momento de su construcción.

Artículo 34. Condiciones específicas de los locales abiertos al público de uso comercial y social.

1. La superficie útil de los locales no será inferior en ningún caso a 20 m2.

2. Cada uno de los locales destinados a este tipo de usos dispondrá de un cuarto de aseo (inodoro y lavabo, como mínimo) cuyo sistema de iluminación y ventilación será similar al exigido para los locales de servicios higiénicos de las viviendas.

3. La parte de los locales comprendidos en el presente artículo destinada a la estancia continuada de personas, tendrá preferentemente iluminación y ventilación natural,

ayudada por la artificial, si fuese preciso.

4. Podrán desarrollarse en plantas sótano y semisótano debiendo cumplir lo especificado en el artículo correspondiente del Plan General.

5. Los locales y dependencias dedicados exclusivamente a trasteros y almacenes podrán tener sólo iluminación y ventilación artificiales.

Artículo 35. Condiciones de los locales destinados a garaje.

1. Superficie y dimensiones mínimas:

La dimensión mínima por plaza, sin considerar accesos, etc., será de 2,20 x 4,80 m. La superficie de los garajes por vehículo, incluida en ella la que corresponde a aceras, pasillos de maniobras, etc., pero no a la destinada a servicios sanitarios, si las hubiere, u otros usos (como almacenillos, vestíbulo de llegada de ascensores, etc.), será la regulada por el Plan General de Planeamiento Municipal.

Egiaztagiria: Jasota gera dadin agiri hau Azpeitiko Hirigintza Antolamenduaren Plangintza Orokorraren baitan "ALDE ZAHARRA" 1. Hirigintza eremuko 1.1. azpieremurako Plan Bereziari dagokiola, Udalbatzak 2017ko apirilaren 4an behin betiko izaeraz onartua.

Azpeitiko Udala

IDAZKARITZA

2. Altura libre mínima:

La altura libre mínima será de 2,20 m. en el conjunto del local.

3. Accesos:

Deberán tener un acceso con la anchura mínima de 4,50 m. ó de 2.50 m si disponen dos accesos uno de entrada y otro de salida. Si la superficie del local ocupado por garajes es inferior a 400 m2, el acceso podrá ser de 3,00 m.

El garaje podrá estar comunicado con el ascensor o escalera del inmueble, en cuyo caso deberá disponer de un vestíbulo de aislamiento intermedio, con puertas especiales.

4. En los locales destinados a usos de garaje, la ventilación natural o forzada estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores y gases. Se hará por medio de conductos previstos para su ventilación exclusiva.

La ventilación de los garajes se ajustará a la normativa específica establecida al efecto.

Artículo 36. Tratamiento estético de las edificaciones.

El tratamiento estético de las edificaciones será el definido en los proyectos constructivos redactados por arquitectos designados por los promotores del área.

Artículo 37. Fachadas.

1. Si se plantean tendederos al exterior en su frente a fachada se deberá colocar algún tipo de elemento tipo celosía, mamparas, etc., que cierre la vista desde el exterior.

2. Los materiales a emplear en fachadas serán permanentes y de primera calidad.

Artículo 38. Cubiertas.

La cubierta podrá ser inclinada o plana. Se emplearán los materiales de cubrición permitidos en el Plan General. Se admitirá que la fachada configure un hastial, siguiendo el perfil de cubierta, aunque se supere la altura de edificación establecida.

Egiaztagiria: Jasota gera dadin agiri hau Azpeitiko Hirigintza Antolamenduaren Plangintza Orokorraren baitan "ALDE ZAHARRA" 1. Hirigintza eremuko 1.1. azpieremurako Plan Bereziari dagokiola, Udalbatzak 2017ko apirilaren 4an behin betiko izaeraz onartua.

Azpeitiko Udala
IDAZKARITZA

TITULO TERCERO: NORMAS DE URBANIZACION

CAPITULO 3.1. CONDICIONES GENERALES DE DISEÑO

Artículo 39. Supresión de barreras urbanísticas.

Deberá ajustarse a lo establecido en la Ley de Accesibilidad y normativas referente a la supresión de barreras urbanísticas.

CAPITULO 3.2. CONDICIONES CONSTRUCTIVAS Y CARACTERISTICAS DE DETALLE

Artículo 40. Condiciones Generales.

El Proyecto de Urbanización contendrá el detalle de las características de los materiales a emplear.

Artículo 41. Características de diseño de la red de saneamiento.

La red de saneamiento será de tipo separativo.

Artículo 42. Disposición de las conducciones y centro de servicios de las infraestructuras.

Todas las conducciones y centro de servicios urbanos serán preferentemente subterráneos.

Artículo 43. Niveles de servicio de alumbrado público.

Serán los señalados en los planos.

Artículo 44. Accesos a garajes.

Los accesos a los garajes se ejecutarán dando continuidad al pavimento de las aceras y acomodándose sus rasantes a las del acceso. Para ello se permitirá rebajar el bordillo de la parte de acera ocupada por el acceso.

Artículo 45. Arbolado.

Con arreglo a lo dispuesto en el artº 6 del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos, el Proyecto de Urbanización deberá prever la plantación de un mínimo de 54 árboles.

TITULO CUARTO: NORMATIVA EN MATERIA DE MARGENES DE RIOS

Artículo 46. Limitaciones derivadas de la normativa en materia de Márgenes de Ríos.

Egiaztagiria: Jasota gera dadin agiri hau Azpeitiko Hirigintza Antolamenduaren Plangintza Orokorraren baitan "ALDE ZAHARRA" 1. Hirigintza eremuko 1.1. azpieremurako Plan Bereziari dagokiola, Udalbatzak 2017ko apirilaren 4an behin betiko izaeraz onartua.

Azpeitiko Udala
IDAZKARITZA

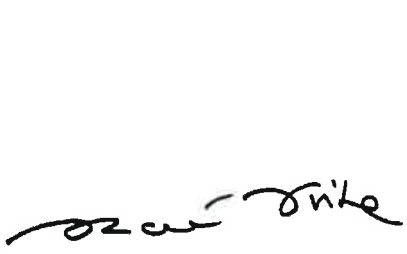
1. Se regulará según lo especificado en el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos de la CAPV que desarrolla y pormenoriza los criterios de las Directrices de Ordenación Territorial correspondientes a los epígrafes 5.2.D de "5.2. Directrices Generales relativas a los Elementos y Procesos del Medio Físico" y 6.8.7. de "6.8. Categorías de Ordenación del Medio Físico", relativos a Aguas Superficiales.

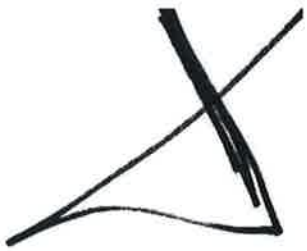
2. Por indicaciones de técnicos de URA (Ur Agentzia) se plantea un camino de sirga de 2 metros de ancho a cota +78.46 (cauce del río) con vegetación natural con un acceso mediante una escalera desde el paseo superior.

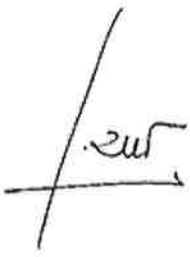
4. El retiro mínimo de la edificación con el rio Urola se medirá desde la línea de coronación del muro de encauzamiento y será de 10,00 metros. El límite de ocupación del subsuelo con las plantas de sótano no sobrepasará la línea de retiro mínimo de 5 metros respecto al cauce público.

5. El Plan General en consonancia a lo establecido en la normativa en materia de márgenes de ríos determina como objetivos generales de ordenación la reconstrucción del muro de ribera entre el puente de Harzubia y Foruen Enparantza y el remate del paseo peatonal de ribera del río Urola.

En Azpeitia, Enero de 2.017.







Ramón Uribe-Etxeberria
Arquitecto

José Francisco Antía
Arquitecto

Jon Orue-Etxebarria
Abogado

Egiaztagiria: Jasota gera dadin agiri hau Azpeitiko Hirigintza Antolamenduaren Plangintza Orokorraren baitan "ALDE ZAHARRA" 1. Hirigintza eremuko 1.1. azpieremurako Plan Bereziari dagokiola, Udalbatzak 2017ko apirilaren 4an behin betiko izaeraz onartua.

Udala
IDAZKARITZA

Egiaztagiria: Jasota gera dadin agiri hau Azpeitiko Hirigintza Antolamenduaren Plangintza Orokorraren baitan "ALDE ZAHARRA" 1. Hirigintza eremuko 1.1. azpieremurako Plan Bereziari dagokiola, Udalbatzak 2017ko apirilaren 4an behin betiko izaeraz onartua.

IDAZKARITZA

ANEJO-1 . SUPRESIÓN DE BARRERAS URBANÍSTICAS

NORMATIVA SOBRE CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD

NORMATIVA. Decreto 68/2000 de 11 de Abril

DATOS DEL PROYECTO O FIGURA URBANISTICA	
PROYECTO	PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DEL SUBAMBITO 1.1 DEL A.U.1 "ALDE ZAHARRA" EN AZPEITIA
SITUACION	SUBAMBITO 1.1 DEL A.U.1 "ALDE ZAHARRA" EN AZPEITIA
PROMOTOR	ZINEALDIA S.A.
ARQUITECTOS	RAMON URIBE-ETXEBERRIA/ JOSE FRANCISCO ANTIA

APARTADO	**. Anejo II. Condiciones técnicas en el entorno urbano**			**PROYECTO**
ITINERARIOS PEATONALES (Anejo II. Art.3.2) Públicos y Privados de uso comunitario.	**ANCHO** Min.	General	A ≥ 200 cm	A ≥ 200 cm
		Si densidad. d≤12viv/ha	A ≥ 150 cm, con rellanos intermedios ∅=180cm/20m máx.	
	PENDIENTE	Longitudinal	P ≤ 6%	P ≤ 6%
		Transversal	P ≤ 2%. Recomd.1,5%	P = 2%
	ALTURA Libre de paso		h ≥ 2,20m	h ≥ 2,20m
	BORDILLO acera Altura máxima.		h ≤ 12cm	h ≤ 12cm
	Excepcionalmente, cuando en la construcción de itinerarios peatonales aparezcan contradicciones con la normativa urbanística o Áreaial concurrente en el área o sean de difícil materialización por razones topográficas, será preciso justificar la solución en un informe de los Servicios Municipales, previo a la concesión de licencia.			
PAVIMENTO (Anejo II, Art.3.3.)	**Pavimentos Duros** . Antideslizante y sin resaltos.			☒
	Pavimentos Blandos. Suficientemente compactados, que impidan deslizamientos y hundimientos.			☒
	Rejas y registros de los itinerarios y pasos peatonales, enrasados con el pavimento circundante de material antideslizante aún en mojado, serán de cuadrícula de apertura ≤ 1,0x1,0 cm, si invade el ancho mínimo. del itinerario peatonal y sino de 2,5x2,5cm.			Rejilla ≤ 1,0x1,0
	Alcorques. Serán elementos enrasados al pavimento y no deformables. De ser enrejados cumplirán con lo anteriormente dispuesto para Rejas y registros.			
	SEÑALIZACIÓN Anejo IV: De Desniveles, Depresiones y Cambios de Cota, mediante **Franjas Señalizadoras,** Perpendiculares al sentido de marcha, de Anchura ≥ 1m y con Pavimento de textura y color diferentes.			
VADOS DE VEHÍCULOS (Anejo II, Art.3.4)	El itinerario peatonal que atraviesen no debe verse afectado por pendientes superiores a las definidas para los itinerarios peatonales. Cuando lo anteriormente expuesto no pueda darse, al menos 150cm de acera respetarán dichas pendientes. Si la acera fuese de 150cm, se deberá rebajar el bordillo.			
PASO DE PEATONES (Anejo II, Art.3.5)	**VADO PEATONAL.** Planos inclinados:			
	ANCHO mínimo a cota de calzada		= Paso peatones	A =3m
	PENDIENTE	Longitudinal	P ≤ 8%	P ≤ 8%
		Transversal	P ≤ 1,5%	P ≤ 1,5%
	ACERA a respetar de anchura		A ≥ 150 cm	A = 1.5m
	En aceras estrechas rebajar la acera en todo el ancho del paso peatonal con planos inclinados que respeten las pendientes fijadas			
	ISLETA		A nivel de calzada	
		ANCHO	A ≥ 2m. en viales con doble sentido y tres o más carriles:	A = 2 m
	SEÑALIZACIÓN Anejo IV: El pavimento en las isletas y en el ancho del vado peatonal ampliado en un metro en todo su perímetro será igual a la **franja señalizadora**, materializado a través de baldosas u otro tipo de material con protuberancias o tetones de 25mm de ∅, 6mm de altura y 67mm de separación entre centros, antideslizantes y contrastadas en color.			
PARQUES, JARDINES,PLAZAS (Anejo II, Art.3.6)	**ANCHO** (CAMINOS y SENDAS)		A ≥ 2,00 m	A ≥ 2m
	DESNIVELES		Mediante Itinerario Peatonal	P ≤ 6%
	DESNIVELES ≥ 0,40m		Elementos continuos de protección	

MOBILI. URBANO (Anejo II, Art.4)	Se entiende como tales, al conjunto de objetos a colocar en los espacios exteriores superpuestos a los elementos de urbanización; Semáforos, Señales, Paneles Informativos, Carteles, Cabinas telefónicas, Fuentes públicas, Servicios Higiénicos, Papeleras, Marquesinas, Asientos y otros de análoga naturaleza. *NORMAS GENERALES* Se dispondrán de forma que no interfieran la accesibilidad Se diseñarán y ubicarán de forma que puedan ser utilizados por personas con dificultad en la accesibilidad. En las aceras se colocaran en el borde exterior, sin invadir los 200cm de itinerario peatonal o 150cm en densidades de 12viv/ha, ni invadir vados y pasos peatonales.	
	Se dispondrán alineados longitudinalmente en el itinerario peatonal **Elementos salientes de fachada** fijos o móviles que interfieran un itinerario peatonal, Marquesinas, etc h ≥ 220cm Elemento fijo o móvil a h < 220cm, se prolongará hasta el suelo. ***Elementos Trasparentes*** *2 Bandas de a = 20cm, colocadas una a h = 90cm* otra a h = 150cm	h = 250 ☒
SEMAFOROS (Anejo II, Art.4.2.2.1)	Contarán con señal acústica, con emisores orientados hacia el otro lado de la calzada, recomendable emisor de activación a distancia por el discapacitados. h = 90-120cm **Semáforos manuales**, pulsador h = 90-120cm	☒
CONTEDORES, PAPELER., BUZON, o análogos (Anejo II, Art.4.2.2.5)	**BOCAS** h = 90cm **CONTENEDORES** Fuera del itinerario peatonal	h = 90 cm ☒
FUENTES y BEBEDE. (Anejo II, Art.4.2.2.6)	Aproximación a cota Rejillas antideslizantes en seco y mojado ≥2,5cm x 2,5cm Si el accionamiento es manual h ≤ 90cm	☒
BANCOS (Anejo II, Art.4.2.2.7)	Asiento con respaldo y reposabrazos h = 40-50cm Reposabrazos h = 20-25cm Distancia máxima entre varios bancos d = 50m Complementariamente a los anteriores y ajustándose a las condiciones ergonómicas para sentarse y levantarse se podrán utilizar otros.	☒ ☒ d = 50 m
BOLARDOS (Anejo II, Art.4.2.2.8)	Los Bolardos o Mojones serán visibles por color y volumen, no susceptibles de enganches.	
P. INFORMACION (Anejo II, Art.4.2.2.9)	Sistemas de Información Interactivo (Anejo IV) Acceso con espacio libre ∅ ≥ 180cm Teclado, ligeramente inclinado h = 90-120cm Pantalla entre 30-40º inclinación h = 100-140cm	∅ = 180 ☒ ☐
MOSTRADORES y VENTANILLAS (Anejo II, Art.4.2.2.11)	Altura máxima h ≤ 110cm Dispondrá de un tramo de mostrador de: L = 120cm h= 80cm con hueco libre inferior de F = 50cm h = 70cm	h =110cm ☐
ELEMENTOS PROVISIONALES. Protección y Señalización (Anejo II, Art.4.3)	La protección será mediante vallas estables y continuas que no tengan cantos vivos, no sean autodeslizantes y resistan al vuelco. **Prohibido la sustitución de vallas por mallas, cuerdas, cables o similares** Distancia del vallado a zanjas, acopios, etc d ≥ 50cm **Luces Rojas,** deberán tener los elementos de protección y permanecerán encendidas en horarios de iluminación insuficiente. **Itinerario peatonal garantizado** a ≥ 150cm Si la acera fuese menor de 150cm a = Acera Elementos de andamiaje arriostrando a h ≤ 220m, deberán ser señalizados y protegidos adecuadamente hasta el suelo en longitudinal al itinerario.	d = 50 cm a = 150 cm
OBSERVACIONES		

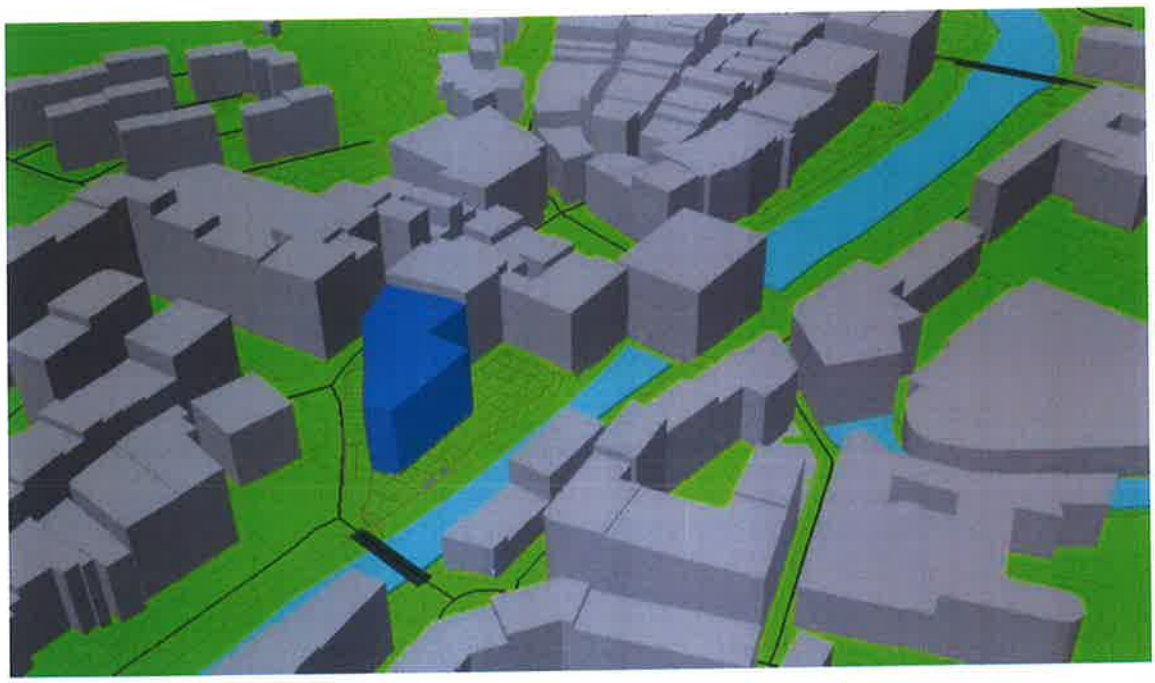
Egiaztagiria: Jasota gera dadin agiri hau Azpeitiko Hirigintza Antolamenduaren Plangintza Orokorraren baitan "ALDE ZAHARRA" 1. Hirigintza eremuko 1.1. azpieremurako Plan Bereziari dagokiola, Udalbatzak 2017ko apirilaren 4an behin betiko izaeraz onartua.

Azpeitiko Udala
IDAZKARITZA

ANEJO-2 : ESTUDIO ACUSTICO

Egiaztagiria: Jasota gera dadin agiri hau Azpeitiko Hirigintza Antolamenduaren Plangintza Orokorraren baitan "ALDE ZAHARRA" 1. Hirigintza eremuko 1.1. azpieremurako Plan Bereziari dagokiola, Udalbatzak 2017ko apirilaren 4an behin betiko izaeraz onartua.

AZTERKETA AKUSTIKOA
ESTUDIO ACÚSTICO



Febrero 2016/ 2016ko otsaila

Egiaztagiria: Jasota gera dadin agiri hau Azpeitiko Hirigintza Antolamenduaren Plangintza Orokorraren baitan "ALDE ZAHARRA" 1. Hirigintza eremuko 1.1. azpieremurako Plan Bereziari dagokiola, Udalbatzak 2017ko apirilaren 4an behin betiko izaeraz onartua.

Azpeitiko Udala

IDAZKARITZA

Plan Especial de Ordenación Urbana del Subámbito 1.1 del Área Urbana A.U.1 "Alde Zaharra" de Azpeitia

Egileak / Redactores

ekolur
Asesoría Ambiental · Ingurumen Aholkularitza

1. INTRODUCCIÓN

El presente documento constituye la Memoria del "**Estudio de Impacto Acústico del Plan Especial de Ordenación Urbana del Subámbito 1.1 del Área Urbana A.U.1 "Alde Zaharra" de Azpeitia**" donde se prevé la implantación de nuevos usos residenciales.

El Estudio se ha realizado de acuerdo a lo establecido en la legislación y normativa vigente en materia de ruido:

- La Directiva 2002/49/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 25 de junio de 2002 sobre Evaluación y Gestión del Ruido Ambiental.
- La Recomendación de la Comisión Europea, de 6 de Agosto de 2003, relativa a las Orientaciones sobre los métodos de cálculo provisionales revisados para el ruido industrial, procedente de aeronaves, del tráfico rodado y ferroviario, y los datos de emisiones correspondientes.
- La Ley 37/2003, de 17 de Noviembre, del Ruido.
- El Real Decreto 1513/2005, de 16 de Diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003 de 17 de Noviembre, del Ruido, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental.
- El Real Decreto 1367/2007, de 19 de Octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003 de 17 de Noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.
- Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco.
- La Guía Metodológica para la Realización de Mapas de Ruido del Gobierno Vasco, de Mayo de 2005.
- La Guía de Buenas Prácticas para la Realización de Mapas de Ruido y la Producción de Datos Asociados a la Exposición al Ruido del Grupo de Trabajo Asesor sobre Exposición al Ruido de la Comisión Europea, en su Segunda Versión de 13 de agosto de 2007.

Egiaztagiria: Jasota gera dadin agiri hau Azpeitiko Hirigintza Antolamenduaren Plangintza Orokorraren baitan "ALDE ZAHARRA" 1. Hirigintza eremuko 1.1. azpieremurako Plan Bereziari dagokiola, Udalbatzak 2017ko apirilaren 4an behin betiko izaeraz onartua.

Azpeitiko Udala
IDAZKARITZA

Egiaztagiria: Jasota gera dadin agiri hau Azpeitiko Hirigintza Antolamenduaren Plangintza Orokorraren baitan "ALDE ZAHARRA" 1. Hirigintza eremuko 1.1. azpieremurako Plan Bereziari dagokiola, Udalbatzak 2017ko apirilaren 4an behin betiko izaeraz onartua.

Azpeitiko Udala
IDAZKARITZA

Suelo absorbente (blando)
Suelos reflectante (duro)

Figura 1. Mapa de absorción del terreno del ámbito de estudio.

2.1.3. ÁREA DE ESTUDIO

Para la elaboración de la modelización acústica del Plan Especial del Subámbito 1.1 del Área Urbana A.U.1 "Alde Zaharra" de Azpeitia se ha considerado un área de cálculo que excede los límites de ordenación del Plan Especial, a fin de incorporar los principales focos de emisión sonora con potencial afección acústica sobre el ámbito de estudio.

Figura 2. Delimitación del área de cálculo para el estudio acústico.

Egiaztagiria: Jasota gera dadin agiri hau Azpeitiko Hirigintza Antolamenduaren Plangintza Orokorraren baitan "ALDE ZAHARRA" 1. Hirigintza eremuko 1.1. azpieremurako Plan Bereziari dagokiola, Udalbatzak 2017ko apirilaren 4an behin betiko izaeraz onartua.

Udala
IDAZKARITZA

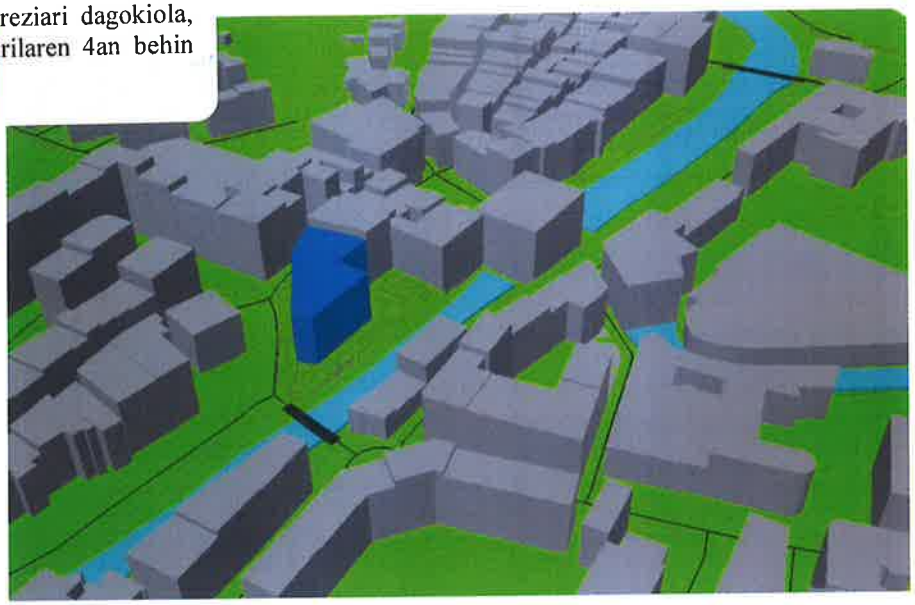


Figura 3: Vista de las nuevas edificaciones residenciales y viales de acceso incluidos en el Plan Especial de Ordenación Urbana del Subámbito 1.1 del Área Urbana A.U.1 "Alde Zaharra" de Azpeitia

2.2 MÉTODOS DE CÁLCULO

Los Métodos de cálculo utilizados son los recomendados por la ***«Directiva Europea 2002/49/CE»*** y establecidos como referencia en España por el ***«R.D. 1513/2005»***, que desarrolla la ***«Ley de Ruido 37/2003"*** y completa la incorporación de la Directiva Europea al ordenamiento jurídico español.

Para el caso del ruido de tráfico rodado, es el método nacional de cálculo francés «NMPB-Routes-96 (SETRA-CERTULCPC-CSTB)», mencionado en el «*Arrêté du 5 mai 1995 relatif au bruit des infrastructures routlères, Journal officiel du 10 mai 1995, article 6*» y en la norma francesa «XPS 31-133». Por lo que se refiere a los datos de entrada sobre la emisión, esos documentos se remiten a la «*Guide du bruit des transports terrestres, fascicule prévision des niveaux sonores, CETUR 1980*».

Para la adaptación de estos métodos, se han tenido en cuenta la «*Recomendación de la Comisión Europea, de 6 de Agosto de 2003*», relativa a orientaciones sobre los métodos de cálculo provisionales revisados para el ruido Industrial, el procedente de aeronaves, el de tráfico rodado y ferroviario y los datos de emisiones correspondientes.

2.3 PARÁMETROS DE EVALUACIÓN Y LÍMITES CONSIDERADOS

El presente Estudio Acústico se ha realizado considerando los siguientes parámetros de evaluación:

- **L_d [dB(A)]**: Nivel Promedio equivalente ponderado a lo largo de los períodos diurnos de un año (de 7:00 a 19:00)
- **L_e [dB(A)]**: Nivel Promedio equivalente ponderado a lo largo de los períodos de tarde de un año (de 19:00 a 23:00)
- **L_n [dB(A)]**: Nivel Promedio equivalente ponderado a lo largo de los períodos nocturnos de un año (de 23:00 a 7:00)

En el caso del Plan Especial de Ordenación Urbana del Subámbito 1.1 del Área Urbana A.U.1 "Alde Zaharra" de Azpeitia **son de aplicación los valores de esta última tabla**, al tratarse de una nueva área urbanizada.

En el cuadro adjunto se exponen de forma gráfica los valores límites recogidos en la tabla superior, representados sobre la escala de colores normalizada que se emplea para la elaboración de los Mapas de Ruido:

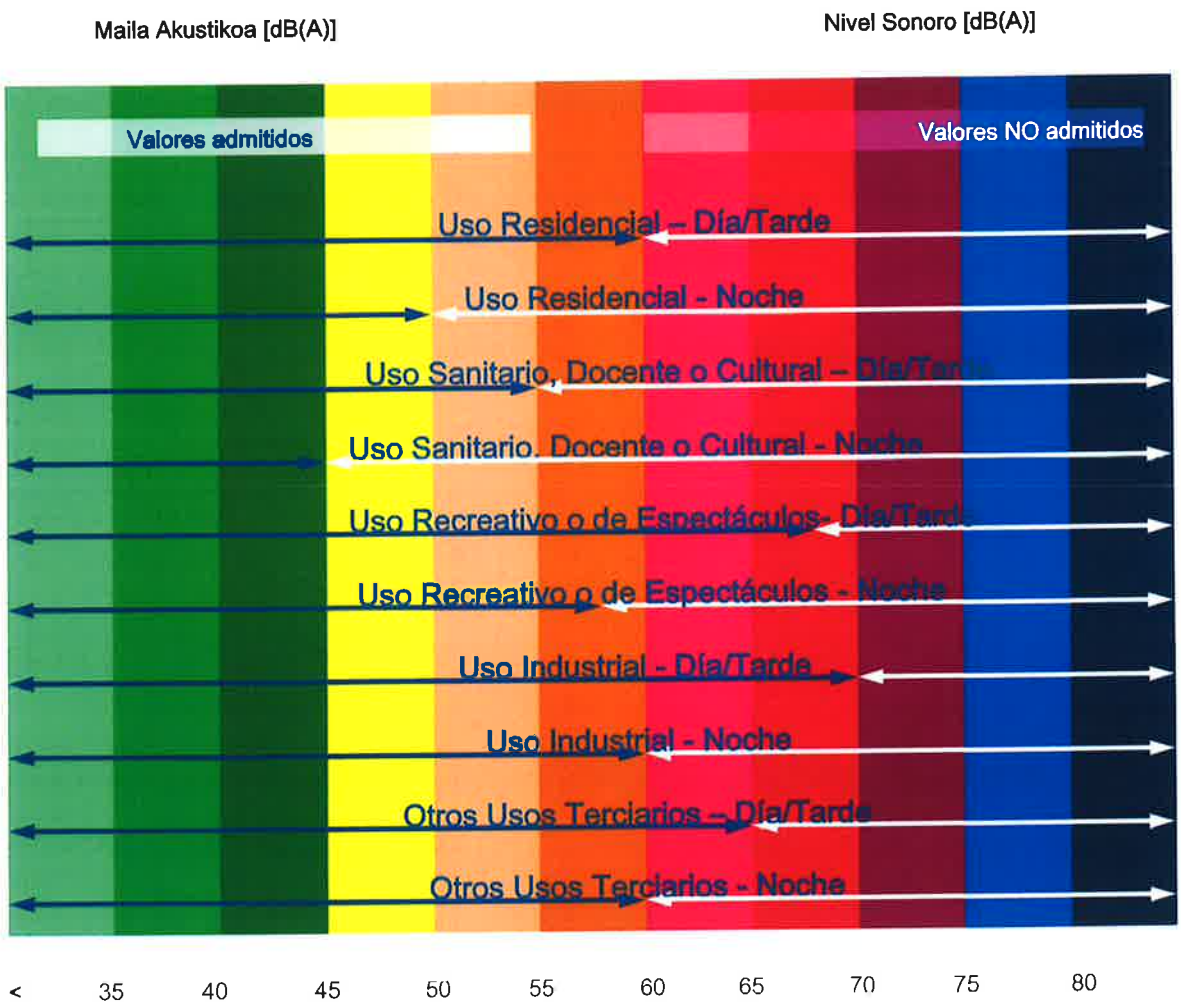


Figura 4. Objetivos de calidad acústica para nuevas áreas urbanizadas según tipo de área acústica

2.4 SOFTWARE DE CÁLCULO

Para la realización de los cálculos se ha utilizado el paquete de software SoundPlan v7.1, que cumple con las especificaciones que, para los programas de cálculo, establecen la normativa y legislación utilizada.

Egiaztagiria: Jasota gera dadin agiri hau Azpeitiko Hirigintza Antolamenduaren Plangintza Orokorraren baitan "ALDE ZAHARRA" 1. Hirigintza eremuko 1.1. azpieremurako Plan Bereziari dagokiola, Udalbatzak 2017ko apirilaren 4an behin betiko izaeraz onartua.

Azpeitiko Udala
IDAZKARITZA

Egiaztagiria: Jasota gera dadin agiri hau Azpeitiko Hirigintza Antolamenduaren Plangintza Orokorraren baitan "ALDE ZAHARRA" 1. Hirigintza eremuko 1.1. azpieremurako Plan Bereziari dagokiola, Udalbatzak 2017ko apirilaren 4an behin betiko izaeraz onartua.

Azpeitiko Udala
IDAZKARITZA

- Plano 2.3.2 (E 1:1.500, A3): Mapa de Ruido. Ln (noche), estado futuro. Altura 2 metros.
- Plano 2.4.2. (E 1:1.500, A3): Mapa de Ruido. Lden (periodo día-tarde-noche), estado futuro. Altura 2 metros.

Para mantener la homogeneidad en la representación de los resultados, se ha mantenido siempre la escala de colores normalizada para la elaboración de los Mapas de Ruido, para facilitar así un análisis visual comparativo de los niveles de ruido esperado para los distintos periodos analizados.

3.3 MAPAS DE RUIDO EN FACHADA

Por otro lado, se ha analizado la incidencia del ruido en las fachadas de las nuevas edificaciones proyectadas en el Plan Especial. Se han elaborado los siguientes mapas con la representación de los resultados obtenidos en el análisis de la incidencia acústica en fachadas:

- Plano 3.0 (E 1:1.500, A3): Mapa de ruido en fachadas. Vistas.
- Plano 3.1. (A3) Nivel de Ruido en fachadas. Vista 1. Ld (día), Le (tarde), Ln (noche) y Lden (día-tarde-noche).
- Plano 3.2. (A3) Nivel de Ruido en fachadas. Vista 2. Ld (día), Le (tarde), Ln (noche) y Lden (día-tarde-noche).

Como Anexo II que acompaña al presente Estudio se ha recogido la tabla de resultados de los niveles de ruido obtenidos para cada uno de los receptores analizados en el cálculo del Mapa de Ruido en fachadas.

3.4 ÁREAS ACÚSTICAS

Tanto el RD 1367/2007 como el Decreto 213/2012 establecen la necesidad de zonificar el territorio en áreas acústicas, de acuerdo al uso predominante en cada sector del territorio. Concretamente, el art 5.1. del RD 1367/2007[1] establece que "en la planificación territorial, planeamiento urbanístico, tanto a nivel general como de desarrollo, se incluirá una zonificación acústica del territorio en áreas acústicas"; en consecuencia, se ha clasificado el ámbito de ordenación del Plan Especial de Ordenación Urbana del Subámbito 1.1 del Área Urbana A.U.1 "Alde Zaharra" de Azpeitia" de acuerdo a las categorías definidas en la Tabla A del Anexo I del Decreto 213/2012 y en la Tabla A del Anexo II del RD 1367/2007.

La clasificación acústica del ámbito de ordenación del Plan Especial se ha representado en el **Plano 4 (E 1:600, A3): Zonificación acústica.**

Los criterios y la nomenclatura para la delimitación de estas áreas acústicas se han basado en la legislación vigente en la materia.

[1] Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a la zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

Egiaztagiria: Jasota gera dadin agiri hau Azpeitiko Hirigintza Antolamenduaren Plangintza Orokorraren baitan "ALDE ZAHARRA" 1. Hirigintza eremuko 1.1. azpieremurako Plan Bereziari dagokiola, Udalbatzak 2017ko apirilaren 4an behin betiko izaeraz onartua.

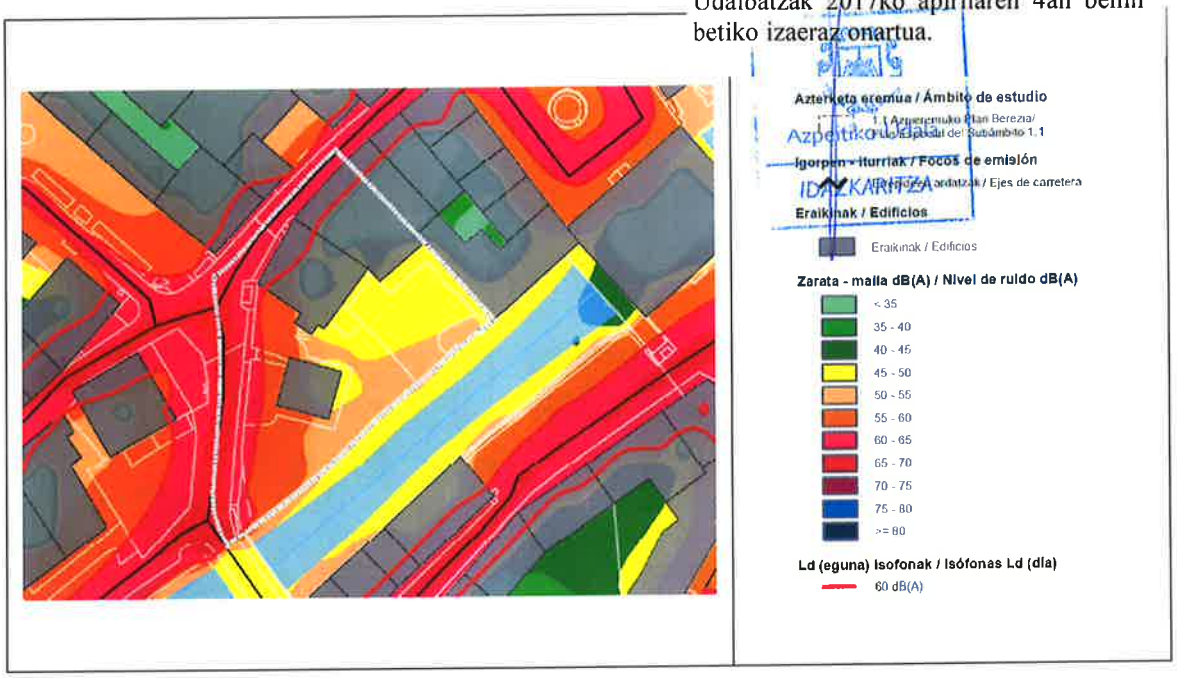


Figura 5. Imagen parcial del plano 2.1.1. Mapa de Ruido. Actualidad Ld (día), 2m

De acuerdo al artículo 43 del Decreto 213/2012 de 16 de octubre, *"No se podrá conceder ninguna licencia de construcción de edificaciones destinadas a viviendas, usos hospitalarios, educativos o culturales, si, en el momento de concesión de la licencia, se incumplen los objetivos de calidad acústica en el exterior, salvo en dos supuestos:*

a) existencia de razones excepcionales de interés público debidamente motivadas,

b) en zonas de protección acústica especial en los supuestos definidos en el artículo 45 del presente Decreto.

2.– En todo caso, deberán cumplirse los objetivos de calidad para el espacio interior para lo cual los Ayuntamientos deberán realizar informe justificativo de dicha cuestión, previa a la concesión de la correspondiente licencia, estableciendo medidas correctoras para proteger el ambiente exterior.

En cumplimiento del artículo 45 del Decreto 213/2012 de 16 de octubre, **el ámbito del futuro desarrollo urbanístico que nos ocupa puede declararse Zona de Protección Acústica Especial (ZPAE) por incumplirse en él los objetivos de calidad acústica** y siempre que en el marco del Estudio de Impacto Acústico del futuro desarrollo urbanístico se establezcan las medidas correctoras de acuerdo al capítulo II del Título III del citado Decreto (ver apartado 7). Además, tal y como especifica el citado artículo, para poder declarar Zona de Protección Acústica Especial tiene que estar aprobada inicialmente la ordenación pormenorizada a la entrada en vigor del Decreto 213/2012 o tratarse de supuestos de renovación urbana.

El Plan General de Ordenación Urbana de Azpeitia, aprobado inicialmente con fecha de 05 de julio de 2012 y definitivamente con fecha 17 de septiembre de 2013, clasifica el ámbito en cuestión como suelo urbano y establece su ordenación pormenorizada, cumpliéndose por tanto los requerimientos para la declaración de Zona de Protección Acústica Especial.

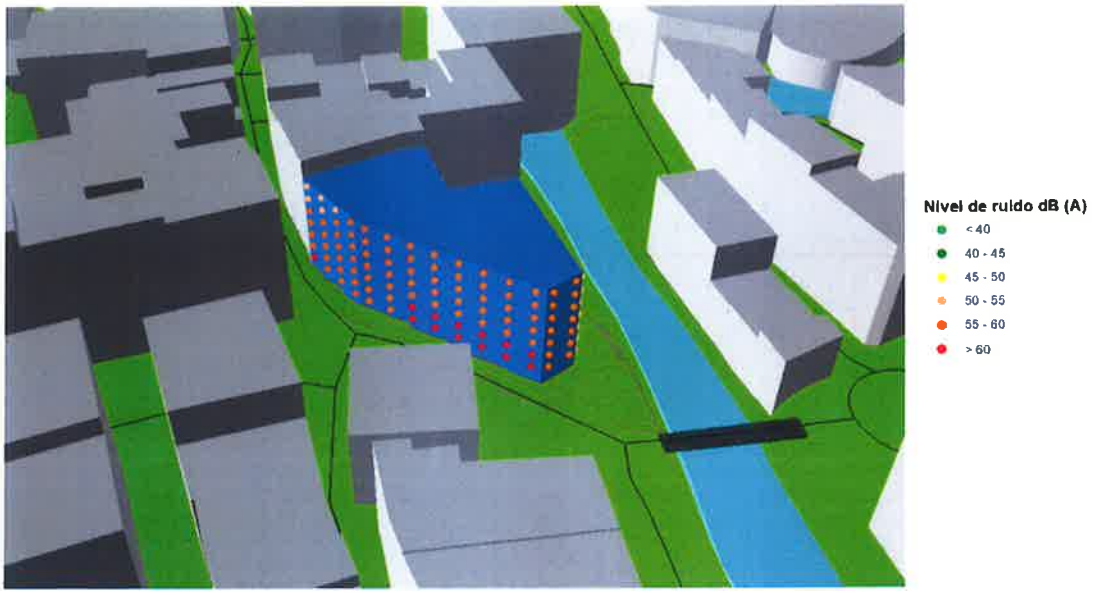


Figura 7: Vista 1 (zona oeste) de los niveles de ruido en fachadas durante el periodo día (Ld).

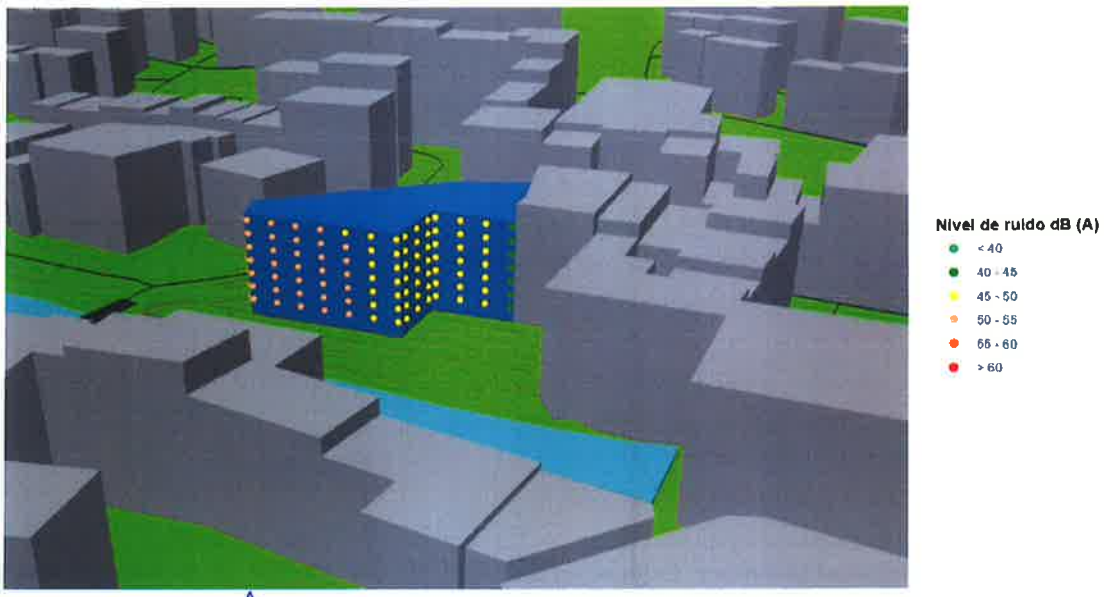


Figura 8: Vista 2 (zona este) de los niveles de ruido en fachadas durante el periodo tarde (Le).

Egiaztagiria: Jasota gera dadin agiri hau Azpeitiko Hirigintza Antolamenduaren Plangintza Orokorraren baitan "ALDE ZAHARRA" 1. Hirigintza eremuko 1.1. azpieremurako Plan Bereziari dagokiola, Udalbatzak 2017ko apirilaren 4an behin betiko izaeraz onartua.

Azpeitiko Udala
IDAZKARITZA

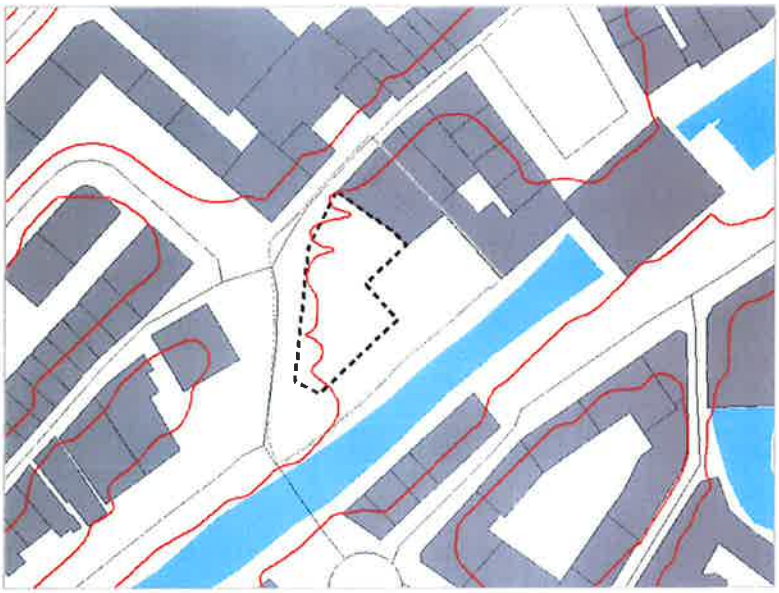


Figura 11: Superficie afectada por la isófona de 50 dB (A) (línea roja) a 2 metros sobre el terreno correspondiente al periodo noche (Ln).

Egiaztagiria: Jasota gera dadin agiri hau Azpeitiko Hirigintza Antolamenduaren Plangintza Orokorraren baitan "ALDE ZAHARRA" 1. Hirigintza eremuko 1.1. azpieremurako Plan Bereziari dagokiola, Udalbatzak 2017ko apirilaren 4an behin betiko izaeraz onartua.

Azpeitiko Udala
IDAZKARITZA

6. ESTUDIO DE ALTERNATIVAS

El Decreto en su artículo 39, "Estudio de alternativas", especifica que *"el estudio de alternativas de diseño se realizará para el área o áreas (diferentes localizaciones y disposiciones de las diferentes parcelas edificatorias y de la orientación de los usos con respecto a los focos emisores acústicos) como paso previo a la aprobación de la ordenación pormenorizada del planeamiento municipal que sea aplicable"*.

Con fecha de 7 de septiembre de 2013 se aprueba de forma definitiva el Plan General de Ordenación Urbana de Azpeitia quedando por tanto aprobada la ordenación pormenorizada del ámbito. El documento de Normas Urbanísticas Particulares recoge las condiciones de edificación del subámbito A.U.1 Alde Zaharra, subámbito 1.1.

Por tanto, y teniendo en cuenta que la ordenación pormenorizada se encuentra aprobada no corresponde la realización de un estudio de alternativas de ordenación del ámbito.

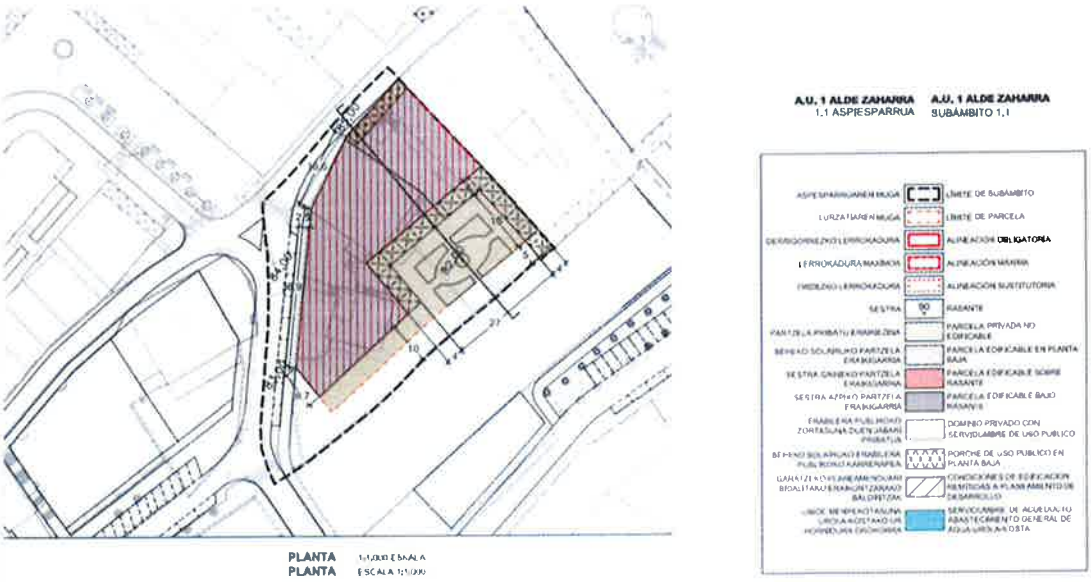


Figura 12 Condiciones de edificación, dominio y uso de A.U.1 Alde Zaharra subámbito 1.1. Fuente: Plan General de Ordenación de Azpeitia, Documento B.2 Normas urbanísticas Particulares de los ámbitos urbanísticos.

Egiaztagiria: Jasota gera dadin agiri hau Azpeitiko Hirigintza Antolamenduaren Plangintza Orokorraren baitan "ALDE ZAHARRA" 1. Hirigintza eremuko 1.1. azpieremurako Plan Bereziari dagokiola, Udalbatzak 2017ko apirilaren 4an behin betiko izaeraz onartua.

Azpeitiko Udala
IDAZKARITZA

Se ha consultado el documento básico 'DB-HR Protección frente al ruido' del Código Técnico de la Edificación[3]. El artículo 2.1.1. Aislamiento acústico a ruido aéreo apartado d) Protección frente al ruido procedente del exterior de este documento básico se establece que 'el aislamiento acústico a ruido aéreo, $D_{2m,nT,Atr}$, entre un recinto protegido y el exterior no será menor que los valores indicados en la tabla 2.1 en función del uso del edificio y de los valores del índice de ruido día, Ld, definido en el Anexo I del Real Decreto 1513/2005 de 16 de diciembre, de la zona donde se ubica el edificio'.

Tabla 7. Valores de aislamiento acústico a ruido aéreo, D2m,nT,Atr, en dB(A), entre el recinto protegido y el exterior, en función del índice de ruido día, Ld. Fuente: Documento Básico DB-HR Protección frente al ruido del Código Técnico de la Edificación.

Ld dBA	Uso del edificio			
	Residencial y sanitario		Cultural, docente, administrativo y religioso	
	Dormitorios	Estancias	Estancias	Aulas
Ld ≤ 60	30	30	30	30
60 < Ld ≤ 65	32	30	32	30
65 < Ld ≤ 70	37	32	37	32
70 < Ld ≤ 75	42	37	42	37
Ld > 75	47	42	47	42

El documento establece que 'el valor del índice de ruido día, Ld, puede obtenerse en las administraciones competentes o mediante la consulta de los Mapas Estratégicos de Ruido'. En este caso, el nivel sonoro obtenido durante el periodo día (Ld) se encuentra en diversos edificios por encima de los 60 dB(A). Se pueden consultar con detalle los valores resultantes de fachada para cada edificio en la tabla que se incorpora como Anexo II. Como ejemplo, destacar que la situación más desfavorable se produce en las fachadas con orientación oeste para el periodo dia, con uno valores de emisión acústica que alcanzan los 61,3 dB(A), siendo el límite máximo permitido 60 dB(A). De acuerdo a los resultados obtenidos en los Mapas de Ruido elaborados en el presente Estudio Acústico, los niveles de aislamiento a lograr en este tipo de edificio serán las correspondientes a niveles Ld entre 60-65 dB(A) esto es, 32 dB(A) para dormitorios y 30 dB(A) para estancias.

Considerando estos aspectos, el Proyecto de Edificación deberá estar a lo dispuesto en el Capítulo 3: Diseño y dimensionamiento del documento básico DB-HR Protección frente al ruido para lograr los niveles de aislamiento definidos en la tabla anteriormente expuesta.

Por otro lado, el Proyecto de Edificación deberá estar también a lo dispuesto en la Norma Básica de Edificación relativa a las condiciones acústicas de los edificios.

Egiaztagiria: Jasota gera dadin agiri hau Azpeitiko Hirigintza Antolamenduaren Plangintza Orokorraren baitan "ALDE ZAHARRA" 1. Hirigintza eremuko 1.1. azpieremurako Plan Bereziari dagokiola, Udalbatzak 2017ko apirilaren 4an behin betiko izaeraz onartua.

Azpeitiko Udala
IDAZKARITZA

[3] Aprobado por Real Decreto 1371/2007, de 19 de octubre, por el que se aprueba el documento básico 'DB-HR Protección frente al ruido' del Código Técnico de la Edificación y se modifica el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.

LEGENDA / LEYENDA

Azterketa eremua / Ámbito de estudio

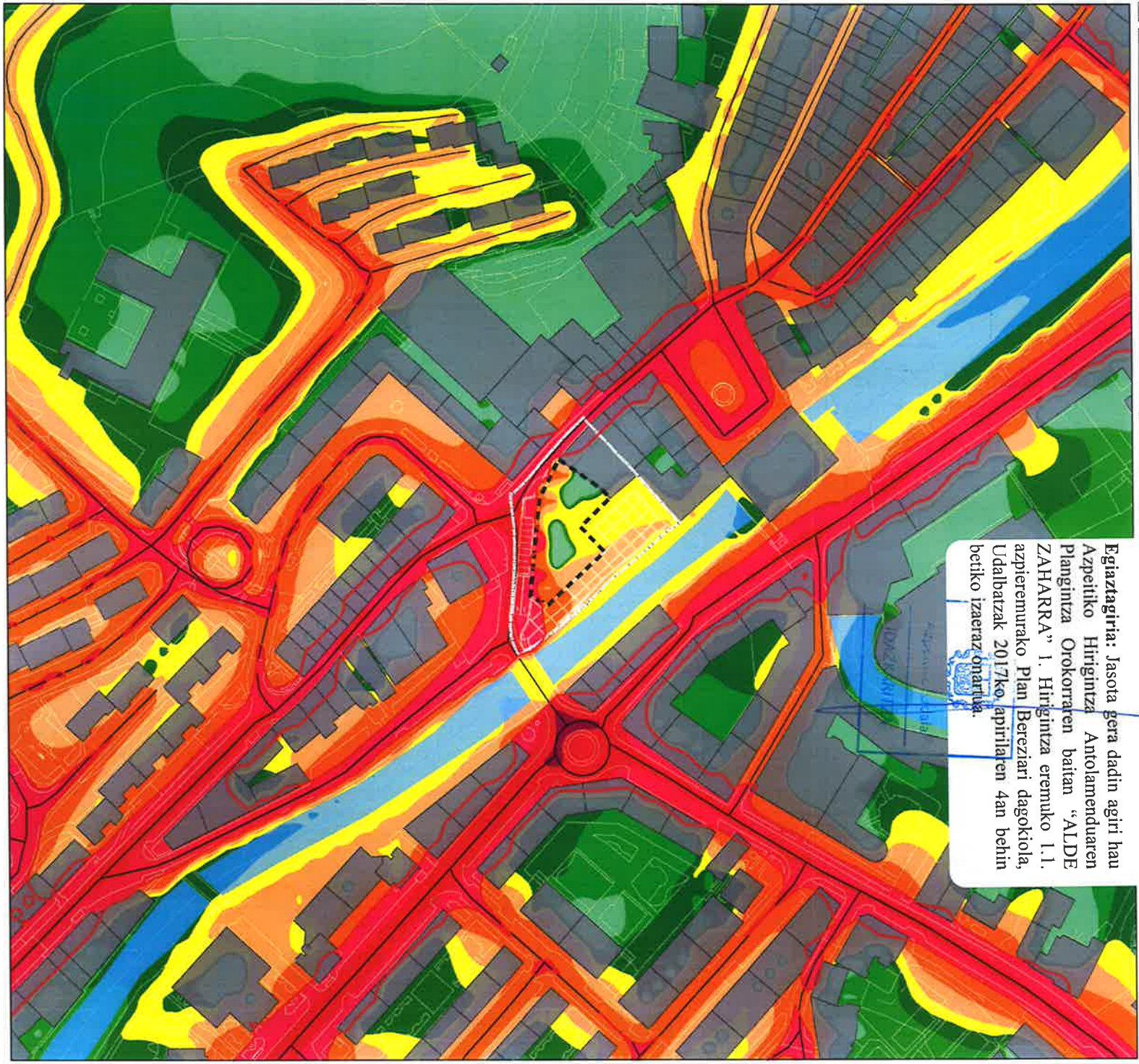
1.1 Azpieremuko Plan Berezia/
Plan Especial del Subámbito 1.1

Egiaztagiria: Jakota gera dadin agiri hau Azpeitiko Hirigintza Antolamenduaren Plangintza Orokorraren baitan "ALDE ZAHARRA" 1/ Hirigintza eremuko 1.1. azpieremurako Plan Bereziari dagokiola, Udalbatzak 2017ko apirilaren 4an behin betiko izaeraz onartua.

Azpeitiko Udala
IDAZKARITZA

Tipo de área acústica		Índices de ruido [dB(A)]		
		L_d	L_e	L_n
a	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial protección contra la contaminación acústica	55	55	45
b	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial	60	60	50
c	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en el	65	65	55
d	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos	68	68	58
e	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial	70	70	60
f	Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte u otros equipamientos públicos que los reclamen	Sin determinar	Sin determinar	Sin determinar

KOKAPENA **LOCALIZACIÓN**	1
AZPEITIAKO A.U.1, "ALDE ZAHARRA" HIRI EREMUAREN 1.1. AZPIEREMUKO PLAN BEREZIAREN AZTERKETA AKUSTIKOA ESTUDIO ACÚSTICO DEL PLAN ESPECIAL DEL SUBAMBITO 1.1 DEL AREA URBANA A.U.1, "ALDE ZAHARRA" DE AZPEITIA	E: 1:1.500
EGILEAK / REDACTORES ekolur	2016KO OTSAILA FEBRERO 2016



Egiaztagiria: Jasota gera dadin agiri hau Azpeitiko Hirigintza Antolamenduaren Plangintza Orokorraren baitan "ALDE ZAHARRA" 1. Hirigintza eremuko 1.1. azpieremurako Plan Bereziari dagokiola, Udalbatzak 2017ko apirilaren 4an behin betiko izaera onartua.

LEGENDA / LEYENDA

Azterketa eremua / Ámbito de estudio

1.1 Azpieremuko Plan Berezi a/
Plan Especial del Subámbito 1.1

Igorpen - iturriak / Focos de emisión

Eraikinen antzeko / Ejes de carretera

Eraikinak / Edificios

Plan berezi a aurrekusitako eraikinak / Edificios previstos en el Plan Especial

Beste Eraikinak / Resto Edificios

Zarata - maila dB(A) / Nivel de ruido dB(A)

- < 35
- 35 - 40
- 40 - 45
- 45 - 50
- 50 - 55
- 55 - 60
- 60 - 65
- 65 - 70
- 70 - 75
- 75 - 80
- >= 80

Ld (eguna) isofonak / Isófonas Ld (día)

- 60 dB(A)

	Tipo de área acústica	Índices de ruido [dB(A)]		
		L_d	L_e	L_n
a	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial protección contra la contaminación acústica	55	55	45
b	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial	60	60	50
d	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en el c	65	65	55
e	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos	68	68	58
c	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial	70	70	60
f	Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte u otros equipamientos públicos que lo reclamen	Sin determinar	Sin determinar	Sin determinar

ZARATA-MAPA. ETORKIZUNA
Ld (eguna), 2m
MAPA DE RUIDO. FUTURO
Ld (día), 2m

2.1.2

AZPEITIAKO A.U.1 "ALDE ZAHARRA" HIRI EREMUAREN 1.1. AZPIEREMUKO PLAN BEREZIAREN AZTERKETA AKUSTIKOA

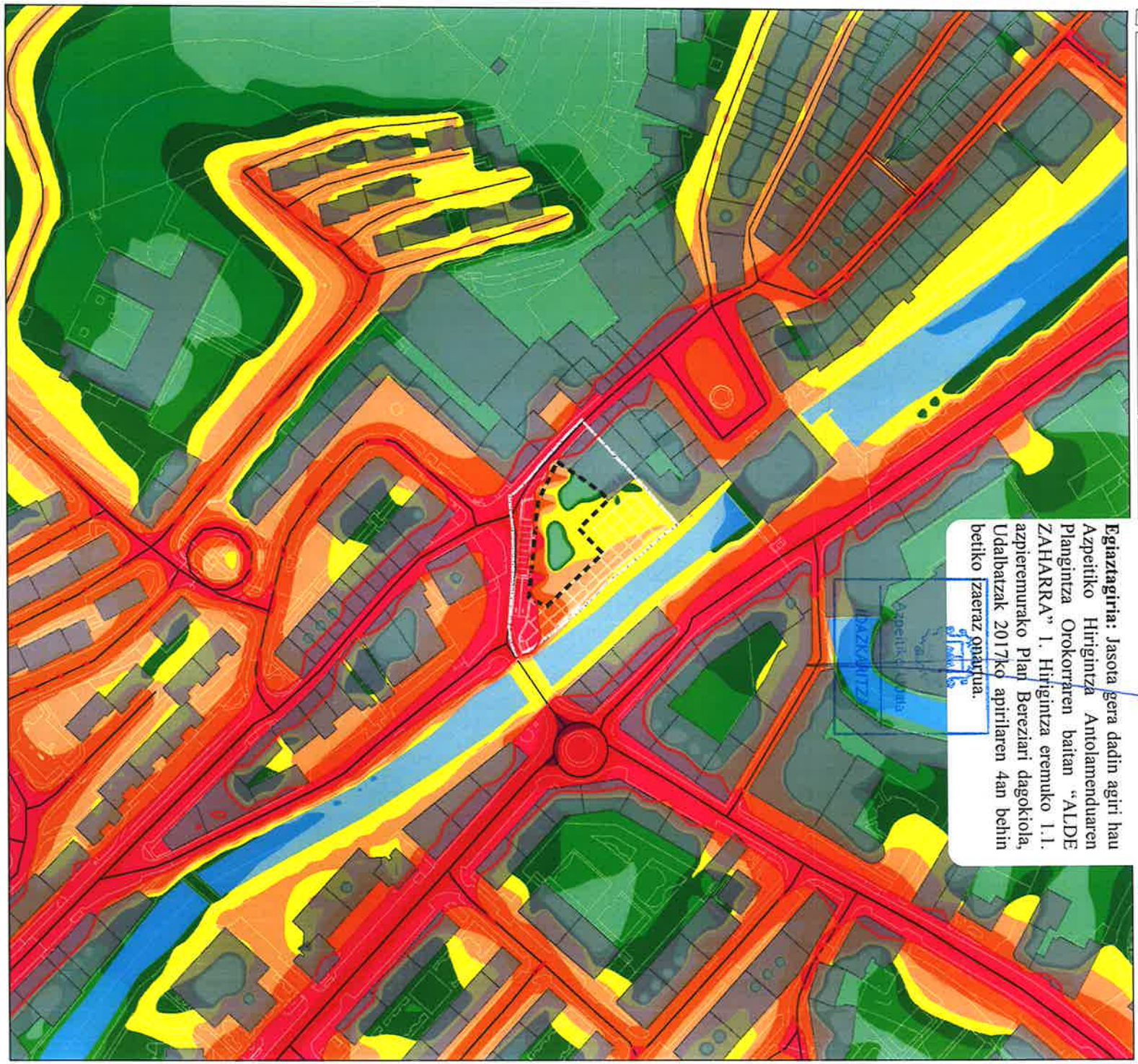
ESTUDIO ACÚSTICO DEL PLAN ESPECIAL DEL SUBAMBITO 1.1 DEL AREA URBANA A.U.1 "ALDE ZAHARRA" DE AZPEITIA

E: 1:1.500

EGILEAK / REDACTORES

ekolur

2016KO OTSAILA
FEBRERO 2016



Egiaztagiria: Jasota gera dadin agiri hau Azpeitiko Hirigintza Antolamenduaren Plangintza Orokorraren baitan "ALDE ZAHARRA" 1. Hirigintza eremuko 1.1. azpieremurako Plan Bereziari dagokiola, Udalbatzak 2017ko apirilaren 4an behin betiko izaeraz onartua.

LEGENDA / LEYENDA

Azterketa eremua / Ámbito de estudio

1.1 Azpieremuko Plan Berezia/
Plan Especial del Subámbito 1.1

Igorpen - iturriak / Focos de emisión

Errepideen ardatzak / Ejes de carretera

Eraikinak / Edificios

Plan berezia aurreikusitako eraikinak / Edificios previstos en el Plan Especial

Beste Eraikinak / Resto Edificios

Zarata - maila dB(A) / Nivel de ruido dB(A)

- < 35
- 35 - 40
- 40 - 45
- 45 - 50
- 50 - 55
- 55 - 60
- 60 - 65
- 65 - 70
- 70 - 75
- 75 - 80
- >= 80

Le (arratsaldea) isofonak / Isófonas Le (tarde)

60 dB(A)

	Tipo de área acústica	Índices de ruido [dB(A)]		
		L_d	L_e	L_n
a	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial protección contra la contaminación acústica	55	55	45
b	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial	60	60	50
c	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en el	65	65	55
d	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos	68	68	58
e	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial	70	70	60
f	Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte u otros equipamientos públicos que los reclamen	Sin determinar	Sin determinar	Sin determinar

ZARATA-MAPA. ETORKIZUNA
Le (eguna), 2m
MAPA DE RUIDO. FUTURO

2.2.2

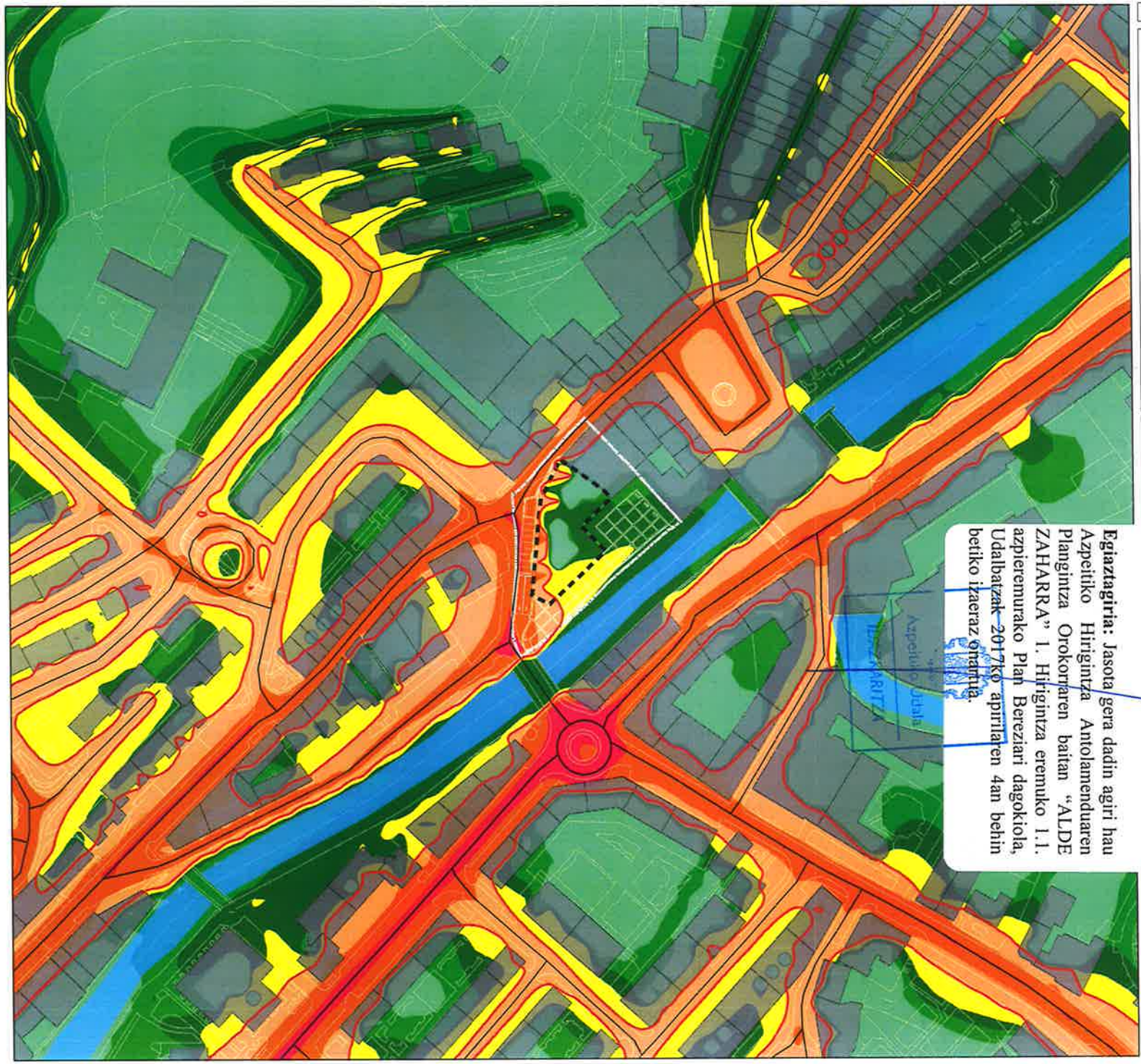
AZPEITIAKO A.U.1 "ALDE ZAHARRA" HIRI EREMUAREN 1.1. AZPIEREMUKO PLAN BEREZIAREN AZTERKETA AKUSTIKOA
ESTUDIO ACÚSTICO DEL PLAN ESPECIAL DEL SUBÁMBITO 1.1 DEL ÁREA URBANA A.U.1. "ALDE ZAHARRA" DE AZPEITIA

E: 1:1.500

EGILEAK / REDACTORES

ekolur

2016KO OTSAILA
FEBRERO 2016



Egiaztagiria: Jasota gera dadin agiri hau Azpeitiko Hirigintza Antolamenduaren Plangintza Orokorraren baitan "ALDE ZAHARRA" 1. Hirigintza eremuko 1.1. azpieremurako Plan Bereziari dagokiola, Udalbatzak 2017ko apirilaren 4an behin betiko izaeraz onartua.

LEGENDA / LEYENDA

Azterketa eremua / Ámbito de estudio

1.1 Azpieremuko Plan Berezia/ Plan Especial del Subámbito 1.1

Igorpen - iturriak / Focos de emisión

Errepideen ardatzak / Ejes de carretera

Eraikinak / Edificios

Plan berezia aurrekusitako eraikinak / Edificios previstos en el Plan Especial

Beste Eraikinak / Resto Edificios

Zarata - maila dB(A) / Nivel de ruido dB(A)

- < 35
- 35 - 40
- 40 - 45
- 45 - 50
- 50 - 55
- 55 - 60
- 60 - 65
- 65 - 70
- 70 - 75
- 75 - 80
- >= 80

Ln (gaua) isofonak / Isófonas Ln (noche)

50 dB(A)

	Tipo de área acústica	Índices de ruido [dB(A)]		
		L_d	L_e	L_n
a	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial protección contra la contaminación acústica	55	55	45
b	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial	60	60	50
c	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en el apartado f	65	65	55
d	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos	68	68	58
e	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial	70	70	60
f	Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte u otros equipamientos públicos que los reclaman	Sin determinar	Sin determinar	Sin determinar

ZARATA-MAPA. ETORKIZUNA
Ln (gaua), 2m
MAPA DE RUIDO. FUTURO
Ln (noche), 2m

2.3.2

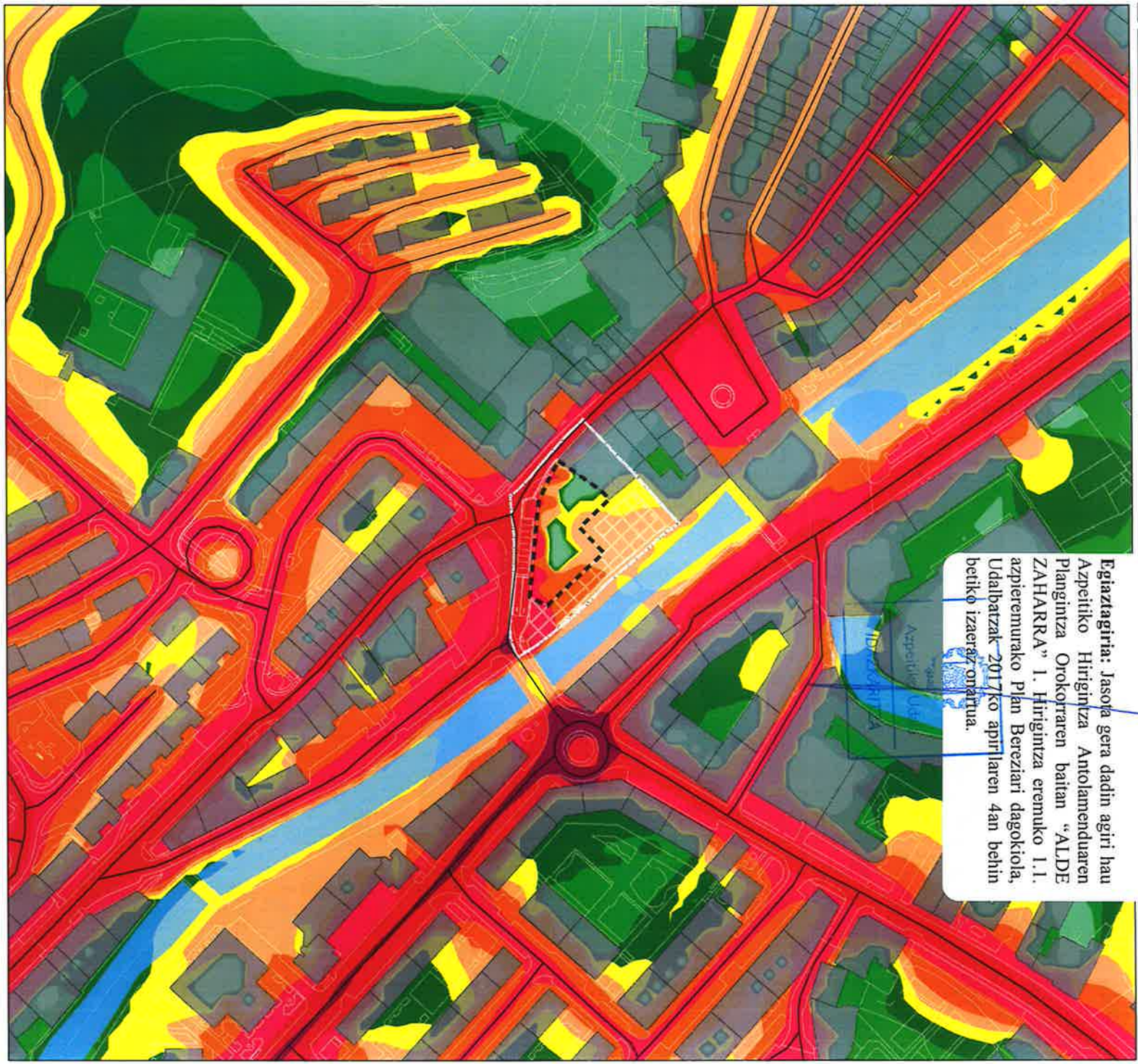
AZPEITIAKO A.U.1. "ALDE ZAHARRA" HIRI EREMUAREN 1.1. AZPIEREMUKO PLAN BEREZIAREN AZTERKETA AKUSTIKOA
ESTUDIO ACÚSTICO DEL PLAN ESPECIAL DEL SUBAMBITO 1.1 DEL AREA URBANA A.U.1. "ALDE ZAHARRA" DE AZPEITIA

E: 1:1.500

EGILEAK / REDACTORES

ekolur

2016KO OTSAILA
FEBRERO 2016



Egiaztagiria: Jasota gera dadin agiri hau Azpeitiko Hirigintza Antolamenduaren Plangintza Orokorraren baitan "ALDE ZAHARRA" 1. Hirigintza eremuko 1.1. azpieremurako Plan Bereziari dagokiola, Udalbatzak 2017ko apirilaren 4an behin betiko izaeraz onartua.

LEGENDA / LEYENDA

Azterketa eremua / Ámbito de estudio

1.1 Azpieremuko Plan Berezia/
Plan Especial del Subámbito 1.1

Igorpen - iturriak / Focos de emisión

Errepideen ardatzak / Ejes de carretera

Eraikinak / Edificios

Plan berezia aurreikusitako eraikinak / Edificios previstos en el Plan Especial

Beste Eraikinak / Resto Edificios

Zarata - maila dB(A) / Nivel de ruido dB(A)

- < 35
- 35 - 40
- 40 - 45
- 45 - 50
- 50 - 55
- 55 - 60
- 60 - 65
- 65 - 70
- 70 - 75
- 75 - 80
- >= 80

	Tipo de área acústica	Índices de ruido [dB(A)]		
		L_d	L_e	L_n
a	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiere una especial protección contra la contaminación acústica	55	55	45
b	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial	60	60	50
c	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo distinto del contemplado en el	65	65	60
d	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario y de espectá- culos	68	68	58
e	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial	70	70	60
f	Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte u otros equipamientos públicos que los reclamen	Sin determinar	Sin determinar	Sin determinar

ZARATA-MAPA. ETORKIZUNA
Lden (eguna), 2m
MAPA DE RUIDO. FUTURO
Lden (día), 2m

2.4.2

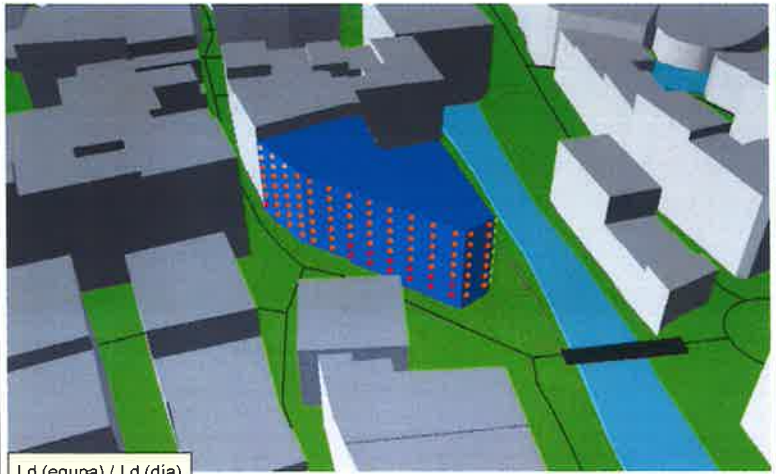
AZPEITIAKO A.U.1. "ALDE ZAHARRA" HIRI EREMUAREN 1.1. AZPIEREMUKO PLAN BEREZIAREN AZTERKETA AKUSTIKOA
ESTUDIO ACÚSTICO DEL PLAN ESPECIAL DEL SUBÁMBITO 1.1 DEL AREA URBANA A.U.1. "ALDE ZAHARRA" DE AZPEITIA

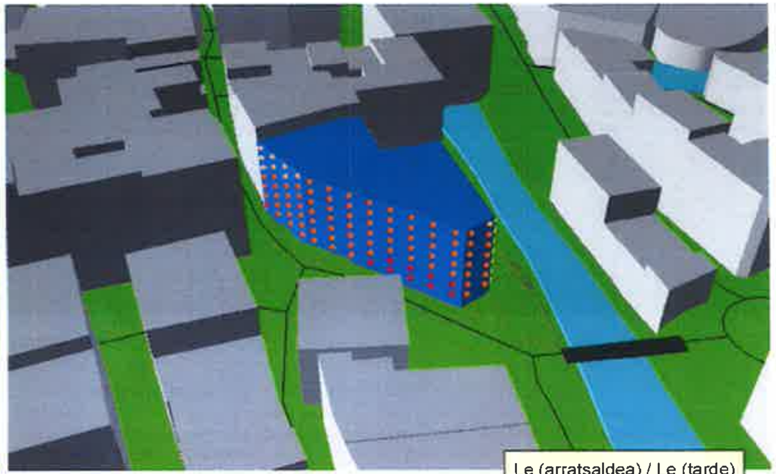
E:1:1.500

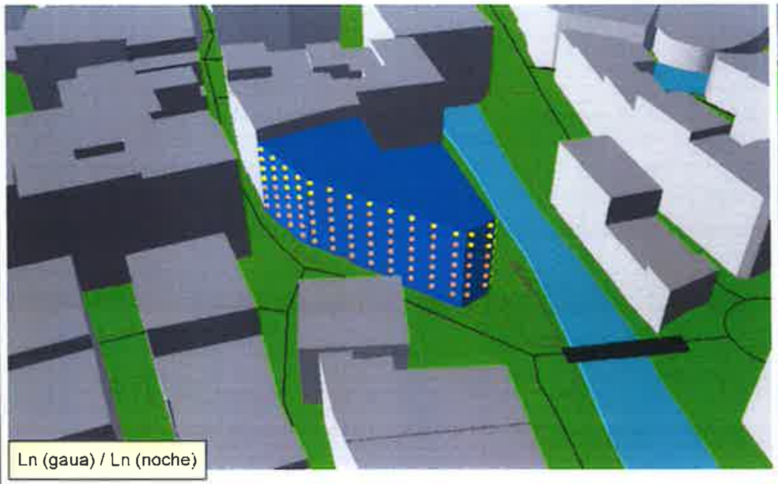
EGILEAK / REDACTORES

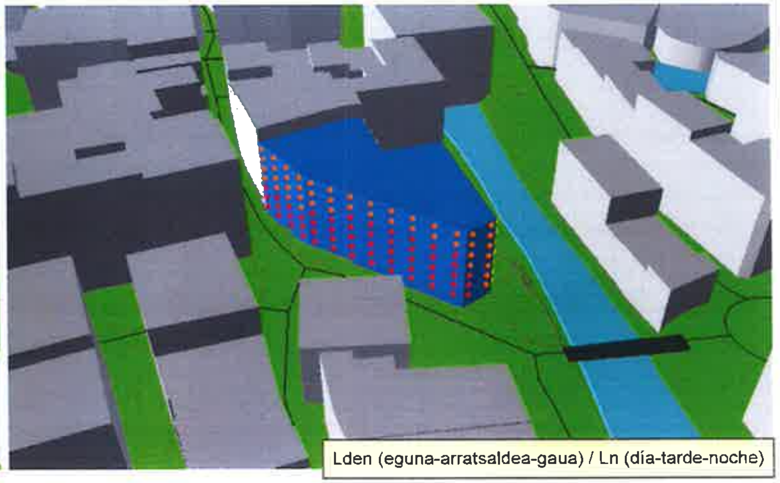
ekolur

2016KO OTSAILA
FEBRERO 2016









LEGENDA / LEYENDA

Eraikinak / Edificios

- Plan berezia aurreikusitako eraikinak / Edificios previstos en el Plan Especial
- Beste Eraikinak / Resto Edificios

Zarata - maila dB(A) / Nivel de ruido dB(A)

- < 35
- 35-40
- 40-45
- 45-50
- 50-55
- 55-60
- > 60

Egiaztagiria: Jasota gera dadin agiri hau Azpeitiko Hirigintza Antolamenduaren Plangintza Orokorraren baitan "ALDE ZAHARRA" 1. Hirigintza eremuko 1.1. azpieremurako Plan Bereziari dagokiola, Udalbatzak 2017ko apirilaren 4an behin betiko izaeraz onartua.

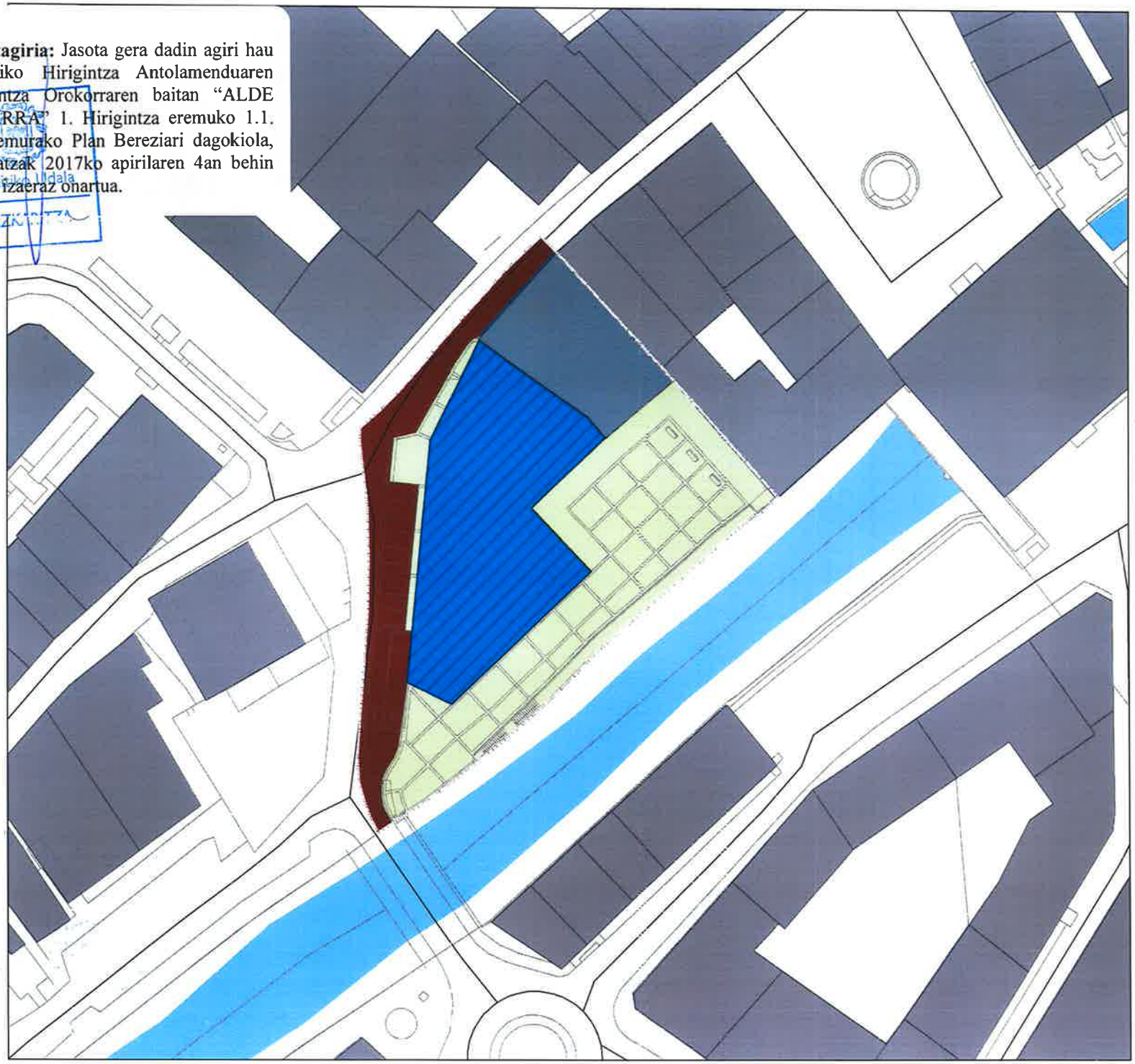
Azpeitiko Udala

IDAZKARITZA

	Tipo de área acústica	Índices de ruido [dB(A)]		
		L_d	L_e	L_n
e	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial protección contra la contaminación acústica	55	55	45
a	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial	50	60	50
d	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en c).	55	65	60
c	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos	58	68	58
b	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial	70	70	60
f	Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte u otros equipamientos públicos que los reclamen.	Sin determinar	Sin determinar	Sin determinar

ZARATAREN - MAPA 1.bista MAPA DE RUIDO Vista 1	3.1
AZPEITIAKO A.U.1. "ALDE ZAHARRA" HIRI EREMUAREN 1.1. AZPIEREMUKO PLAN BEREZIAREN AZTERKETA AKUSTIKOA ESTUDIO ACÚSTICO DEL PLAN ESPECIAL DEL SUBAMBITO 1.1 DEL AREA URBANA A.U.1. "ALDE ZAHARRA" DE AZPEITIA	E:
EGILEAK / REDACTORES ekolur	2016KO OTSAILA FEBRERO 2016

Egiaztagiria: Jasota gera dadin agiri hau Azpeitiko Hirigintza Antolamenduaren Plangintza Orokorraren baitan "ALDE ZAHARRA" 1. Hirigintza eremuko 1.1. azpieremurako Plan Bereziari dagokiola, Udalbatzak 2017ko apirilaren 4an behin betiko izaeraz onartua.



LEGENDA / LEYENDA

Azterketa eremua / Ámbito de estudio

1.1 Azpieremuko Plan Berezia/
Plan Especial del Subámbito 1.1

Igorpen - iturriak / Focos de emisión

Errepideen ardatzak / Ejes de carretera

Eraikinak / Edificios

Plan bereziak aurreikusitako eraikinak / Edificios previstos en el Plan Especial

Beste Eraikinak / Resto Edificios

Eremu akustikoak / Áreas acústicas

A. Bizitegi-erabilerako lurzoruak / A. Suelo de uso residencial

B. Jolaserako eta ikuskizunetarako lurzoruak / B. Suelo de uso recreativo y de espectáculos

F. Garraiorako azpiegituren sistema orokorra /
F. Sistemas generales de infraestructuras de transporte

	Tipo de área acústica	Índices de ruido [dB(A)]		
		L_d	L_e	L_n
a	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial protección contra la contaminación acústica	55	55	45
b	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial	60	60	50
d	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en el c)	65	65	55
c	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos	68	68	58
e	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial	70	70	60
f	Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte u otros equipamientos públicos que los reclamen	Sin determinar	Sin determinar	Sin determinar

ZONAKATZE AKUSTIKOA
ZONIFICACIÓN ACÚSTICA

4.0

AZPEITIAKO A.U.1. "ALDE ZAHARRA" HIRI EREMUAREN 1.1. AZPIEREMUKO PLAN BEREZIAREN AZTERKETA AKUSTIKOA
ESTUDIO ACÚSTICO DEL PLAN ESPECIAL DEL SUBAMBITO 1.1 DEL AREA URBANA A.U.1. "ALDE ZAHARRA" DE AZPEITIA

E: 1:600

EGILEAK / REDACTORES

ekolur

2016KO OTSAILA
FEBRERO 2016

Tabla1. Ld, Le, Ln y Lden en fachada, se señalan en rojo los puntos en los que se incumplen los OCA en fachada para tipo de área acústica con predominio de uso residencial en alguno de los periodos estudiados y en verde los que los cumplen en cualquiera de los periodos

Piso	Nombre	Dirección	Lden	Ld	Le	Ln
1	Edificio4378	O	63,6	**61,3**	**60,7**	**54,7**
1	Edificio4378	O	63,5	61,3	60,6	54,6
1	Edificio4378	O	63,5	61,3	60,6	54,6
1	Edificio4378	O	63,3	61,1	60,4	54,4
2	Edificio4378	O	63,1	60,9	60,2	54,2
2	Edificio4378	O	63,1	60,9	60,2	54,2
1	Edificio4378	NO	63	60,8	60,1	54,1
1	Edificio4378	O	63	60,8	60,1	54,1
2	Edificio4378	O	63	60,8	60,1	54,1
2	Edificio4378	O	63	60,8	60,1	54,1
2	Edificio4378	O	62,8	60,6	59,9	53,9
1	Edificio4378	O	62,5	60,3	59,6	53,6
2	Edificio4378	O	62,5	60,3	59,6	53,6
3	Edificio4378	O	62,2	60	59,3	53,3
3	Edificio4378	O	62,2	60	59,3	53,3
3	Edificio4378	O	62,2	60	59,3	53,3
3	Edificio4378	O	62,1	59,9	59,2	53,2
3	Edificio4378	O	62,1	59,9	59,2	53,2
2	Edificio4378	NO	62	59,8	59,2	53,1
2	Edificio4378	O	62	59,8	59,1	53,1
3	Edificio4378	O	61,9	59,6	59	53
1	Edificio4378	NO	61,8	59,5	58,9	52,9
2	Edificio4378	O	61,7	59,5	58,8	52,8
1	Edificio4378	O	61,5	59,2	58,6	52,6
3	Edificio4378	O	61,5	59,3	58,6	52,6
2	Edificio4378	NO	61,4	59,2	58,6	52,5
2	Edificio4378	NO	61,4	59,2	58,5	52,5
1	Edificio4378	SO	61,4	59,2	58,5	52,5
4	Edificio4378	O	61,3	59,1	58,4	52,4
4	Edificio4378	O	61,3	59,1	58,4	52,4
2	Edificio4378	NO	61,3	59	58,4	52,3
4	Edificio4378	O	61,3	59	58,4	52,3
3	Edificio4378	O	61,2	59	58,3	52,3
4	Edificio4378	O	61,2	59	58,4	52,3
4	Edificio4378	O	61,2	59	58,3	52,3
1	Edificio4378	NO	61,1	58,9	58,2	52,2
4	Edificio4378	O	61,1	58,9	58,2	52,2
2	Edificio4378	SO	61,1	58,9	58,2	52,2
4	Edificio4378	O	60,8	58,6	57,9	51,9
3	Edificio4378	NO	60,7	58,5	57,8	51,8
1	Edificio4378	NO	60,6	58,4	57,7	51,7
3	Edificio4378	SO	60,5	58,2	57,6	51,6
3	Edificio4378	NO	60,4	58,2	57,5	51,5
3	Edificio4378	NO	60,4	58,2	57,5	51,5
4	Edificio4378	O	60,4	58,2	57,6	51,5
5	Edificio4378	O	60,4	58,2	57,5	51,5
5	Edificio4378	O	60,4	58,2	57,5	51,5
5	Edificio4378	O	60,4	58,2	57,5	51,5
5	Edificio4378	O	60,4	58,2	57,5	51,5
3	Edificio4378	NO	60,3	58,1	57,4	51,4
1	Edificio4378	O	60,3	58,1	57,4	51,4
5	Edificio4378	O	60,3	58	57,4	51,4
5	Edificio4378	O	60,3	58,1	57,5	51,4

Piso	Nombre	Dirección	Lden	Ld	Le	Ln
5	Edificio4378	O	60	57,8	57,1	51,1
1	Edificio4378	SO	60	57,8	57,1	51,1
2	Edificio4378	SO	59,9	57,7	57	51
4	Edificio4378	NO	59,8	57,6	56,9	50,9
4	Edificio4378	SO	59,8	57,6	56,9	50,9
5	Edificio4378	O	59,7	57,5	56,8	50,8
6	Edificio4378	O	59,6	57,4	56,7	50,7
6	Edificio4378	O	59,6	57,4	56,7	50,7
6	Edificio4378	O	59,6	57,4	56,7	50,7
6	Edificio4378	O	59,6	57,4	56,7	50,7
6	Edificio4378	O	59,6	57,3	56,7	50,7
3	Edificio4378	SO	59,6	57,3	56,7	50,6
6	Edificio4378	O	59,5	57,3	56,6	50,6
4	Edificio4378	NO	59,4	57,2	56,5	50,5
6	Edificio4378	O	59,3	57,1	56,4	50,4
4	Edificio4378	NO	59,1	56,9	56,2	50,2
5	Edificio4378	SO	59,1	56,9	56,2	50,2
4	Edificio4378	SO	59,1	56,9	56,3	50,2
6	Edificio4378	O	59	56,7	56,1	50
4	Edificio4378	NO	58,9	56,7	56	50
5	Edificio4378	NO	58,9	56,7	56,1	50
7	Edificio4378	O	58,9	56,7	56	50
7	Edificio4378	O	58,9	56,7	56	50
7	Edificio4378	O	58,9	56,6	56	50
7	Edificio4378	O	58,9	56,6	56	49,9
7	Edificio4378	O	58,8	56,6	56	49,9
7	Edificio4378	O	58,7	56,5	55,9	49,8
5	Edificio4378	SO	58,7	56,5	55,8	49,8
7	Edificio4378	O	58,6	56,3	55,7	49,7
5	Edificio4378	NO	58,5	56,2	55,6	49,6
6	Edificio4378	SO	58,5	56,3	55,6	49,6
7	Edificio4378	O	58,3	56	55,4	49,4
6	Edificio4378	SO	58,2	56	55,3	49,3
5	Edificio4378	NO	58,1	55,9	55,2	49,2
6	Edificio4378	NO	58,1	55,9	55,2	49,2
7	Edificio4378	SO	58	55,7	55,1	49,1
5	Edificio4378	NO	57,8	55,5	54,9	48,9
7	Edificio4378	SO	57,8	55,5	54,9	48,9
6	Edificio4378	NO	57,6	55,4	54,7	48,7
7	Edificio4378	NO	57,4	55,1	54,5	48,4
6	Edificio4378	NO	57,2	55	54,3	48,3
6	Edificio4378	NO	56,8	54,6	53,9	47,9
7	Edificio4378	NO	56,8	54,6	54	47,9
1	Edificio4378	SE	56,7	54,4	53,8	47,8
2	Edificio4378	SE	56,7	54,4	53,8	47,8
3	Edificio4378	SE	56,6	54,3	53,7	47,7
7	Edificio4378	NO	56,4	54,2	53,5	47,5
4	Edificio4378	SE	56,4	54,2	53,5	47,5
5	Edificio4378	SE	56,2	53,9	53,3	47,3
7	Edificio4378	NO	56	53,7	53,1	47,1
6	Edificio4378	SE	55,9	53,7	53	47
7	Edificio4378	SE	55,7	53,4	52,8	46,8
1	Edificio4378	SE	55,6	53,3	52,7	46,7

Egiaztagiria: Jasota gera dadin agiri hau Azpeitiko Hirigintza Antolamenduaren Plangintza Orokorraren baitan "ALDE ZAHARRA" 1. Hirigintza eremuko 1.1. azpieremurako Plan Bereziari dagokiola, Udalbatzak 2017ko apirilaren 4an behin betiko izaeraz onartua.

IDAZKARITZA

ANEJO-3: URBANIZACION EXTERIOR AL SUBAMBITO

Egiaztagiria: Jasota gera dadin agiri hau Azpeitiko Hirigintza Antolamenduaren Plangintza Orokorraren baitan "ALDE ZAHARRA" 1. Hirigintza eremuko 1.1. azpieremurako Plan Bereziari dagokiola, Udalbatzak 2017ko apirilaren 4an behin betiko izaeraz onartua.

Azpeitiko Udala
IDAZKARITZA

ANEJO-3

URBANIZACION EXTERIOR AL SUBÁMBITO

PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DEL SUBAMBITO 1.1 DEL AREA URBANA A.U.1 "ALDE ZAHARRA" DE AZPEITIA

Egiaztagiria: Jasota gera dadin agiri hau Azpeitiko Hirigintza Antolamenduaren Plangintza Orokorraren baitan "ALDE ZAHARRA" 1. Hirigintza eremuko 1.1. azpieremurako Plan Bereziari dagokiola, Udalbatzak 2017ko apirilaren 4an behin betiko izaeraz onartua.

Azpeitiko Udala
IDAZKARITZA

PROMOTOR: ..... ZINEALDEA S.L.

AUTORES: ..... JOSE FRANCISCO ANTIA ETXANIZ / ARQUITECTO

RAMON URIBE-ETXEBERRIA /ARQUITECTO

JON ORUE-ETXEBARRIA / ABOGADO

FECHA : ENERO-2017

3.-PRESUPUESTO DE LAS OBRAS.

1.- M3 de demolición de muro de mampostería de piedra existente y de elementos de entrada existentes, por medios mecánicos. Incluso pp. de transporte y vertedero. (36 m3).....2.000 euros.

2.- M2 de muro de bloque de hormigón de 40x20x20 cm, raseado con mortero. (116 m2)..... 4.000 euros.

3.- M2 de asfaltado de vial. (280 m2).....1.700 euros.

Presupuesto total en Ejecución Material.....7.700 euros

En Azpeitia, Enero de 2.017.

Ramón Uribe-Etxeberria
Arquitecto

José Francisco Antía
Arquitecto

Jon Orue-Etxebarria
Abogado

Egiaztagiria: Jasota gera dadin agiri hau Azpeitiko Hirigintza Antolamenduaren Plangintza Orokorraren baitan "ALDE ZAHARRA" 1. Hirigintza eremuko 1.1. azpieremurako Plan Bereziari dagokiola, Udalbatzak 2017ko apirilaren 4an behin betiko izaeraz onartua.

Azpeitiko Udala
IDAZKARITZA

Egiaztagiria: Jasota gera dadin agiri hau Azpeitiko Hirigintza Antolamenduaren Plangintza Orokorraren baitan "ALDE ZAHARRA" 1. Hirigintza eremuko 1.1. azpieremurako Plan Bereziari dagokiola, Udalbatzak 2017ko apirilaren 4an behin betiko izaeraz onartua.

4.- PLANO: URBANIZACIÓN EXTERIOR AL SUBÁMBITO1.1