

UDAL ADMINISTRAZIOA**7****ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL****AZPEITIKO UDALA**

Azpeitiko Hiri Antolamendurako Planeko «Arana Ingurunea» 4. HEaren «Esklabak-Iturzulo» 4.3. Azpieremuaren zarata-ikerketak integratzen duen plangintza bereziaren behin betiko onarpena.

Udaltza Osoak, 2014ko ekainaren 3an egindako bilkuran, eta hura osatzen duten kideen legezko gehiengo osoaren aldeko botoarekin, ondoren datorren erabakia hartu zuen, eta horren edukia ondoren argitaratzen da.

Udalbatza Osoak, 2013ko abenduaren 3an egindako bilkuran, erabaki zuen haserako onarpena ematea Azpeitiko Hiri-Antolamendurako Plan Orokorreko «Arana Ingurunea» 4. HEko «Esklabak-Iturzulo» 4.3. Azpieremuaren Plan Bereziari eta Zarata-Azterlanari.

Plan Berezi hori Mikel Soraluze Elorzak ordezkatzeko duen Promociones Leku-Eder S.A.k bultzatu du, eta Javier Corta Echániz, Patxi Corta Echániz eta Javier Corta Martínezek gidatutako taldeak idatzi du, eta Zarata-ikerketak, berriz, Ekolur Ingurumen Aholkularitzak.

Plan Berezi horren helburua da Azpeitiko Hiri-antolamenduren Plan Orokorrean zehaztua datorren eta eraldaketak honen gai den «Arana Ingurunea» 4. HEko «Esklabak-Iturzulo» 4.3. Azpieremuaren hiri-egituraren zehaztapena zehaztu eta xehetzea. Horren delimitazioaren arabera, 50.509,00 m²koa da azalera.

Azpeitiko Hiri-antolamenduren Plan Orokorra A.20/4 gunea (Eraikuntza Intentsiboko Bizitegi zona) motako kalifikazio globala ematen dio «Esklabak-Iturzulo» 4.3. azpieremuari, eta hiri-lurzoru moduan sailkatzen du, urbanizazio finkaturik ez duelako edota urbanizazio finkatu nahikorik ez duelako hiri-lurzoru finkatu gabearen kategorizazioarekin, eta Eremuaren antolamendu xehatua zehazten du, adierazteko izaera soilarekin, eta hura behin betiko eta izaera loteslearekin xehatzea, berriz, Hiri-Antolamendurako Plan Berezi baterako utziz.

Plan Bereziaren proposatutako antolamendu irizpideak eta helburuak honako hauek dira:

— Etxebizitzatarako garapen berri bat antolatuko da Esklabetako konbentuaren iparraldera, sestra gainean 34,195m²(t)ko eraikuntza berri batekin, eta horri erantsiko zaio behe-solairuetan ateratzen den eraikigarritasuna, antolamendutik ateratzen diren garajetara bideratu behar dena.

— Loiolako Etorbidearen frontea antolatzen da, udalerraren espazio libreen sistema orokorrean integratutako elementu moduan, eta, bestalde, aipatutako Etorbide hori ardatz monumental moduan balioan jartzen laguntzen duena.

— Esklabetako konbentuaren eraikina finkatu eta gorde egiten da, eta katalogatu, bertan hirugarren sektoreko edota komunitate-ekipamendutarako erabilerak ahalbidetuz.

Indarrean den 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 68. artikuluan zehaztua dagoenaren arabera, Plan honen proposamenak honako dokumentu hauetan integratzen dira:

* «A» dokumentua: hirigintza-antolamenduren berri eman eta justifikatzen duen Oroitidazkia.

AYUNTAMIENTO DE AZPEITIA

Aprobación definitiva del plan especial que integra el estudio acústico del subámbito «4.3 Esclavas-Iturzulo» del AU «4 Arana Ingurunea» del Plan de Ordenación Urbana de Azpeitia.

El Ayuntamiento Pleno en sesión de 3 de junio de 2014 acordó con el voto favorable de la mayoría absoluta legal de sus miembros el siguiente acuerdo cuyo contenido a continuación se publica.

El Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 3 de diciembre de 2013 acordó aprobar inicialmente el Plan Especial y el Estudio Acústico del Subámbito «4.3 Esclavas-Iturzulo» del AU «4 Arana Ingurunea» del Plan General de Ordenación urbana de Azpeitia.

El Plan Especial ha sido promovido por Promociones Leku-Eder S.A. representado por Mikel Soraluze Elorza y redactado por el equipo dirigido por Javier Corta Echániz, Patxi Corta Echániz y Javier Corta Martínez, y el Estudio Acústico por la Asesoría Ambiental Ekolur.

El objetivo del Plan Especial es el de concretar y detallar la pormenorización de la estructura urbana del Subámbito 4.3 «Esclavas-Iturzulo» del AU «4 Arana Ingurunea», objeto de transformación, delimitado por el Plan General de Ordenación urbana de Azpeitia. La superficie de acuerdo con la delimitación del mismo es de 50.509,00 m².

El Plan General de Ordenación Urbana de Azpeitia le otorga una calificación global al subámbito «4.3 Esclavas-Iturzulo» de Zona A.20/4 (Residencial de Edificación intensiva) y lo clasifica como suelo urbano con la categorización de suelo urbano no consolidado por carencia o insuficiencia de urbanización y define la ordenación pormenorizada del Área con carácter indicativo y remitiendo su pormenorización con carácter definitivo y vinculante a la redacción del un Plan Especial de Ordenación Urbana.

Los criterios y objetivos de la ordenación propuestos en el Plan Especial son los siguientes:

— Se ordena un nuevo desarrollo residencial al norte del convento de las Esclavas con una nueva edificación sobre rasante de 34,195 m²(t) al que se le añade la edificabilidad resultante en planta baja dedicada necesariamente a garajes que resulta de la ordenación.

— Se ordena el frente de la Avenida de Loiola como un elemento integrado en el sistema general de espacios libres del municipio, que contribuye por otra parte a poner en valor dicha Avenida como eje monumental.

— Se consolida y preserva el edificio conventual de las Esclavas, que se cataloga, posibilitando en el mismo usos terciarios o de equipamiento comunitario.

De conformidad con lo establecido en el artículo 68 de la vigente Ley de Suelo y Urbanismo de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, las propuestas de este Plan se integran en los siguientes documentos:

* Documento «A». Memoria informativa y justificativa de la ordenación urbanística.

- * «B» dokumentua: Hirigintza Arauak.
- * «C» dokumentua: Exekuzioaren antolaketa eta kudeaketarako jarraibideak.
- * «D» dokumentua: Bideragarritasun ekonomiko-finantziarioaren azterlana.
- * «E» dokumentua: Informazio planoak.
- * «F» dokumentua: Antolamendu xehatuaren planoak.
- * «G» dokumentua: Eranskinak (eranskin hauen artean daude I. Eranskina: «Arana Ingurunea» 4. H.E.ren Hirigintza Arau Partikularrak; II. Eranskina: Jarduketa Integraturako eremuaren jabetzaren egitura; III. Eranskina: Azpieroemua hirigintza-egikaritzea egiteko hitzarmena; IV. Eranskina: Hirigintza-jarduketan jasagarritasun ekonomikoaren gaineko txosten-oroitidazkia; V. Eranskina: Azpieroemua zarata-azterlana; eta VI. Eranskina: Gaur eguneko euri-uren sarea eta proiektatutakoa).

Oro har hartuta, plangintza honen eduki normatiboa aipatutako dokumentuetan jasotako zehaztapenen multzoak osatzen du, eta indarrean den hirigintza-legerian ezarriak dauden irizpideei egokitzeko zaie, eta behar den zehaztasunarekin zehazten du aipatutako eremu horrentzat proposatutako hirigintza-erregimena.

Plan Bereziaren haserako onarpenaren erabakia hartu ondoren, jendaurrean jarri zen, 20 egunetan, Udalaren webgunean, Udalaren Iragarki ohelean, Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN eta tiradarik handieneko egunkarietan.

Jendaurreko epealdi horretan, Jose Manuel Larrañaga Egiguren jaunak izenpetutako alegazio bat aurkeztu zen, eta planteatzen zuen azpieroemua muga aldatzea edo doitzea Iturzulo aldean, beer osotasunean sar zedun Kaminburu base-riaren partzela, Iñaki Azpiazu kalea, 6., 7. eta 8. zenbakia duten etxebizitzaren atzeko aldean kokatua dagoena. Udalbatza Osoak onartu egin du aurkeztu den alegazio hori.

Aldeko txostena egin dute Gipuzkoako Foru Aldundiaren Mugikortasun eta Bide-azpiegiturarako sailak eta URA Ur Agentziak emandako txostenak. Bestalde, Eusko Jaurlaritzaren Ingurumen eta Lurralde Politikako sailari txostena eskatuz 2014ko urtarrilaren 3an bidali zitzaion eskariak ez du erantzunik jaso.

Udal Arkitektuak eta Idazkariak ere aldeko txostenak egin dizkiote dagokigun espediente hau onartzeari.

Eta kontuan izanik aldekoa dela Hirigintza Batzordearen irizpena, Lurrari eta Hirigintzari buruzko Legea onartzen duen ekainaren 30eko 2/2006 Legearen arabera, eta eskumenari dago-kionez, berriz, Toki Jaurbidearen Oinarriak arautzen dituen Legearen 22.2.c) artikuluan jasoa datorrena, Udalbatza Osoak, hura osatzen duten kideen gehiengoaren aldeko botoarekin, erabaki zuen behin betiko onarpena ematea Azpeitiko Hiri-Antolamenduaren Plan Orokorreko «Arana Ingurunea» 4. HEko «Esklabak-Iturzulo» 4.3. Azpieroemua Plan Bereziari (Plan Berezi horren baitan sartzen da aipatutako Zarataren gaineko Azterlan hori).

Plan hori Ingurumen eta Lurralde Antolamenturako sailera bidaltzearen tramitea 2014ko ekainaren 20ko dataz bete da.

Bestalde, 2014ko ekainaren 30eko dataz izan du sarrera Plan Bereziaren behin betiko onarpenaren Testu bateginak, zeinaren helburua den dokumentu bakarrean biltzea espedientearen tramitazioan onartu den antolamendua osatzen duten dokumentuak.

Erabaki hau irmoa da eta amaiera ematen dio administrazio-ko bideari, baina horren aurka administrazioarekiko auzi-errekurtsoa jarri ahal izango da Euskal Herriko Justizia Epaitegi Nagusiaren Administrazioarekiko Auzi Errekurtsoetarako are-

- * Documento «B». Normas Urbanísticas.
- * Documento «C». Directrices de organización y gestión de la ejecución.
- * Documento «D». Estudio de viabilidad económico-financiera.
- * Documento «E». Planos de Información.
- * Documento «F». Planos de Ordenación Pormenorizada.
- * Documento «G». Anejos (entre estos Anejos se encuentran el Anejo I: Normas Urbanísticas Particulares A.U. «4 Arana Ingurunea»; el Anejo II: Estructura de la propiedad del ámbito de Actuación Integrada; el Anejo III: Convenio para la ejecución urbanística del Subámbito; el Anejo IV: informe-memoria sobre la sostenibilidad económica de las actuaciones de urbanización; el Anejo V: Estudio acústico del Subámbito y el Anejo VI: Red de aguas pluviales existentes y proyectadas).

En términos generales, el contenido normativo de este plan está conformado por el conjunto de las determinaciones incluidas en los citados documentos y se adecuan a los criterios establecidos en la vigente legislación urbanística, y define con la precisión necesaria el régimen urbanístico propuesto para el ámbito afectado.

Adoptado el acuerdo de aprobación inicial del Plan Especial se expuso públicamente dicho acuerdo por un plazo de 20 días en la página web del Ayuntamiento, el Tablón de Edictos municipal, BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa y en diarios de mayor tirada.

En el plazo de exposición pública se presentó una alegación suscrita por Jose Manuel Larrañaga Egiguren que plantea modificar o ajustar el límite del subámbito en la zona de Iturzulo, de manera que se incluya la totalidad de la parcela del Caserío Kaminburu situada en las traseras de los edificios n.º 6, 7 y 8 de Iñaki Azpiazu kalea. Por el Ayuntamiento Pleno se ha aceptado la alegación presentada.

Se han emitido informes favorables por el Departamento de Movilidad y de Infraestructuras Viarias de la Diputación Foral de Gipuzkoa y por URA ur agentzia. Por su parte, no se ha recibido respuesta a la solicitud de informe al Departamento de Medio Ambiente y Política Territorial del Gobierno Vasco remitida con fecha 3 de enero de 2014.

Por Secretaría y por el arquitecto municipal también ha emitido informes favorables a la aprobación del expediente que nos ocupa.

Considerando que es favorable el dictamen de la Comisión de Urbanismo, de conformidad con la Ley 2/2006 de 30 de junio, por el que se aprueba la Ley del Suelo y Urbanismo, y en cuanto a competencia lo establecido en el artículo 22.2 c) de la Ley de Bases de Régimen Local, el Ayuntamiento Pleno, con el voto favorable de la mayoría de sus miembros, acordó aprobar definitivamente el Plan Especial del Subámbito «4.3 Esclavas-Iturzulo» del AU «4 Arana Ingurunea» del Plan General de Ordenación urbana de Azpeitia (Dentro del Plan Especial se integra el referido Estudio Acústico).

Se ha cumplimentado el trámite de remisión del Plan al Departamento de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio con fecha 20 de junio de 2014.

Por su parte con fecha 30 de junio de 2014 ha tenido entrada el Texto Refundido de la aprobación definitiva del Plan Especial cuyo objetivo es recoger en un solo documento la ordenación aprobada durante la tramitación del expediente.

Este Acuerdo es definitivo y pone fin a la vía administrativa, pudiendo interponerse contra el mismo recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco en Bilbao en el

toan, Bilbon, erabaki hori argitaratu edota, balegokio, jakinarazten den egunaren biharamonetik hasi eta bi hilabeteko epean.

Hori egin aurretik, eta hala nahi izanez gero, partikularrek birjartze-errekurtsoa jarri ahal izango dute Udalbatza Osoaren aurrean, erabaki hori argitaratu edota, balegokio, jakinarazten den egunaren biharamonetik hasi eta hilabeteko epean. Hala eginez gero, ezingo da administrazioarekiko auzi-errekurtsorik jarri, harik eta birjartze-errekurtsorik hori espresuki erabakitzen den arte, edota haren ustezko ezestea gertatu arte.

Ondoren transkribatzen dira «2. Hirigintzako Arauak» izeneko dokumentuaren zehaztapenak, honako zatiak hartzen dituztenak bere baitan:

1. ATARIKO TITULUA

XEDAPEN OROKORRAK ETA KONTZEPTUEN TERMINOLOGIA

0.1. artikulua. *Jarduera-eremua.*

HAPB honen jarduera-eremua «4.3 Esklabak-Iturzulo» azpie-remua da, Azpeitiko Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean adierazitako mugaketaren arabera.

0.2. artikulua. *Indarrean jartzea eta indarraldiaren baldintzak.*

HAPB hau behin betiko onartu ondoren eta indarrean dagoen legean ezarritako baldintzak bete ondoren jarriko da indarrean, eta indargabetzen den arte egongo da indarrean.

HAPB honen xedapenen bat aldatzeak, ezeztatzeak edo baliogabetzeak ez du eraginik izango gainerako xedapenen baliozkotasunean, baldin eta beren artean ez badute loturarik edo ez badira mendeakoa.

0.3. artikulua. *Proiektuaren arau-esparrua.*

Azpeitiko Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean zehaztutako araubide juridiko eta hirigintzako araubide orokorra da HAPB honen arau-esparrua, araubide orokor horren bidez garatzen eta betetzen baita hirigintzaren alorrean indarrean dagoen legegia Azpeitiko udalerrian.

0.4. artikulua. *HAPBaren dokumentuak eta haien guztien arau-eragina.*

1. HAPBak bere baitan hartzen dituen dokumentuak:

Dokumentu hauek osatzen dute HAPB hau:

«A» dokumentua. Memoria.

«B» dokumentua. Hirigintzako arauak.

«C» dokumentua. Jarduketa antolatzeko eta kudeatzeko jarraibideen azterlana.

«D» dokumentua. Bideragarritasun ekonomiko eta finantzarioaren azterlana.

«E» dokumentua. Informazio-planoak.

«F» dokumentua. Antolamendu xehatuaren planoak.

«G» dokumentua. Eranskinak.

2. Dokumentuen ahalmen arauemailea:

HAPB honek bere baitan hartzen duen legedia aurreko atalean adierazitako dokumentuetan zehaztuta dago; nolahi ere, antolamenduaren planoak, hirigintzako arauak, hirigintzako fitxak eta jarduketa antolatzeko eta kudeatzeko jarraibideen azterlanak dute berariazko ahalmen arauemailea eta haiek erregulatzen dute hirigintza-jarduera. Horrenbestez, HAPB honek derrigorrean bete behar ditu horietan guztietan xedatutakoa.

plazo de dos meses a partir del día siguiente al de su publicación o, en su caso, notificación.

Con carácter previo y potestativo los particulares podrán interponer recurso de reposición ante el Ayuntamiento Pleno en el plazo de un mes a partir del día siguiente al de su publicación o, en su caso, notificación. En este caso no se podrá interponer el recurso contencioso-administrativo hasta que se resuelva expresamente el de reposición o se haya producido su desestimación presunta.

A continuación se transcriben las determinaciones del documento «2. Normas Urbanísticas» que integran las siguientes partes:

1. TITULO PRELIMINAR

DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

Artículo 0.1. *Ámbito de intervención.*

El ámbito de intervención del presente PEOU es el Subámbito «4.3 Esclavas Iturzulo» según la delimitación establecida en el Plan General de Ordenación Urbana de Azpeitia.

Artículo 0.2. *Entrada en vigor y condiciones de vigencia.*

El presente PEOU entrará en vigor una vez aprobado definitivamente y cumplimentados los requisitos de publicación establecidos en la legislación vigente, y, mantendrá su vigencia en tanto no sea derogado.

La nulidad, anulación o modificación de una o varias de las determinaciones del PEOU no afectará a la validez de las restantes, salvo en el supuesto de que alguna de ellas resulte inaplicable por circunstancias de interrelación o dependencia de aquéllas.

Artículo 0.3. *Marco normativo del proyecto.*

Constituyen el marco normativo del presente PEOU, el régimen jurídico-urbanístico general definido en el Plan General de Ordenación Urbana de Azpeitia, que desarrolla y materializa para el término municipal de Azpeitia la aplicación de la vigente legislación urbanística.

Artículo 0.4. *Documentos del PEOU y alcance normativo de los mismos.*

1. Documentos constitutivos del PEOU:

El presente PEOU está compuesto por los siguientes documentos:

Documento «A». Memoria.

Documento «B». Normas Urbanísticas.

Documento «C». Estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución.

Documento «D». Estudio de viabilidad económico-financiera.

Documento «E». Planos de información.

Documento «F». Planos de ordenación pormenorizada.

Documento «G». Anejos.

2. Carácter normativo de los documentos:

Si bien el contenido normativo del presente PEOU queda definido por el conjunto de los documentos señalados en el párrafo anterior, son los planos de ordenación, las normas urbanísticas, las fichas urbanísticas y el estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución los que poseen un carácter específicamente normativo y de regulación de la intervención urbanística, y, por tanto, ésta se deberá ajustar obligatoriamente a sus determinaciones.

Gainerako dokumentuak azalpenezkoak, erreferentziakoak edo justifikatzeak dira; beraz, edukian kontraesanen bat badago, aipatu ditugun dokumentu horiek izango dute lehentasuna.

3. Dokumentazio grafikoen arteko desadostasuna:

Ahalmen arauemailea duten planoen artean desadostasunik baldin badago hirigintzako erabaki jakin bati dagokionez, eskala handiagoan marraztutako planoetan ezarritakoak izango du lehentasuna, betiere desadostasuna azken horien edukian akats nabarmenen baten ondorioz gertatu ez bada.

2. LEHEN TITULUA

AZPIEREMUAN APLIKATZEKO DEN HIRIGINTZA-ERREGIMEN OROKORRA

1. KAPITULUA KALIFIKAZIO XEHATUAREN ERREGIMEN OROKORRA

1.1. artikulua. Kalifikazio xehatuaren erregimenaren formulazioa.

HAPB honetan zonakatzeari buruz zehaztutako ondo-
riozko kalifikazio xehatuaren erregimena beteko du «4.3. Eklabak-Iturzulo» azpierrekuak; 2.5 planoan «Zonifikazio xeha-
tua»- adierazita dago banaketa.

2. KAPITULUA HAPB-AREN GARAPENARI ETA JARDUKETARI BURUZKO ARAUBIDE JURIDIKOA

1.2. artikulua. Araubide orokorra.

HAPB hau garatzeko eta gauzatzeko -hirigintza-
eraikigarritasuna zehaztea, jarduketa, eraikitze ahalmena,
etab.- araubide juridikoak bete egingo ditu hirigintzako lege-
dian eta Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean xedatutako arau-
bide juridiko orokorra, bai eta horri buruz dokumentu honetan
propio formulatzen diren xedapenak ere.

1.3. artikulua. Hirigintza-eraikigarritasunaren baldintzak.

Hiri Antolamenduko Plan Orokorrak «4.3 Eklabak-Iturzulo»
azpierrekuak antolatutako hirigintza-eraikigarritasunari dago-
kionez, honako hauek aurreikusi dira:

— Eraikuntza berria sestra gainean: 34.195 m² (sab).

Ondoriozko eraikigarritasuna gehituko zaio horri beheko
solairuan, derrigorrean garaje-erabilera izango duena, dagokion
plan berezian ezarritako antolamenduen ondorioz.

— Sestra gaineko eraikuntza finkatua: 11.392 m² (sab).

Esklaben komentuak, elizak barne, egun dituen eraikuntza-
baldintzetara egokituta.

— Sestrapeko eraikigarritasuna.

Hiri Antolamenduko Plan Orokorreko «Hirigintzako Arau
Orokorrak» B.1 dokumentuan zehaztutako irizpide orokorrak
aplikatzeak dakarrena.

1.4. artikulua. Jarduketa-erregimena zehaztea.

Jarduketa Integratuko Eremu bakarra ezarri da (4.3 JIE)
azpierreku antolatze; azpierrekuaren mugaketa grafikoki
adierazten da planoetan, eta hura garatzeko dagokion Urbani-
zazio Jarduketa Programa izapidetuko da.

Eremu horrek duen dimentsioa eta garrantzia dela eta, jar-
duketa-unitate bakarra izango du. Urbanizazio Jarduketa
Programak zehaztuko du jarduketa-unitatearen jardura sis-

El resto de los documentos poseen un carácter fundamen-
talmente indicativo, referencial o justificativo, por lo que, en
caso de contradicción en su contenido con los citados anterior-
mente, serán aquéllos los que prevalecerán.

3. Discordancia en la documentación gráfica:

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

2. TITULO PRIMERO

RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL APLICABLE EN EL SUBÁMBITO

CAPÍTULO 1. RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

*Artículo 1.1. Formulación del régimen de calificación por-
menorizada.*

El Subámbito «4.3 Esclavas Iturzulo» queda sometida al régi-
men de calificación pormenorizada resultante de las determina-
ciones de zonificación establecidas en este PEOU y que se gra-
fia en el plano 2.6 «Zonificación Pormenorizada».

CAPÍTULO 2. RÉGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION DEL PEOU.

Artículo 1.2. Régimen general.

El régimen jurídico para el desarrollo y la ejecución del pre-
sente PEOU -asignación de edificabilidad urbanística, ejecu-
ción, ejercicio de la facultad de edificar, etc. se ajustará al
régimen jurídico general establecido en la legislación urbanís-
tica y en el Plan General de Ordenación Urbana y a las disposi-
ciones que específicamente se formulan a este respecto en el
presente documento.

*Artículo 1.3. Condiciones de asignación de edificabilidad
urbanística.*

A los efectos de la asignación de la edificabilidad urbanís-
tica ordenada por el Plan General de Ordenación Urbana en el
Subámbito «4.3 Esclavas Iturzulo» corresponde a las previsio-
nes del PGOU:

— Nueva edificabilidad sobre rasante: 34.195 m² (t).

Se añade a ésta la edificabilidad resultante en planta baja
dedicada necesariamente a garajes que pueda resultar de la
ordenación a establecer en el correspondiente Plan Especial.

— Edificabilidad sobre rasante consolidada: 11.392 m² (t).

La correspondiente a las actuales condiciones de edifica-
ción del convento de las Esclavas, incluido la iglesia.

— Edificabilidad bajo rasante:

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

Artículo 1.4. Determinación del régimen de ejecución.

Se delimita un único Ámbito de Actuación Integrada (A.A.I.
4.3) para la ordenación del Subámbito cuya delimitación se
expresa gráficamente en los planos, y para su desarrollo se tra-
mitará el correspondiente Programa de Actuación Urbaniza-
dora.

Por su dimensión y alcance dicho ámbito de actuación inte-
grada será objeto de una única unidad de ejecución. El corres-
pondiente programa de actuación urbanizadora definirá el sis-

tema, eta kontzertazio-sistema bidez gauzatzea proposatzen dugu.

1.5. artikulua. Urbanizazio-proiektua.

HAPB hau garatzeko egin beharreko obrak gauzatzeko, Urbanizazio-proiektu bakarra formulatuko da, mugatutako jarduketa integratuari buruzkoa (4.3 JIE); horretarako, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 194. artikulua xedatutakoa beteko da.

Urbanizazio-proiektu orokorrak bere baitan hartuko ditu antolamendu-planoa, bidesarearen planoa eta haiei dagozkien zerbitzu-sareen eskemak. Horrez gain, antolamenduaren elementu garrantzitsuenen diseinua behar bezala zehaztu eta zainduko du. Urbanizazio-kalitateari dagokionez, kasuan kasuko udal-ordenantzaren bidez erregulatuko da.

Lurzoru eraikigarrien barruko urbanizazio-obrak Ohiko Obra Proiektuen bidez gauzatu dira, eta Eraikuntza Proiektuekin batera izapidetuko dira.

Neurri babesleei, zuzentzaileei, konpentsaziokoei eta paisaiaren integrazioarako neurriei dagokienez, urbanizazio-proiektuak bere baitan hartuko ditu antolatutako espazio libreetak lorategiak, eta bereziki, dagozkien zuhaitz-kopurua. Kontuan hartuko dira kasuan kasuko udal-ordenantzaren bidez erregulatutako neurri orokorrak, eta, bereziki, lur-mugimenduen erregulazioari buruzko neurriak. Horrez gain, urbanizazio-proiektuak bereziki zainduko du lurgaineko eta lurpeko uren drainatze-sistemaren diseinua egokia izatea proiektu-fasean zein obra-fasean, errespetatu egingo du orain dagoen jariatze-uren sistema eta isurkiak ahalik eta gutxien aldatzen saiatuko da.

Urbanizazio-proiektuak egokitu ahal izango ditu espazio librean eta bide-sarearen sistemen antolamenduko lerroakurak eta sestrak, eta zonifikazio xehatuari ere eragingo dio elementu jakinetan.

1.6. artikulua. Xehetasunei buruzko azterlanak.

Plan Orokorreko Hirigintzako Arau Orokorren 138. artikuluan eta 2/2006 Legearen 73. artikuluan ezarritakoaren arabera, Plan Orokorrean eta hura garatzeko idatzitako plan berezi honetan, maila goreneko planetan eraikinen konfigurazio fisikoari buruz edo urbanizazio-antolamenduari buruz ezarritakoa aldatzeko, xehetasunei buruzko azterlanen bidez justifikatu behar da.

Plan Berezi honetan kalifikazio xehatuari buruz ezarritakoak aldatzeko, xehetasunei buruzko azterlanak egin behar dira, kasu hauetan:

- * Lurzati eraikigarrien ordenantza bereziak egokitzen badira, xehetasunari buruzko azterlan baten esku-hartze eremuaren mugetan. Eraikinen formaren parametro erregulatzaileak (altuera eta solairu-kopurua) izan ditzake xede egokitzapen horrek, bai eta haiei dagozkien lerroakurak eta sestrak ere, baina kontuan hartuta, betiere, lurzatiaren hirigintzako erregimen orokorraren baldintza erregulatzaileak betetzen direla.

- * Antolamendu xehatua lurzorua baldintza materiale-tara eta orografikoetara moldatzen bada, baldin eta ez badira aldatzen antolamendu xehatuaren oinarriko ezaugarriak. Irabaziko lurzatiak zein antolamenduaren ondoriozko zuzkidurakoak zehaztasunez konfiguratzeko eta mugatzea izan dezake xede moldaketa horrek.

Zuzkidura publikoetarako lurzatiei dagokienez, moldaketa horrek ezin izango du eragin azalera murriztea, ez eta haien baldintza kualitatiboen galera ere.

- * Irabaziko erabileretarako zein zuzkidura publikoko erabileretarako lurzati eraikigarrien mugaketa zehatza aldatzen eta/edo osatzen bada, baina betiere, lehen adierazitako sal-

tema de actuación de aplicación, proponiéndose el sistema de concertación.

Artículo 1.5. Proyecto de Urbanización.

Para la ejecución de las obras de urbanización que deben materializarse en desarrollo de este PEOU, se formulará un único Proyecto de Urbanización regulado en el artículo 194 de la Ley del Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006, referido al ámbito de actuación integrada delimitado (A.A.I 4.3).

El Proyecto de Urbanización general contendrá los planos de ordenación, red viaria y esquemas de las redes de servicios correspondientes. Asimismo, formulará con suficiente precisión y cuidado el diseño de los elementos más significativos de la ordenación. Las calidades de urbanización se regularán con la correspondiente ordenanza municipal.

Las obras de urbanización interiores a las parcelas edificables se llevarán a cabo mediante Proyectos de Obras Ordinarias, que se tramitarán complementariamente a los Proyectos de Edificación.

En cuanto a las medidas correctoras, protectoras, compensatorias y de integración paisajística, el Proyecto de Urbanización incorporará la jardinería de los espacios libres ordenados y en particular el arbolado correspondiente. Se tendrán en cuenta las medidas de carácter general que se regulen mediante la correspondiente ordenanza municipal y en particular aquellas que tengan como objeto la regulación de los movimientos de tierras. Asimismo, el Proyecto de Urbanización considerará especialmente el correcto diseño del drenaje de aguas superficiales y subterráneas en las fases de proyecto y obras, respetando el sistema anterior de aguas de escorrentía e intentando modificar lo mínimo las vertientes.

El Proyecto de Urbanización podrá adaptar las alineaciones y rasantes de la ordenación de los sistemas de espacios libres y vialidad, afectando incluso de forma puntual a la zonificación pormenorizada.

Artículo 1.6. Estudios de Detalle.

Conforme a lo establecido en el art. 138 de las Normas Urbanísticas Generales del Plan General y 73 de la Ley 2/2006, la modificación, dentro de los límites y en las condiciones establecidas en la vigente legislación urbanística, en el Plan General y en presente planeamiento especial promovido en su desarrollo, de la configuración física de las edificaciones, o de la ordenación de la urbanización, previstas en el planeamiento de rango superior, justificará la formulación de estudios de detalle.

Las determinaciones de calificación pormenorizada establecidas en este Plan Especial podrán ser modificadas mediante la formulación de estudios de detalle en los siguientes supuestos:

- * Reajuste de las ordenanzas particulares de las parcelas edificables, en los extremos propios del campo de intervención de un estudio de detalle. Ese reajuste puede extenderse a los parámetros reguladores de la forma de la edificación (altura y número de plantas) así como a las correspondientes alineaciones y rasantes, siempre en el contexto de su adecuación a las condiciones reguladoras del régimen urbanístico general de la parcela.

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

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

- * Modificación y/o complementación de la precisa delimitación de las parcelas edificables destinadas a usos tanto lucrativos como dotacionales públicos, sin que, con las salvedades

buespenak kontuan hartuta, hirigintza-kalifikazioa aldatu gabe eta antolamendu xehatuaren oinarritzko baldintza erregulazionalak aldatu gabe.

Halaber, bide-sarearen eta zerbitzu-azpiegituren –orokorraz zein tokikoak– konfigurazio, trazadura eta sestrari buruzko erabakiak moldatu ahal izango dira haiek gauzatzeko obraproiektuen bidez, planeamendu urbanistikoan ezarritako baldintza orokorrak errespetatuz, betiere.

Halakoak formulatzea derrigorrekia izango da bideetako eta espazio publikoetako urbanizazioaren sestrak egokitu nahi badira, edo erabilera publikoko zortasuneko lurzati eraikigarrien zatiak moldatu nahi badira, eta moldaketa horrek lurzati horien edo beste batzuen antolamendu-baldintzak aldatzea eragiten badu, eta horren ondorioz, planeamenduan ezarritakoaren arabera ezin bada garatu; derrigorrekia izango da, baita ere, jabari publikoko espazioetan garajeetara sartzeko arrapalak aldatu edo berriak jarri nahi badira.

1.7. artikulua. Urbanizazio-kargaren finantziazio-baldintzak.

Urbanizazio-kargaren finantziazioari dagokionez, proiektu honen D dokumentuan –»Bideragarritasun ekonomiko eta finantzarioaren azterlana»– ezarritakoa beteko da.

1.8. artikulua. Lurzorua zatitzeko baldintzak.

HAPB honetako planoetan adierazita dauden eta mugatuta dauden lurzati eraikigarriei dagokionez, lurzati eraikigarri berezituak izango dira eta zatietan izango dira.

Nolanahi ere, lurzati berezituaren kasuan, baterako aurreproiektu bat egin beharko da lurzatiak ataritan banatzeko eta eraikigarritasuna ataritan banatzeko.

1.9. artikulua. Lurzatiaren arteko zortasuna.

Lurzati eraikigarrien sotoetarako sarbideei dagokionez, behar adina zortasun eratuko dira, mugakide dituzten lurzatiaren alde, garaje horietarako sarbideari buruz HAPB honetan ezarritakoa betetzeko; izan ere, ibilgailuentzako eta oinezkoentzako garajeetarako sarbideak bide publikotik nola izan behar duen erregulatzen da bertan.

Lurzati horiek hartzen dituzten eraikinen lehen erabilera lizentzia eman aurretik eratuko dira zortasun horiek derrigorean, eta zortasunak eragiten dien finkak jabetzako eskrituran inskribatuko dira.

1.10. artikulua. Eraikitze ahalmena.

Ezin izango da eraikuntza-obra egin azpierzaraz, baldin eta ez badira behin betiko onartu HAPBa, Urbanizazio Programa, Urbanizazio-proiektua eta Xehetasunei buruzko azterlana (beharrezkoa baldin bada).

1.11. artikulua. Lurzoruen lagapena, lagapenaren aprobetxamenduen %15, hitzarmenak eragindako lagapenak eta zortasunak eratzea.

– Lurzoruen lagapena. Berdinbanaketaren izapidetze-prozesuan, sistema orokorretarako eta tokiko sistemetakoko ekipamendu- eta zuzkidura-erabileretarako lurzoruen doako lagapena egingo diote 4.3 azpierzaraz jabeek Azpeitiko Udaleri, 2.6 planoan –Zonifikazio xehatua– zehaztasunez adierazitakoaren arabera.

– Lagapenaren aprobetxamenduen %15. Berdinbanaketaren izapidetze-prozesuan, indarrean dagoen hirigintza-legean ezarritakoaren arabera, haztatutako eraikigarritasunaren %15 (irabazizkoa) Udaleri dagokio, erkidegoak hirigintza-jarduketak eragindako gainbalioetan izan behar duen parte-hartzearen kontzeptua dela eta; doan esleituko zaio eta urbanizazio-kargarik gabe eta inolako notario- eta erregistro-gasturik, tributurik eta zergarik gabe (BEZa barne).

antes expuestas, pueda alterarse ni la calificación urbanística, ni las condiciones básicas reguladoras de la ordenación pormenorizada.

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

Su formulación resultará necesaria cuando se pretendan reajustar las rasantes de la urbanización de las vías y espacios públicos, o de aquellas partes de las parcelas edificables sometidas a servidumbres de uso público, y dicho reajuste modifique las condiciones de ordenación de esas u otras parcelas, haciendo inviable su desarrollo de acuerdo con lo establecido por el planeamiento, así como para la modificación o nueva apertura de rampas de acceso a garajes sobre espacios de dominio público.

Artículo 1.7. Condiciones de financiación de las cargas de urbanización.

A los efectos de la financiación de las cargas de urbanización se estará a lo establecido en el documento D «Estudio de Viabilidad Económico-Financiera» del presente proyecto.

Artículo 1.8. Condiciones de parcelación.

Las parcelas edificables indicadas en planos y delimitadas en el presente PEOU, tendrán la consideración de parcelas edificables diferenciadas y serán indivisibles.

No obstante lo anterior, las parcelas diferenciadas deberán ser objeto de un anteproyecto unitario para la división de las diferentes parcelas en portales y poder distribuir la edificabilidad por portales.

Artículo 1.9. Servidumbres entre parcelas.

Los accesos a los sótanos de las parcelas edificables quedarán sometidas a las servidumbres, a favor de las parcelas colindantes, que resulten necesarias para el cumplimiento de las previsiones del presente PEOU con relación al acceso de vehículos y peatonales desde la vía pública a los garajes previstos en las mismas.

Las citadas servidumbres se establecerán, como requisito previo al otorgamiento de licencia de primera utilización de las edificaciones que ocupen las diferentes parcelas, inscribiéndose en las escrituras de propiedad de las fincas afectadas.

Artículo 1.10. Ejercicio de la facultad de edificar.

No podrán efectuarse obras de edificación en el Subámbito sin que hayan sido definitivamente aprobados el PEOU, el Programa de Actuación Urbanizadora, el Proyecto de Urbanización y el Estudio de Detalle (si fuera necesario).

Artículo 1.11. Cesión de suelo, cesión aprovechamientos 15%, cesiones derivadas del convenio y constitución de servidumbres.

– Cesión de suelos. En el trámite de equidistribución, los propietarios de la del Subámbito 4.3, procederán a la cesión gratuita al Ayuntamiento de Azpeitia de los suelos destinados a equipamiento y dotaciones para sistemas generales y locales conforme a lo expresado en detalle en el plano 2.6 de Zonificación Pormenorizada.

– Cesión aprovechamientos 15%. En el trámite de equidistribución, de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística vigente, el 15% de edificabilidad ponderada (lucrativa) correspondiente al Ayuntamiento en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actuación urbanística le será adjudicado de manera gratuita y libre de cargas de urbanización y de todo tipo de gastos notariales y registrales, tributos, impuestos (incluido IVA), etc.

Nolanahi ere, Hirigintza-hitzarmenean adostutakoaren arabera, «eraikigarritasun hori, artikuluko 1. paragrafoan adierazitakoaren arabera, paragrafo horretan bertan aipatutako «3-1» eta «3-2» lurzatietan Udalari esleitzea aurreikusten denaren zati da, ondorio guztietarako» (HAPB honetan a20.4.3.2 eta a20.4.3.3 zenbakiekin identifikatutako lurzatiak dira).

— hitzarmenak eragindako lagapenak: Hitzarmenean adostutakoaren arabera, jabe pribatuek doako lagapen hau egingo diote Azpeitiko Udalari: «Eliza eta sakristiak izan ezik, Esklaben komentuari egungo eraikina, haren lursailak eta egungo eraikigarritasuna barne, bai eta hirigintza-planeamenduak hari atxiki diezaiokeen, sestrapean, berria ere».

— Zortasunak eratzea: Behar beste zortasun eratuko dira, zerbitzuen azpiegiturak kokatzeko.

3. BIGARREN TITULUA

LURZATIEI ERAIKIGARRITASUNARI ETA ERABILERARI BURUZKO ERREGIMEN OROKORRA.

1. KAPITULUA OINARRIZKO DEFINIZIOAK

2.1. artikulua. *Hainbat termino eta kontzeptu eta haien definizioak.*

Azpeitiko Hiri Antolamenduko Plan Orokorreko «Hirigintzako Arau Orokorra» B.1 dokumentuan horri buruz zehaztutako irizpide orokorrak aplikatuko dira.

2.2. artikulua. *Eraikigarritasuna zenbatzeko irizpideak.*

Azpeitiko Hiri Antolamenduko Plan Orokorreko «Hirigintzako Arau Orokorra» B.1 dokumentuan horri buruz zehaztutako irizpide orokorrak aplikatuko dira.

2.3. artikulua. *Eraikinen solairu-kopurua zehazteko irizpideak.*

Azpeitiko Hiri Antolamenduko Plan Orokorreko «Hirigintzako Arau Orokorra» B.1 dokumentuan horri buruz zehaztutako irizpide orokorrak aplikatuko dira.

2.4. artikulua. *Eraikinen altuera zehazteko eta eraikinen solairuetako fatxaden altuera zehazteko irizpideak.*

Azpeitiko Hiri Antolamenduko Plan Orokorreko «Hirigintzako Arau Orokorra» B.1 dokumentuan horri buruz zehaztutako irizpide orokorrak eta ondoriozko lurzatiei eraikuntza-baldintzen planoetan zehaztutakoa aplikatuko dira.

2.5. artikulua. *Eraikuntza-baldintza orokorrak.*

Azpeitiko Hiri Antolamenduko Plan Orokorreko «Hirigintzako Arau Orokorra» B.1 dokumentuan horri buruz zehaztutako irizpide orokorrak eta udal-ordenantzak aplikatuko dira.

2. KAPITULUA ERAIKUNTZA- ETA ERABILERA-BALDINTZA OROKORRAK, BIZITEGI-ERABILERARAKO LURZATIEI DAGOKIENEZ

2.6. artikulua. *Bizitegi-erabilerako lurzatietan eraikitze modua erregulatze baldintza orokorrak.*

Azpeitiko Hiri Antolamenduko Plan Orokorreko «Hirigintzako Arau Orokorra» B.1 dokumentuan horri buruz zehaztutako irizpide orokorrak aplikatuko dira.

2.7. artikulua. *Bizitegi-erabilerako lurzatietan baimendutako erabilerak zehazteko erregimen orokorra.*

No obstante, conforme a lo acordado en el Convenio Urbanístico, «se considerará a todos los efectos que esa edificabilidad forma parte de la que, de conformidad con lo expuesto en el anterior apartado 1 de este epígrafe, se prevé adjudicar al Ayuntamiento en las parcelas «3-1» y «3-2» (denominadas en este PEOU como parcelas a 20.4.3.2 y a20.4.3.3) mencionadas en ese mismo apartado».

— Cesiones derivadas del convenio: Conforme a lo acordado en el Convenio los propietarios privados cederán gratuitamente al Ayuntamiento de Azpeitia: «El edificio actual del Convento de las Esclavas, salvo la iglesia y sus sacristías, incluidos los terrenos y la edificabilidad actual del mismo, complementada con la nueva que, bajo rasante, el planeamiento urbanístico pueda vincular al mismo».

— Constitución de servidumbres: Se constituirán las servidumbres precisas para la ubicación de las infraestructuras de servicios.

3. TITULO SEGUNDO

RÉGIMEN GENERAL DE EDIFICACIÓN Y USO DE LAS PARCELAS

CAPÍTULO 1. DEFINICIONES BASICAS.

Artículo 2.1. *Términos y conceptos diversos y definición de los mismos.*

Serán de aplicación los criterios generales que a ese respecto se determinan en el documento «B.1 Normas Urbanísticas Generales» del Plan general de Ordenación Urbana de Azpeitia.

Artículo 2.2. *Criterios de cómputo de la edificabilidad.*

Serán de aplicación los criterios generales que a ese respecto se determinan en el documento «B.1 Normas Urbanísticas Generales» del Plan general de Ordenación Urbana de Azpeitia.

Artículo 2.3. *Criterios para la determinación del n.º plantas de la edificación.*

Serán de aplicación los criterios generales que a ese respecto se determinan en el documento «B.1 Normas Urbanísticas Generales» del Plan general de Ordenación Urbana de Azpeitia.

Artículo 2.4. *Criterios para la medición de la altura de la edificación y de la altura en fachada de las distintas plantas de los edificios.*

Serán de aplicación los criterios generales que a ese respecto se determinan en el documento «B.1 Normas Urbanísticas Generales» del Plan general de Ordenación Urbana de Azpeitia y lo que se ha definido en los planos de condiciones de edificación de las diferentes parcelas resultantes.

Artículo 2.5. *Condiciones de edificación aplicables con carácter general.*

Serán de aplicación los criterios generales que a ese respecto se determinan en el documento «B.1 Normas Urbanísticas Generales» del Plan general de Ordenación Urbana de Azpeitia y las Ordenanzas Municipales.

CAPÍTULO 2. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION Y USO APLICABLES EN LAS PARCELAS DE USO RESIDENCIAL

Artículo 2.6. *Condiciones generales de regulación de la forma de edificación aplicable en las parcelas residenciales.*

Serán de aplicación los criterios generales que a ese respecto se determinan en el documento «B.1 Normas Urbanísticas Generales» del Plan general de Ordenación Urbana de Azpeitia.

Artículo 2.7. *Régimen general de implantación de los usos autorizados en las parcelas de uso residencial.*

Azpeitiko Hiri Antolamenduko Plan Orokorreko «Hirigintzako Arau Orokorrak» B.1 dokumentuan horri buruz zehaztutako irizpide orokorrak aplikatuko dira. Beheko solairuetan baimenduta daude etxebizitzak eta trastelekuak.

2.8. artikulua. *Aparkaleku-kopurua zenbatzeko baldintzak.*

Garajearen sakonera 9,6 metrokoa baino handiagoa bada, 123/2012 Dekretuak tokiko sistemen sareko zuzkiduretarako eta ekipamenduetarako lursail-erreserbarako ezarritako gutxieneko estandarrak betetze aldera, ibilgailuentzako aparkaleku-erreserbari dagokionez, bi aparkaleku izango dira, betiere jabe berarenak badira.

2.9. artikulua. *Baldintza estetikoak.*

Azpeitiko Hiri Antolamenduko Plan Orokorreko «Hirigintzako Arau Orokorrak» B.1 dokumentuan horri buruz zehaztutako irizpide orokorrak aplikatuko dira.

4. HIRUGARREN TITULUA

ERABILERA XEHATUKO ZONETAN APLIKATZEKOAK DIREN
ERAIKUNTZA ETA ERABILERARI BURUZKO ORDENANTZA
BEREZIAK

1. a.20.4.3.1 eta a.20.4.3.4 Lurzatiak (etxebizitza libre berriak)

1. Azalera:

a.20.4.3.1 lurzatia (librea) 2.343,00 m².

a.20.4.3.4 lurzatia (librea) 3.470,00 m².

2. Kalifikazioa:

Eraikuntza intentsiboko bizitegi-zona.

3. Eraikuntza-baldintzak.

— Etxebizitzak eraikitzeko:

a.20.4.3.1 lurzatia: 8.950,00 m² (sab).

a.20.4.3.4 lurzatia: 9.950,00 m² (sab).

— Lokalak eraikitzeko:

a.20.4.3.1 lurzatia: 732,00 m² (sab).

a.20.4.3.4 lurzatia: 1.560,00 m² (sab).

— Garajeak eta trastelekuak eraikitzeko:

a.20.4.3.1 lurzatia: 5.887,00 m² (sab).

a.20.4.3.4 lurzatia: 6.940,00 m² (sab).

— Eraikuntzen formari buruzko erregulazioa:

* Lerroakadurak:

Antolamenduaren «Geometrizazioa» planoan adierazitako zehaztapenen bidez definitutako inguratzaile bolumetrikoaren barruan antolatuta behar dira eraikinak, bai eta lurzati bakoitzaren eraikuntza-baldintzetan adierazitako zehaztapenen arabera ere. Lerroakadura horiek ezingo dituzte gainditu eraikinek, hegala salbu direla.

Inguratzaile horren barruan ordenantza berezi honetan adierazitako eraikuntzak soilik garatu ahal izango dira, sestra gainean zein sestrapean.

* Eraikuntzaren profila:

a.20.4.3.1 lurzatia: S-1+SS+PB+6+ATIKOA+BC.

a.20.4.3.4 lurzatia: S-2+S-1+SS/PB+6+ATIKOA+BC.

* Eraikuntzaren altuera:

Azpeitiko Hiri Antolamenduko Plan Orokorreko Arau Orokorrak beteko dituztehegalek. Beheko solairuan irtenguneak baimenduko dira, goiko solairuetako proiektzio bertikaleraingo.

Serán de aplicación los criterios generales que a ese respecto se determinan en el documento «B.1 Normas Urbanísticas Generales» del Plan general de Ordenación Urbana de Azpeitia. Se autoriza el uso de viviendas y trasteros en las plantas bajas.

Artículo 2.8. *Condiciones del cómputo de plazas de aparcamiento.*

Cuando la plaza de garaje disponga de un fondo superior a 9,6 m. se podrá considerar a efectos del cumplimiento de los estándares mínimos para reserva de terrenos destinados a dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales del Decreto 123/2012 en cuanto a la reserva de aparcamiento de vehículos, como dos unidades, siempre que pertenezcan a la misma propiedad.

Artículo 2.9. *Condiciones estéticas.*

Serán de aplicación los criterios generales que a ese respecto se determinan en el documento «B.1 Normas Urbanísticas Generales» del Plan general de Ordenación Urbana de Azpeitia.

4. TITULO TERCERO

ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN Y USO
APLICABLES A LAS ZONAS DE USO PORMENORIZADO

1. Parcelas a.20.4.3.1 y a.20.4.3.4 (Viviendas libres nuevas).

1. Superficie:

Parcela a.20.4.3.1 (Libre): 2.343,00 m².

Parcela a.20.4.3.4 (Libre): 3.470,00 m².

2. Calificación:

Residencial de edificación intensiva.

3. Condiciones de edificación:

— Edificable de viviendas:

Parcela a.20.4.3.1: 8.950,00 m² (t).

Parcela a.20.4.3.4: 9.950,00 m² (t).

— Edificable de locales:

Parcela a.20.4.3.1: 732,00 m² (t).

Parcela a.20.4.3.4: 1.560,00 m² (t).

— Edificable garajes y trasteros:

Parcela a.20.4.3.1: 5.887,00 m² (t).

Parcela a.20.4.3.4: 6.940,00 m² (t).

— Regulación de la forma de las construcciones:

* Alineaciones:

Las edificaciones deberán disponerse en el interior de la envolvente volumétrica definida por las determinaciones señaladas en el plano de «Geometrización» de la ordenación, así como las señaladas en las condiciones de edificación de cada una de las parcelas. Estas alineaciones no pueden ser rebasadas por la edificación, salvo por los vuelos.

Dentro de dicha envolvente podrá desarrollarse -tanto sobre rasante como bajo rasante- exclusivamente, la edificabilidad señalado en la presente ordenanza particular.

* Perfil de la edificación:

Parcela a.20.4.3.1 S-1+SS+PB+6+ATICO+BC.

Parcela a.20.4.3.4 S-2+S-1+SS/PB+6+ATICO+BC.

* Altura de la edificación:

Se cumplirá con lo establecido en la documentación gráfica del presente PEOU, en los planos de condiciones de edificación de las parcelas.

* Hegalak:

Azpeitiko Hiri Antolamenduko Plan Orokorreko Arau Orokorrek beteko dituzte hegalek. Beheko solairuan irtegunek baimenduko dira, goiko solairuetako proiektio bertikalera ino.

* Teilatuak:

Ezarritako profil baimenduaren baldintza orokorrak beteko dituzte beti. Teilatu lauak baimenduta daude.

* Erabilera pribatuko espazio ez eraikigarriak sestra gainean:

Oro har, espazio horietan ez dago baimenduta inolako eraikuntzarik.

* Eraikigarritasuna zenbatzeko irizpideak:

Azpeitiko Hiri Antolamenduko Plan Orokorreko «Hirigintzako Arau Orokorrek» B.1 dokumentuan horri buruz zehaztutako irizpide orokorrak aplikatuko dira.

* Lurzatien itxiturak:

Udalaren irizpideen arabera egingo dira finken itxiturak.

4. Erabilera- eta jabetza-baldintzak:

— Gehieneko etxebizitza-kopurua:

a.20.4.3.1 lurzatia: 71/77 etxeb. (*).

a.20.4.3.4 lurzatia: 79/86 etxeb. (*).

(*) a.20.4.3.1 eta a.20.4.3.4 lurzatietakoa etxebizitza librean kopurua ez da baimendutako gehieneko 163 etxebizitza baino handiagoa izango.

— Zortasunak:

Ibilgailuek eta oinezkoek sotoko solairuetara sarbidea izango dutela ziurtatzeko, beharrezkoak diren elkarrekiko «zortasunak» ezarriko dira lurzatietan. Sotoko zirkulaziorako gune komuna ez da zortasuneko izango, eta kontuan hartuko da eraikuntza-proiektuan.

— Hirigintzako erabilera:

Bizitegi-erabilera, hirigintzako arauen bidez erregulatua.

Beheko solairuetan baimenduta daude etxebizitza- eta trasteleku-erabilerak.

— Jabetza-erregimena:

Pribatua.

2. a.20.4.3.2 eta a.20.4.3.3 Lurzatiak
(babes ofizialeko etxebizitzak eta tasatuak)

1. Azalera:

a.20.4.3.2 lurzatia (babes ofizialeko etxebizitzak) 2.068,00 m².

a.20.4.3.3 lurzatia (tasatuak) 1.707,00 m².

2. Kalifikazioa:

Eraikuntza intentsiboko bizitegi-zona.

3. Eraikuntza-baldintzak:

— Etxebizitzak eraikitze:

a.20.4.3.2 lurzatia: 6.300,00 m² (sab).

a.20.4.3.3 lurzatia: 6.300,00 m² (sab).

— Lokalak eraikitze:

a.20.4.3.3 lurzatia: 403,00 m² (sab).

— Garajeak eta trastelekuak eraikitze:

a.20.4.3.2 lurzatia: 6.204,00 m² (sab).

a.20.4.3.3 lurzatia: 4.718,00 m² (sab).

— Eraikuntzen formari buruzko erregulazioa:

* Vuelos:

Los vuelos cumplirán la Normativa General del Plan General de Ordenación Urbana de Azpeitia. En la planta baja se permitirán salientes hasta la proyección vertical de los de la planta alta.

* Cubiertas:

Cumplirán en cualquier caso las condiciones generales de perfil autorizado establecidas. Se permite cubierta plana.

* Espacios de uso privado no edificables sobre rasante:

Con carácter general, no se autorizan construcciones de ningún tipo en esos espacios.

* Cómputo de la edificabilidad:

Serán de aplicación los criterios generales que a ese respecto se determinan en el documento «B.1 Normas Urbanísticas Generales» del Plan general de Ordenación Urbana de Azpeitia.

* Cierres de parcela:

Los cierres de fincas se realizarán de acuerdo con los criterios municipales.

4. Condiciones de uso y dominio:

— Número máximo de viviendas:

Parcela a.20.4.3.1: 71/77 viv. (*).

Parcela a.20.4.3.4: 79/86 viv. (*).

(*) El número de viviendas libres del conjunto de las parcelas a.20.4.3.1 y a.20.4.3.4 no superará el máximo permitido de 163 viviendas.

— Servidumbres:

Las parcelas quedan sometidas a las «servidumbres» recíprocas necesarias para garantizar el acceso de vehículos y peatones a las plantas de sótano. El elemento común de circulación en sótano no será vinculante, y se tendrá en cuenta en el proyecto de edificación.

— Uso urbanístico:

Residencial, regulado por Normas Urbanísticas.

Se autoriza el uso de viviendas y trasteros en las plantas bajas.

— Régimen de dominio:

Privado.

2. Parcelas a.20.4.3.2 y a.20.4.3.3
(Viviendas de VPO y Tasadas)

1. Superficie:

Parcela a.20.4.3.2 (VPO) 2.068,00 m².

Parcela a.20.4.3.3 (Tasadas) 1.707,00 m².

2. Calificación:

Residencial de edificación intensiva.

3. Condiciones de edificación:

— Edificable de viviendas:

Parcela a.20.4.3.2: 6.300,00 m² (t).

Parcela a.20.4.3.3: 6.300,00 m² (t).

— Edificable de locales:

Parcela a.20.4.3.3: 403,00 m² (t).

— Edificable garajes y trasteros:

Parcela a.20.4.3.2: 6.204,00 m² (t).

Parcela a.20.4.3.3: 4.718,00 m² (t).

— Regulación de la forma de las construcciones:

* **Lerrokadurak:**

Antolamenduaren «Geometrizazioa» planoan adierazitako zehaztapenen bidez definitutako inguratzaile bolumetrikoreen barruan antolatuta behar dira eraikinak, bai eta lurzati bakoitzaren eraikuntza-baldintzetan adierazitako zehaztapenen arabera ere. Lerrokadura horiek ezingo dituzte gainditu eraikinek, hegala salbu direla.

Inguratzaile horren barruan ordenantza berezi honetan adierazitako eraikuntzak soilik garatu ahal izango dira, sestra gainean zein sestrapean.

* **Eraikuntzaren profila:**

a.20.4.3.2 lurzatia: S-2+S-1+SS/PB+7+ATIKOA+BC.

a.20.4.3.3 lurzatia: S-2+S-1+SS/PB+6+ATIKOA+BC.

* **Eraikuntzaren altuera:**

HAPB honen dokumentazio grafikoan ezarritakoa beteko da, eta, bereziki, lurzatiarako eraikuntza-baldintzen planoetan zehaztutakoa.

* **Hegalak:**

Azpeitiko Hiri Antolamenduko Plan Orokorreko Arau Orokorrek beteko dituzte hegalek. Beheko solairuan irtegunek baimenduko dira, goiko solairuetako proiektzio bertikaleraino.

* **Teilatuak:**

Ezarritako profil baimenduaren baldintza orokorrak beteko dituzte beti. Teilatu lauak baimenduta daude.

* **Erabilera pribatuko espazio ez eraikigarriak sestra gainean:**

Oro har, espazio horietan ez dago baimenduta inolako eraikuntzarik.

* **Eraikigarritasuna zenbatzeko irizpideak:**

Azpeitiko Hiri Antolamenduko Plan Orokorreko «Hirigintzako Arau Orokorrek» B.1 dokumentuan horri buruz zehaztutako irizpide orokorrak aplikatuko dira.

* **Lurzatiaren itxiturak:**

Udalaren irizpideen arabera egingo dira finken itxiturak.

4. Erabilera- eta jabetza-baldintzak:

— Gehieneko etxebizitza-kopurua:

a.20.4.3.2 lurzatia: 67 etxeb.

a.20.4.3.3 lurzatia: 60 etxeb.

— Zortasunak:

Ibilgailuek eta oinezkoek sotoko solairuetara sarbidea izango dutela ziurtatzeko, beharrezkoak diren elkarrekiko «zortasunak» ezarriko dira lurzatiaren. Sotoko zirkulaziorako gune komuna ez da zortasunekoa izango, eta kontuan hartuko da eraikuntza-proiektuan.

— Hirigintzako erabilera:

Bizitegi-erabilera, hirigintzako arauen bidez erregulatua. Beheko solairuetan baimenduta daude etxebizitza- eta trasteleku-erabilerak.

— Jabetza-erregimena:

Pribatua.

2. Lurzati finkatuak

1. Azalera:

c.10.4.3.1 lurzatia: 7.951,00 m².

c.10.4.3.2 lurzatia: 2.143,00 m².

2. Kalifikazioa:

Bizitegi-erabilerako eraikuntza berria.

* **Alineaciones:**

Las edificaciones deberán disponerse en el interior de la envolvente volumétrica definida por las determinaciones señaladas en el plano de «Geometrización» de la ordenación, así como las señaladas en las condiciones de edificación de cada una de las parcelas. Estas alineaciones no pueden ser rebasadas por la edificación, salvo por los vuelos.

Dentro de dicha envolvente podrá desarrollarse –tanto sobre rasante como bajo rasante– exclusivamente, la edificabilidad señalado en la presente ordenanza particular.

* **Perfil de la edificación:**

Parcela a.20.4.3.2 S-2+S-1+SS/PB+7+ATICO+BC.

Parcela a.20.4.3.3 S-2+S-1+SS/PB+6+ATICO+BC.

* **Altura de la edificación:**

Se cumplirá con lo establecido en la documentación gráfica del presente PEOU, y en concreto con lo definido en los planos de condiciones de edificación de las parcelas.

* **Vuelos:**

Los vuelos cumplirán la Normativa General del Plan General de Ordenación Urbana de Azpeitia. En la planta baja se permitirán salientes hasta la proyección vertical de los de la planta alta.

* **Cubiertas:**

Cumplirán en cualquier caso las condiciones generales de perfil autorizado establecidas. Se permite cubierta plana.

* **Espacios de uso privado no edificables sobre rasante:**

Con carácter general, no se autorizan construcciones de ningún tipo en esos espacios.

* **Cálculo de la edificabilidad:**

Serán de aplicación los criterios generales que a ese respecto se determinan en el documento «B.1 Normas Urbanísticas Generales» del Plan general de Ordenación Urbana de Azpeitia.

* **Cierres de parcela:**

Los cierres de fincas se realizarán de acuerdo con los criterios municipales.

4. Condiciones de uso y dominio:

— Número máximo de viviendas:

Parcela a.20.4.3.2 67 viv.

Parcela a.20.4.3.3 60 viv.

— Servidumbres:

Las parcelas quedan sometidas a las «servidumbres» recíprocas necesarias para garantizar el acceso de vehículos y peatones a las plantas de sótano. El elemento común de circulación en sótano no será vinculante, y se tendrá en cuenta en el proyecto de edificación.

— Uso urbanístico:

Residencial, regulado por Normas Urbanísticas. Se autoriza el uso de viviendas y trasteros en las plantas bajas.

— Régimen de dominio:

Privado.

2. Parcelas consolidadas

1. Superficie:

Parcela c.10.4.3.1: 7.951,00 m².

Parcela c.10.4.3.2: 2.143,00 m².

2. Calificación:

Residencial de edificación intensiva.

3. Eraikuntza-baldintzak:

— Hirugarren sektoreko erabilera eraikuntzak:

c.10.4.3.1 lurzatia: 9.240,00 m² (sab).

c.10.4.3.2 lurzatia: 2.152,00 m² (sab).

— Garajeak eta trastelekuak eraikitzeko:

c.10.4.3.1 lurzatia: 7.951,00 m² (sab).

c.10.4.3.2 lurzatia: 2.143,00 m² (sab).

— Eraikuntzen formari buruzko erregulazioa:

* Lerrokadurak:

Egungo eraikuntza finkatzen da.

* Eraikuntzaren profila:

Egungo eraikuntza finkatzen da.

4. Erabilera- eta jabetza-baldintzak:

— Gehieneko etxebizitza-kopurua:

c.10.4.3.2 lurzatia: 2 etxeb.

— Zortasunak:

Ibilgailuek eta oinezkoek sotoko solairuetara sarbidea izango dutela ziurtatzeko, beharrezkoak diren elkarrekiko «zortasunak» ezarriko dira lurzatietan. Sotoko zirkulaziorako gune komuna ez da zortasunekoa izango, eta kontuan hartuko da eraikuntza-proiektuan.

— Hirigintzako erabilera:

Hirugarren sektoreko erabilera, hirigintzako arauen bidez erregulatua.

— Jabetza-erregimena:

Pribatua.

3. Espazio libreen tokiko sistema

1. Eraikuntza-baldintzak:

Sestra gaineen eraikuntza apaingarriak eta oinezkoen zirkulazioa errazteko eraikuntza finkoak eta behin-behinekoak soilik baimenduko dira (arrapalak, eskailerak, etab.).

2. Erabilera- eta jabetza-baldintzak:

— Baimendutako erabilerak:

Aisialdiko eta atsedendiko erabilerak, eta proiektatutako bizitegi-guneekiko oinezko loturetarakoa.

— Jabetza-erregimena:

Publikoa.

4. Bide-sarea

1. Eraikuntza-baldintzak:

Eraikuntza baztertuta dago, bide-sarearen mendeko erabilerekin zerikusia duen eraikuntza izan ezik.

Sestrarean baimenduta daude zerbitzu-azpiegituren zenitroak jartzea.

2. Erabilera- eta jabetza-baldintzak:

— Baimendutako erabilerak:

Ibilgailuen zirkulazioa, aparkalekua, oinezkoentzako espazioak.

— Jabetza-erregimena:

Publikoa.

Azpeitia, 2014ko uztailaren 24a.—Eneko Etxeberria Berezitua, alkatea. (7405)

3. Condiciones de edificación:

— Edificable de terciario:

Parcela c.10.4.3.1: 9.240,00 m² (t).

Parcela c.10.4.3.2: 2.152,00 m² (t).

— Edificable garajes y trasteros:

Parcela c.10.4.3.1: 7.951,00 m² (t).

Parcela c.10.4.3.2: 2.143,00 m² (t).

— Regulación de la forma de las construcciones:

* Alineaciones:

Se consolida la edificación actual.

* Perfil de la edificación:

Se consolida la edificación actual.

4. Condiciones de uso y dominio:

— Número máximo de viviendas:

Parcela c.10.4.3.2 2 viv.

— Servidumbres:

Las parcelas quedan sometidas a las «servidumbres» recíprocas necesarias para garantizar el acceso de vehículos y peatones a las plantas de sótano. El elemento común de circulación en sótano no será vinculante, y se tendrá en cuenta en el proyecto de edificación.

— Uso urbanístico:

Terciario, regulado por Normas Urbanísticas.

— Régimen de dominio:

Privado.

3. Sistema local de espacios libres

1. Condiciones de edificación:

Sobre la rasante se permitirá exclusivamente edificación ornamental y construcciones fijas y provisionales que faciliten la circulación peatonal (rampas, escaleras, etc.).

2. Condiciones de uso y dominio:

— Usos permitidos:

Ocio y descanso, y conexión diversa de movilidad peatonal con las zonas con la zona residencial proyectada.

— Régimen de dominio:

Público.

4. Red viaria

1. Condiciones de edificación:

La edificación está excluida, excepto la edificación asociada a usos dependientes de la red viaria.

Se permitirá la implantación bajo rasante de centros de infraestructuras de servicios.

2. Condiciones de uso y dominio:

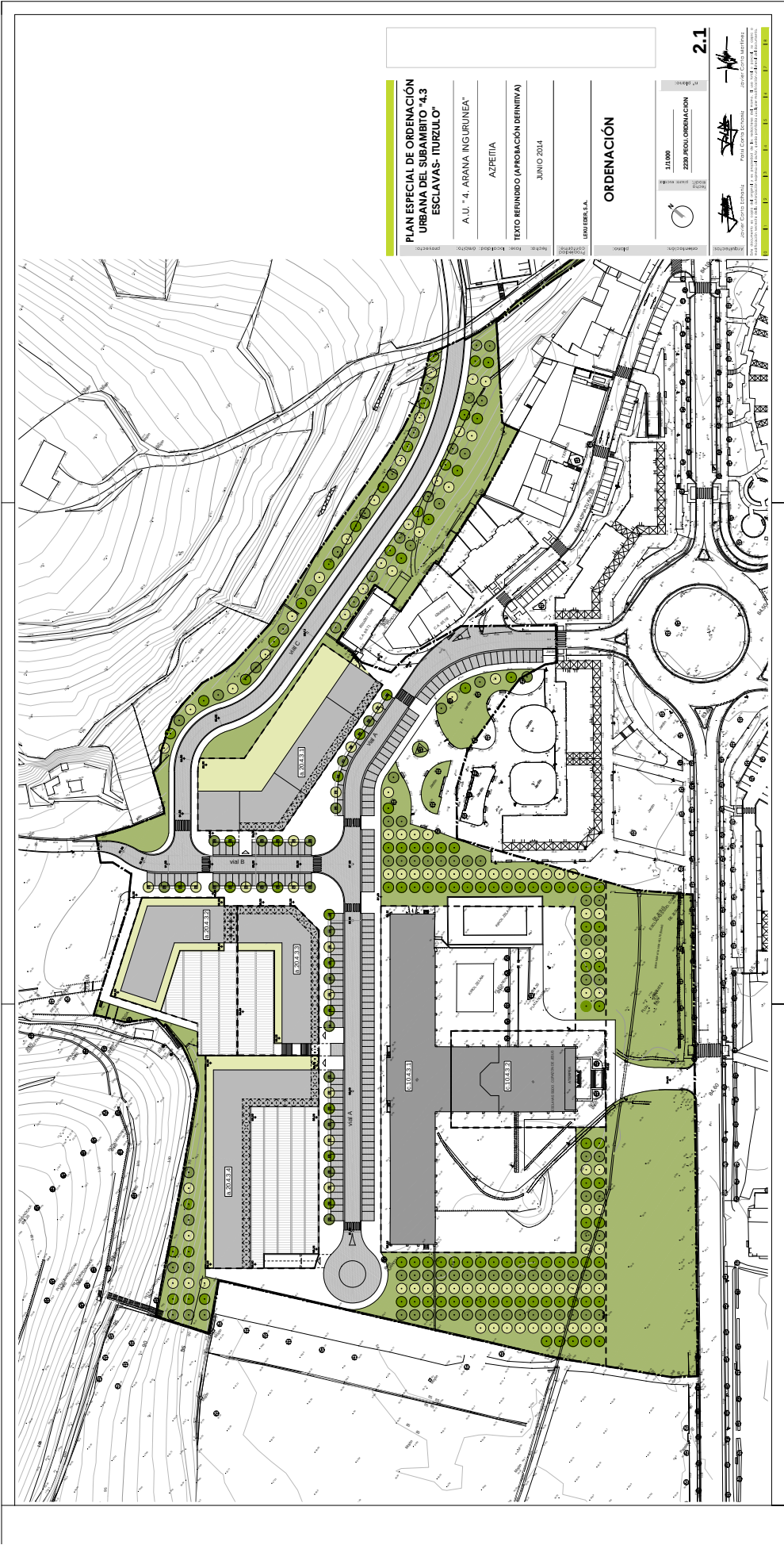
— Usos permitidos:

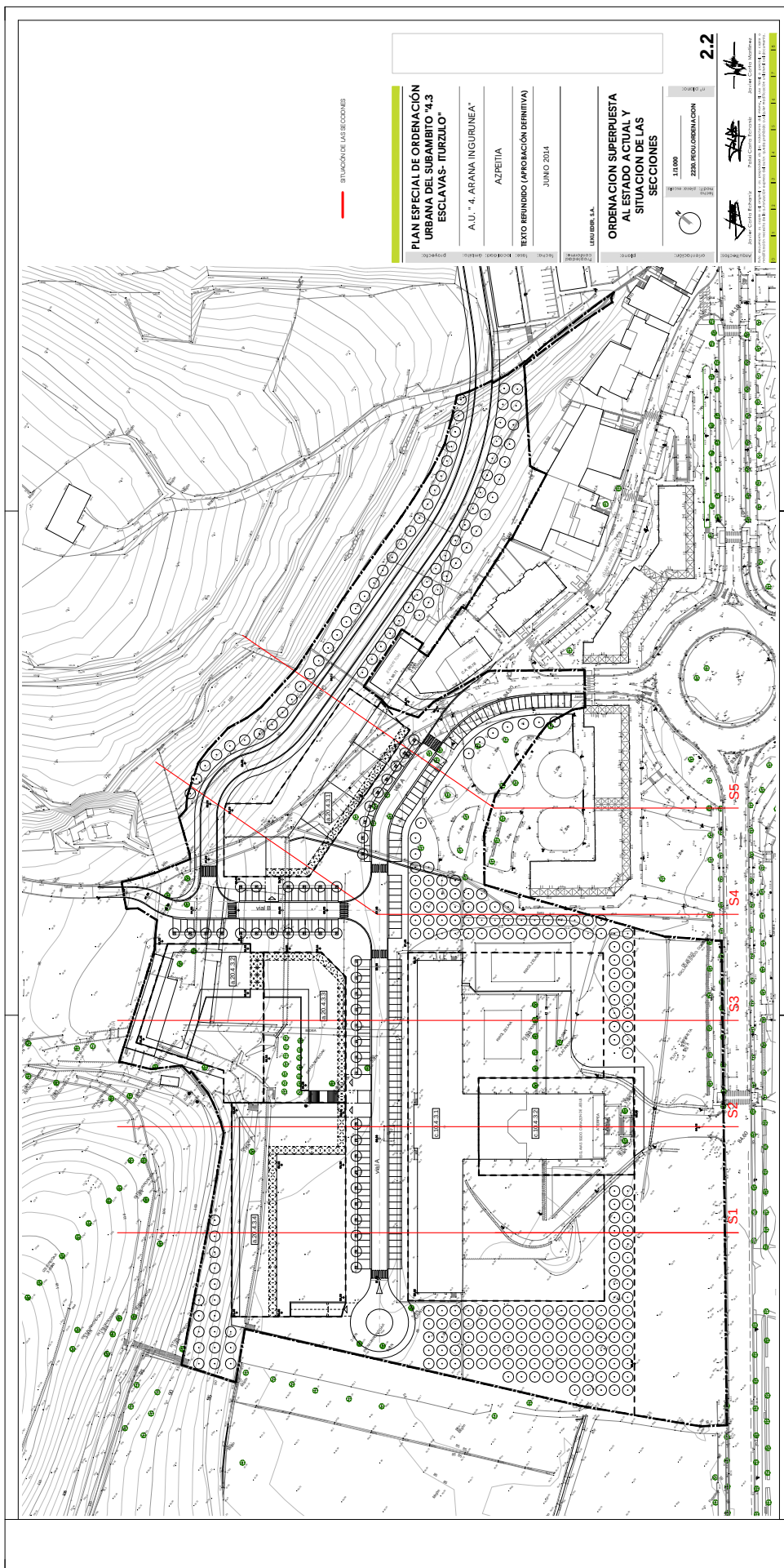
Circulación rodada de vehículos, aparcamiento, aceras peatonales.

— Régimen de dominio:

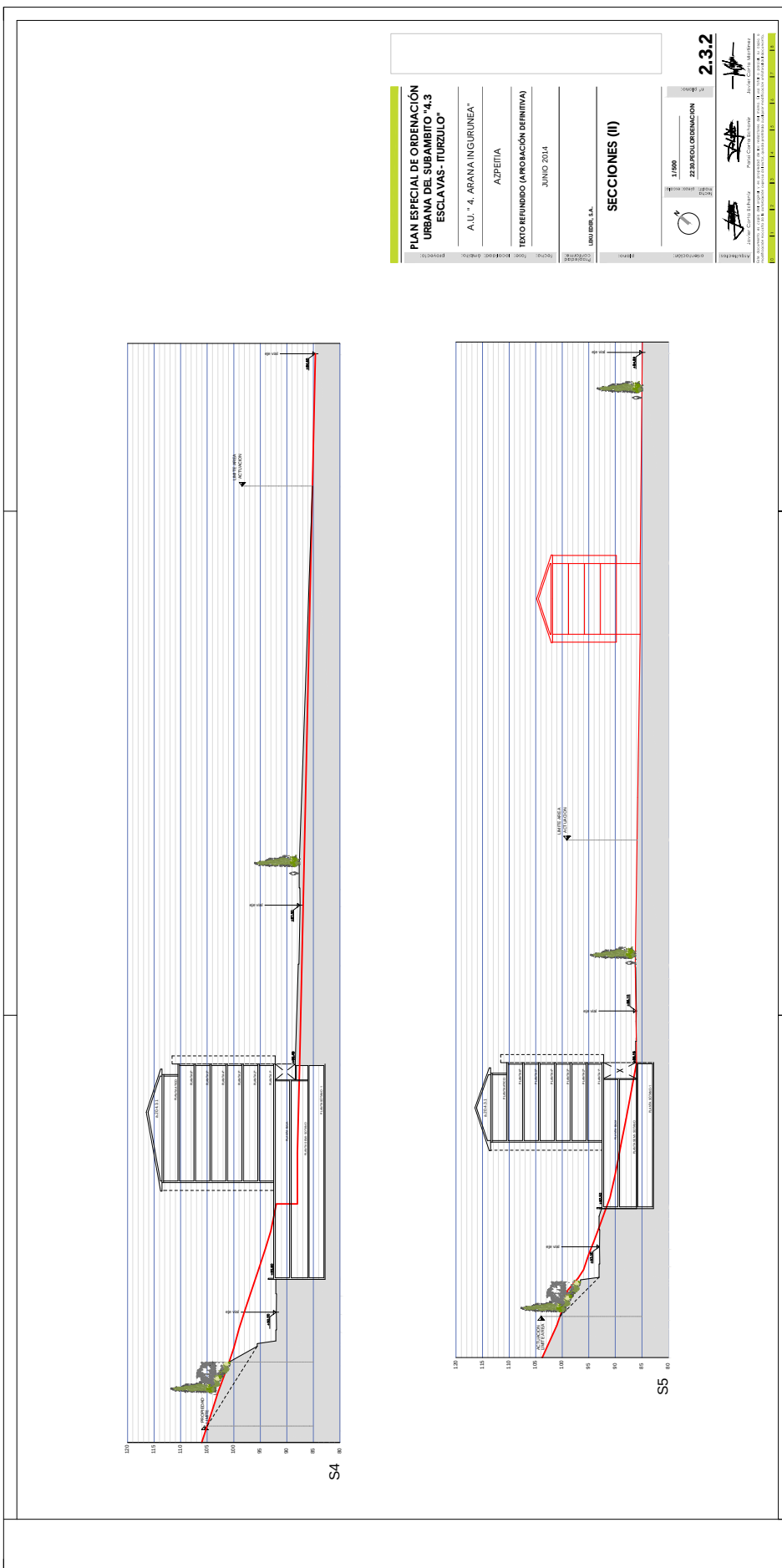
Público.

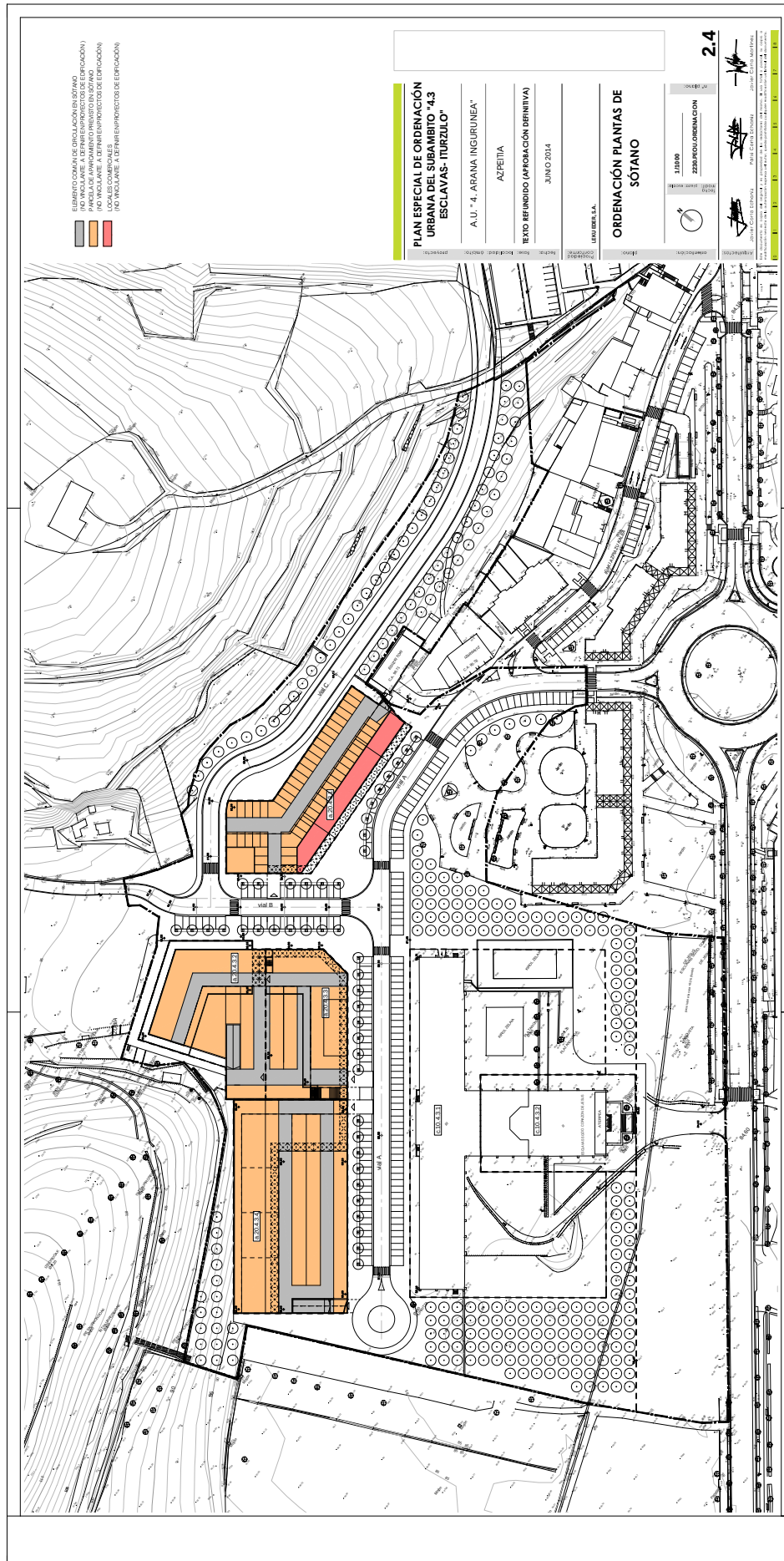
Azpeitia, a 24 de julio de 2014.—El alcalde, Eneko Etxeberria Bereziartua. (7405)

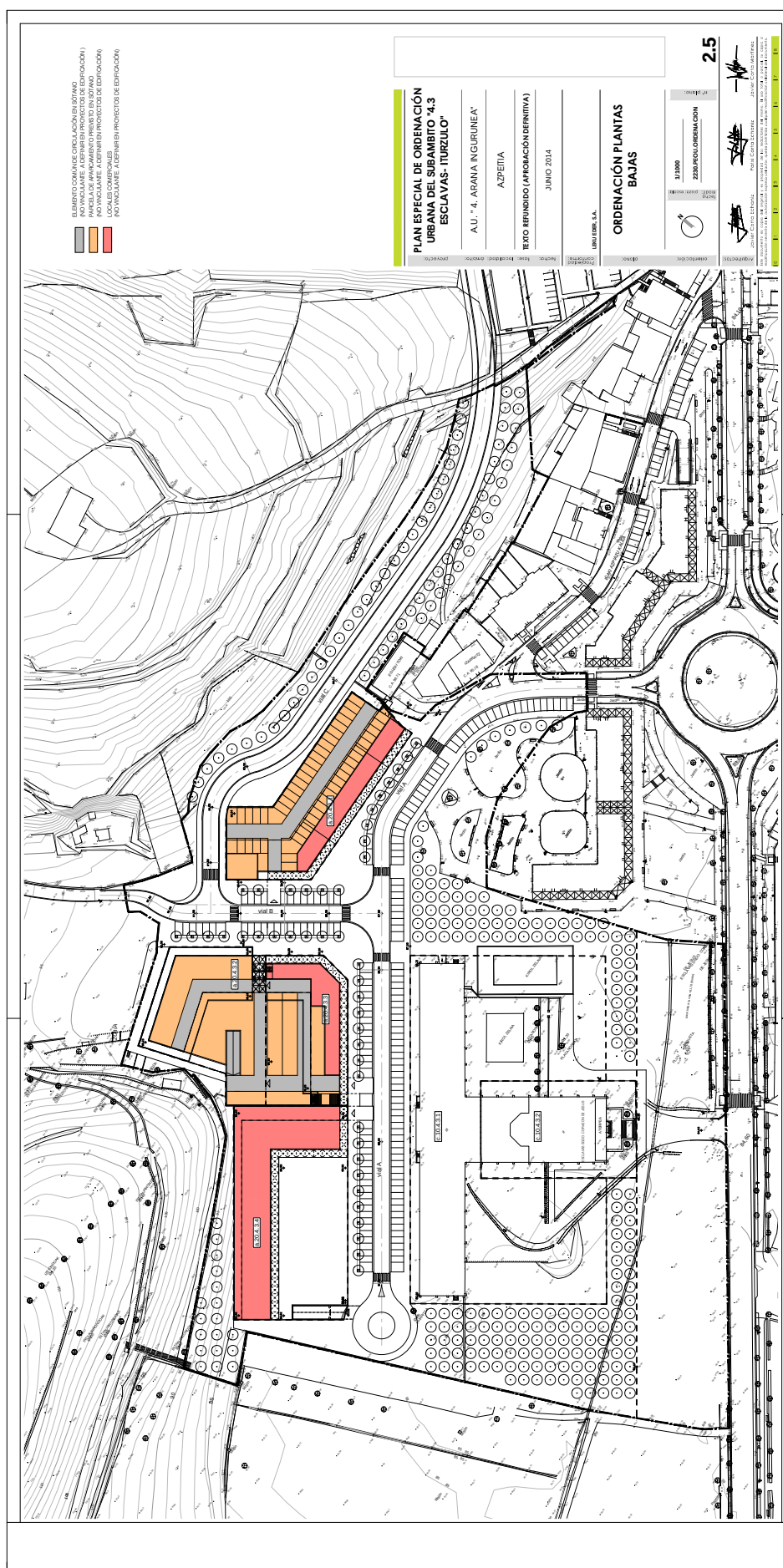


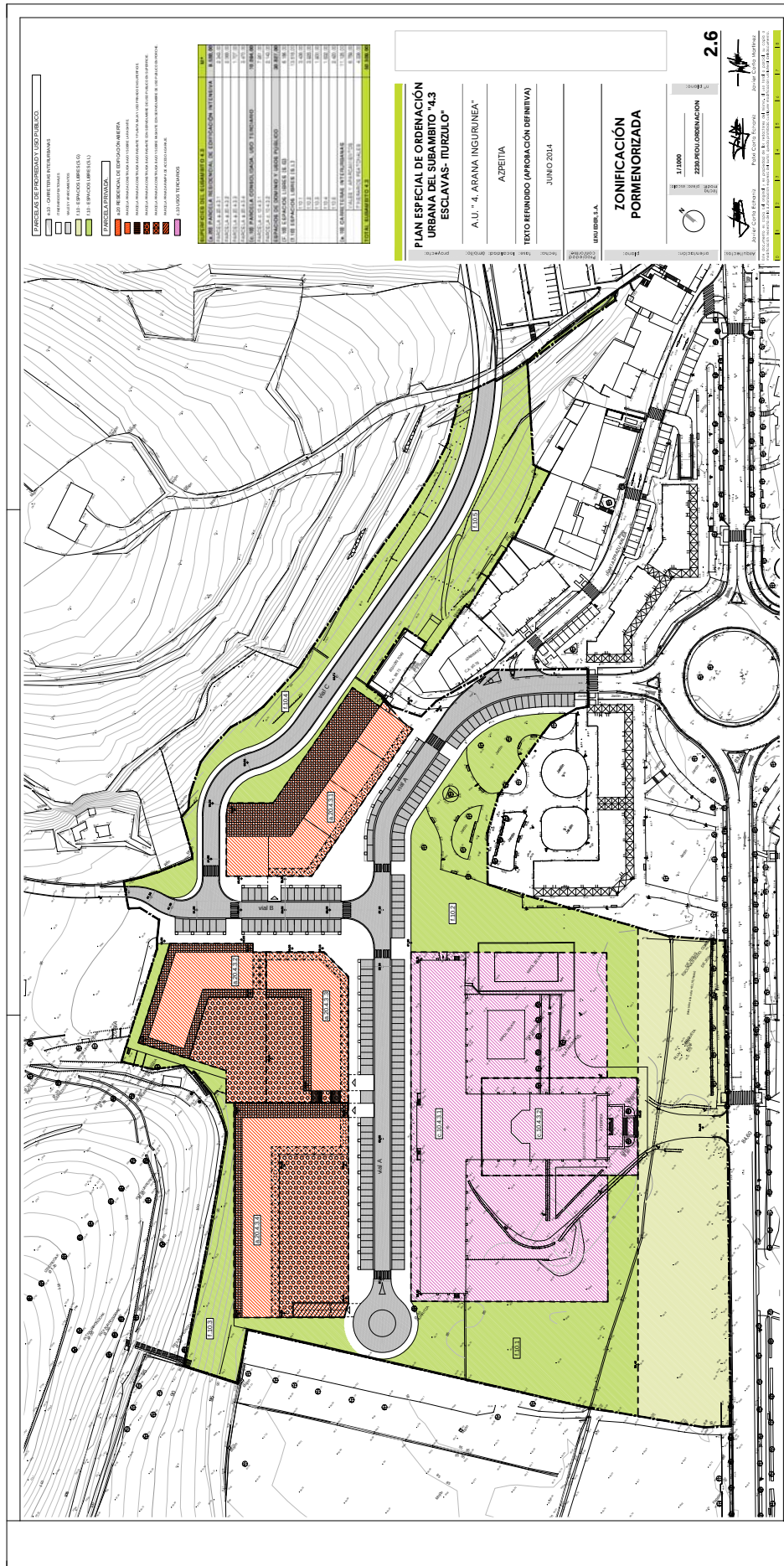


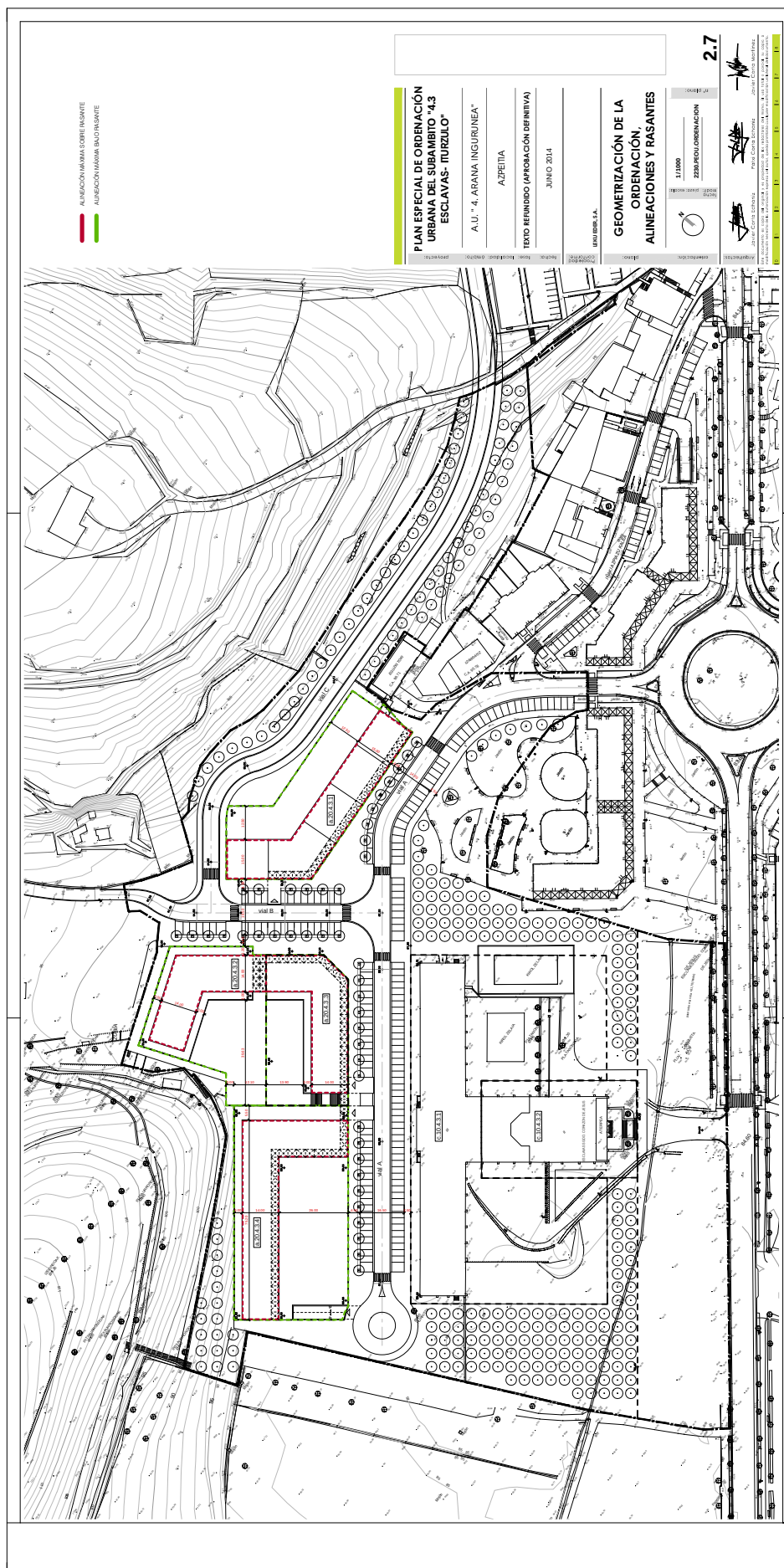


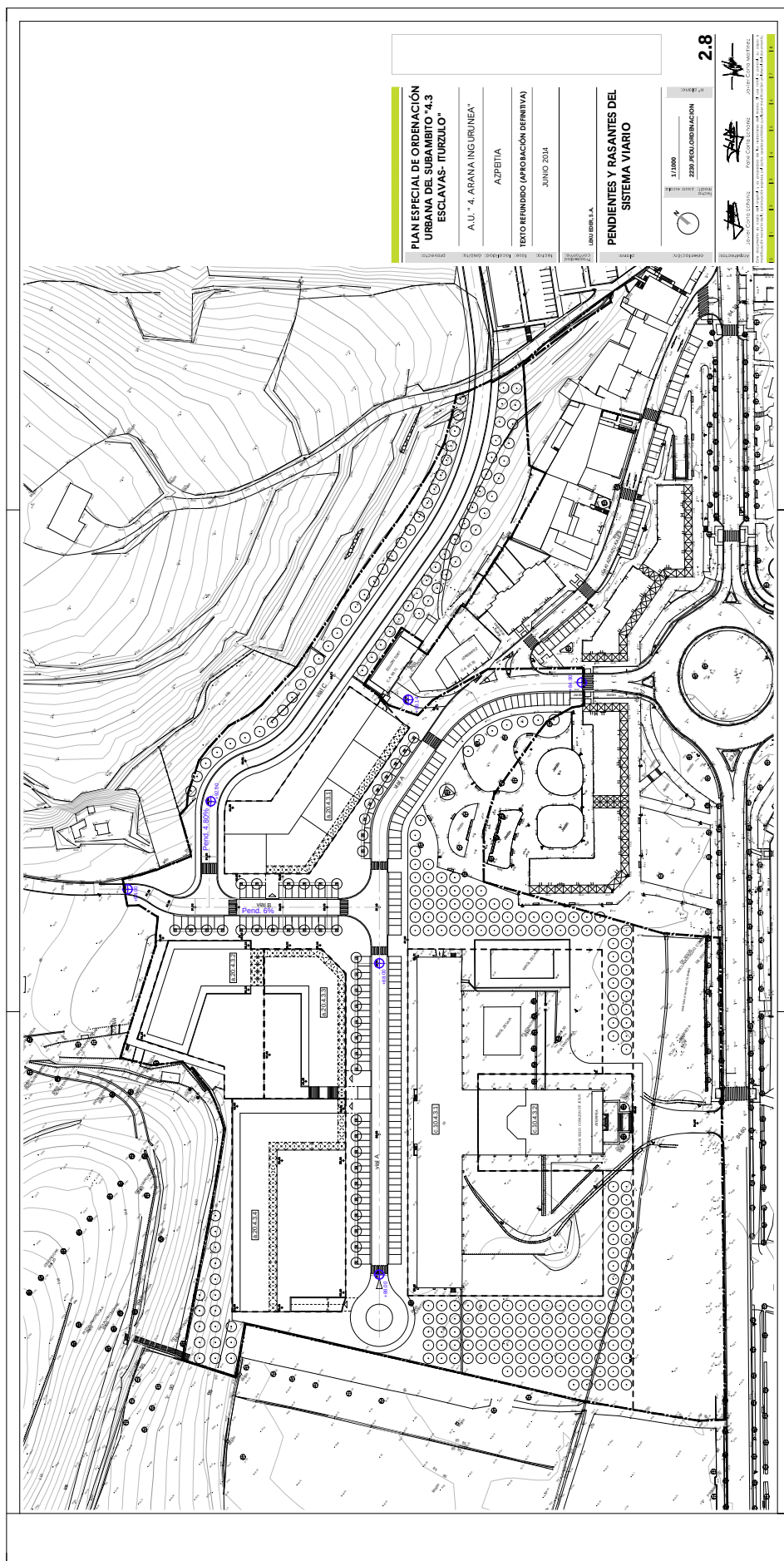


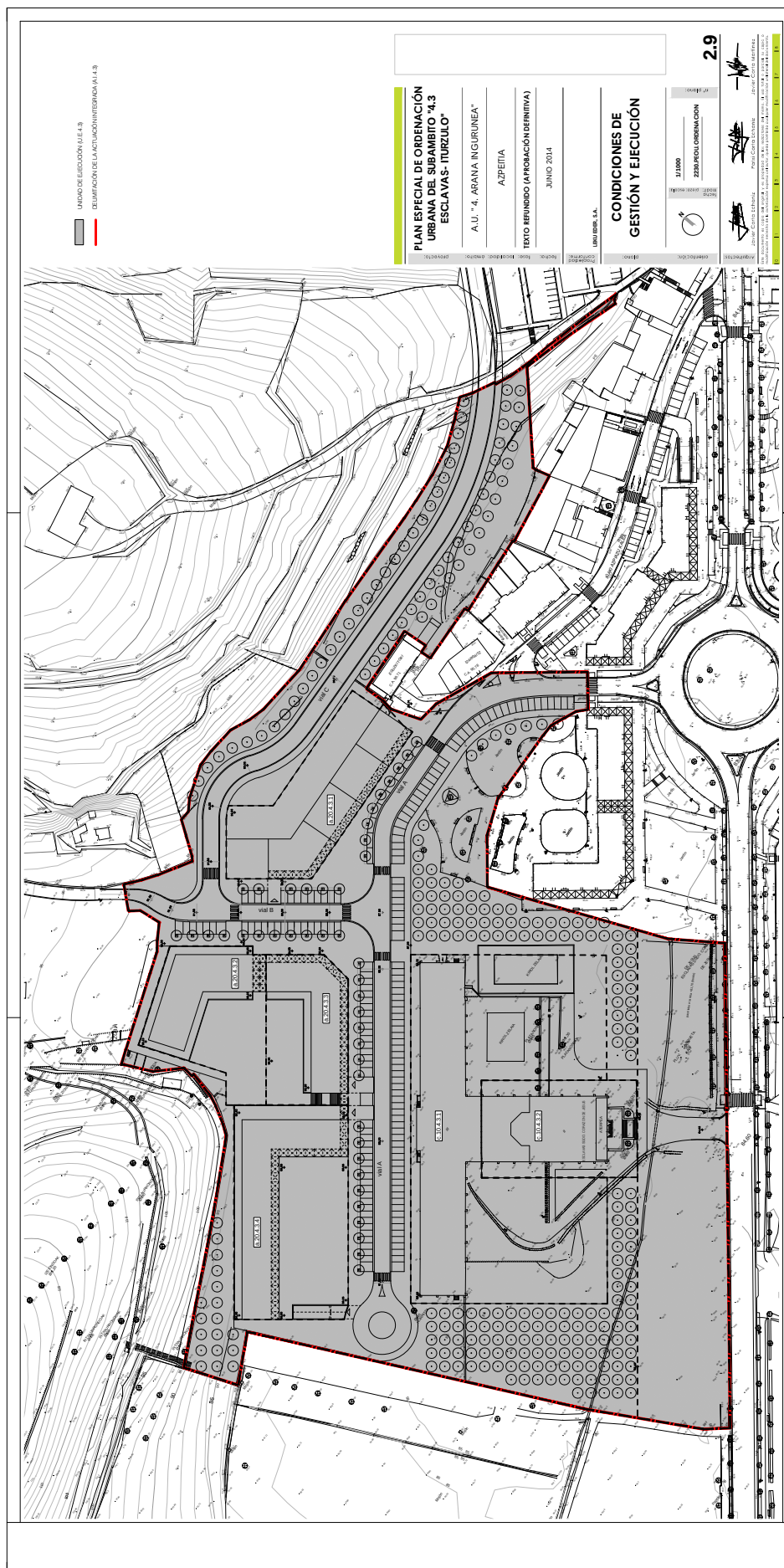


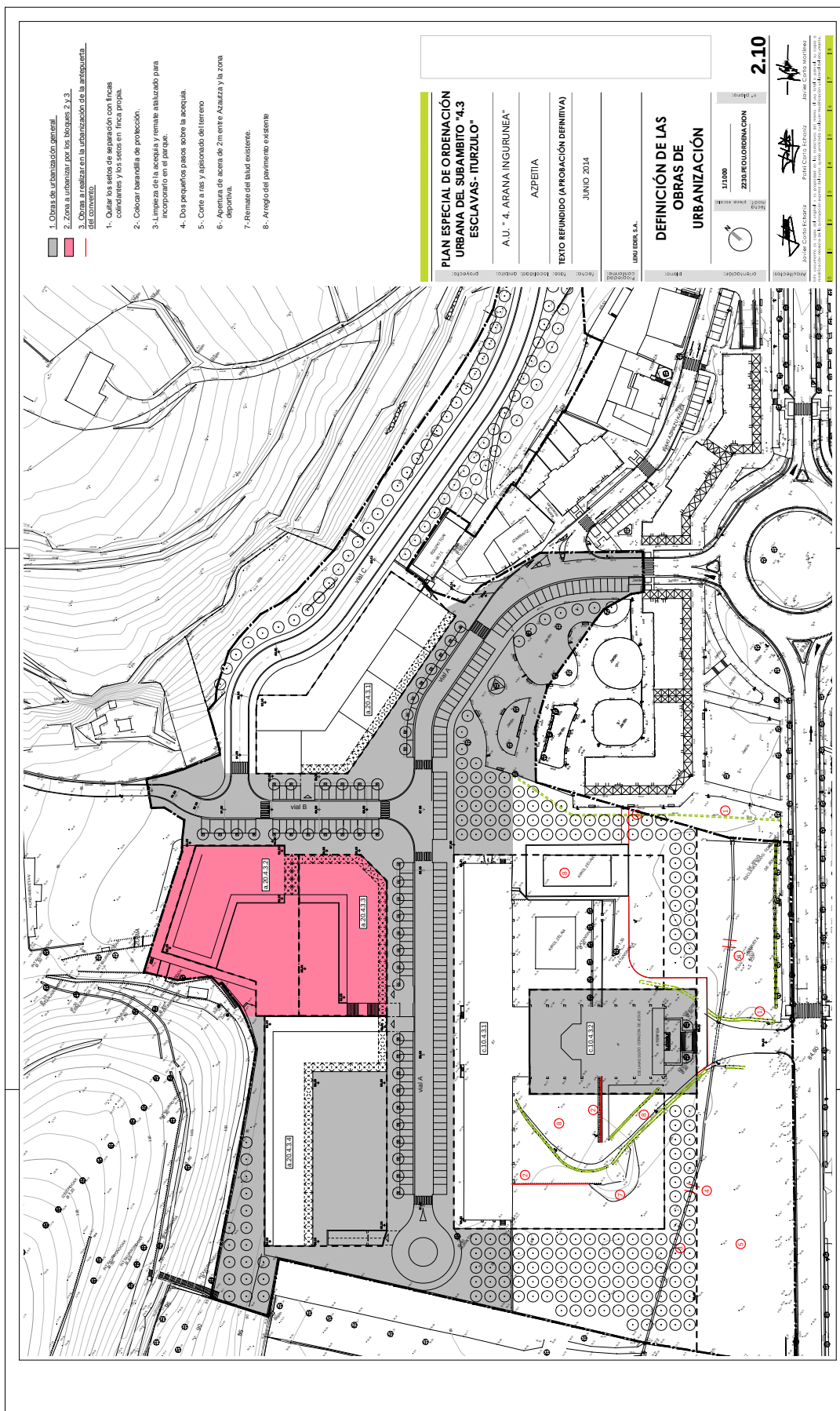


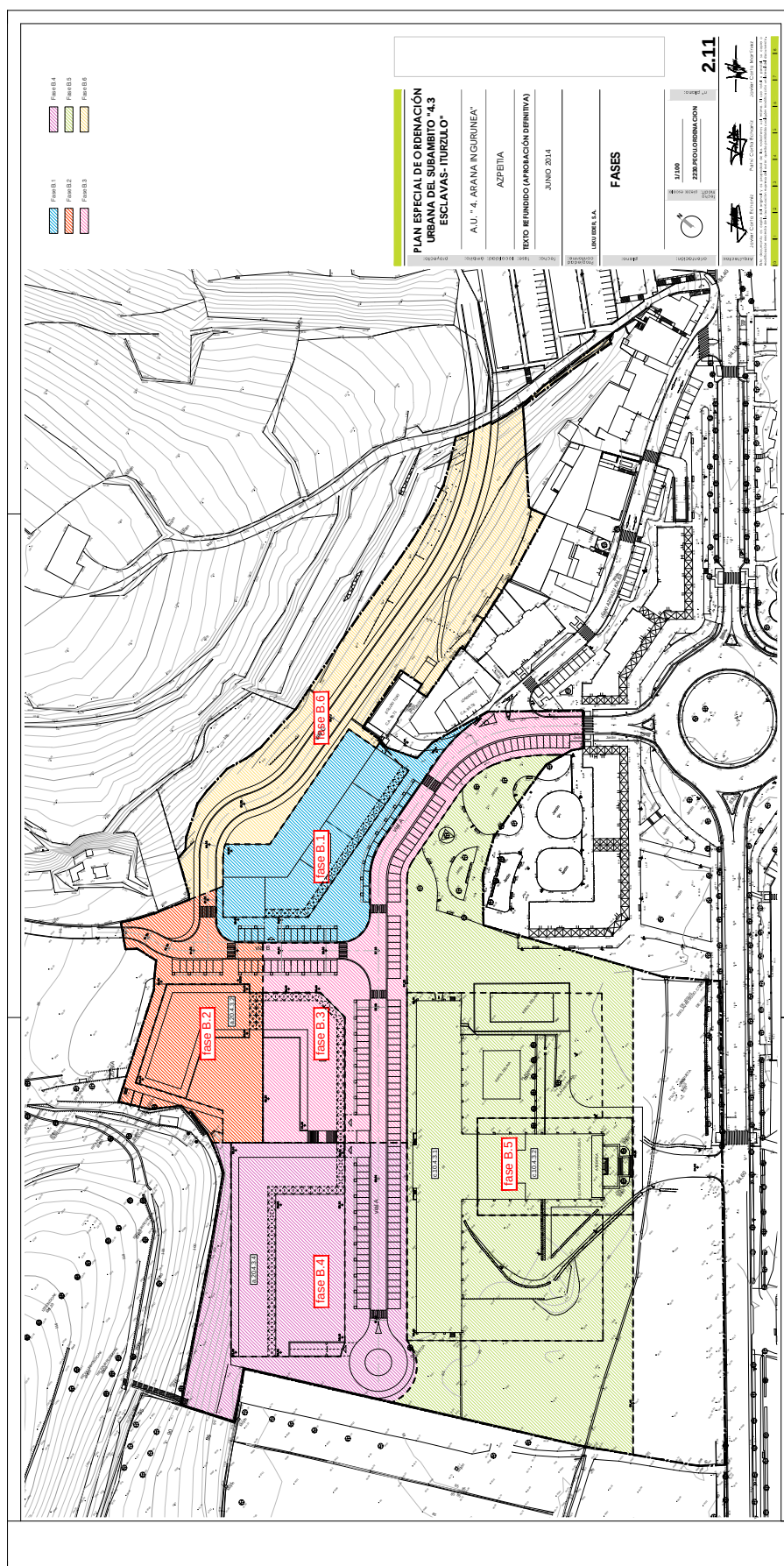


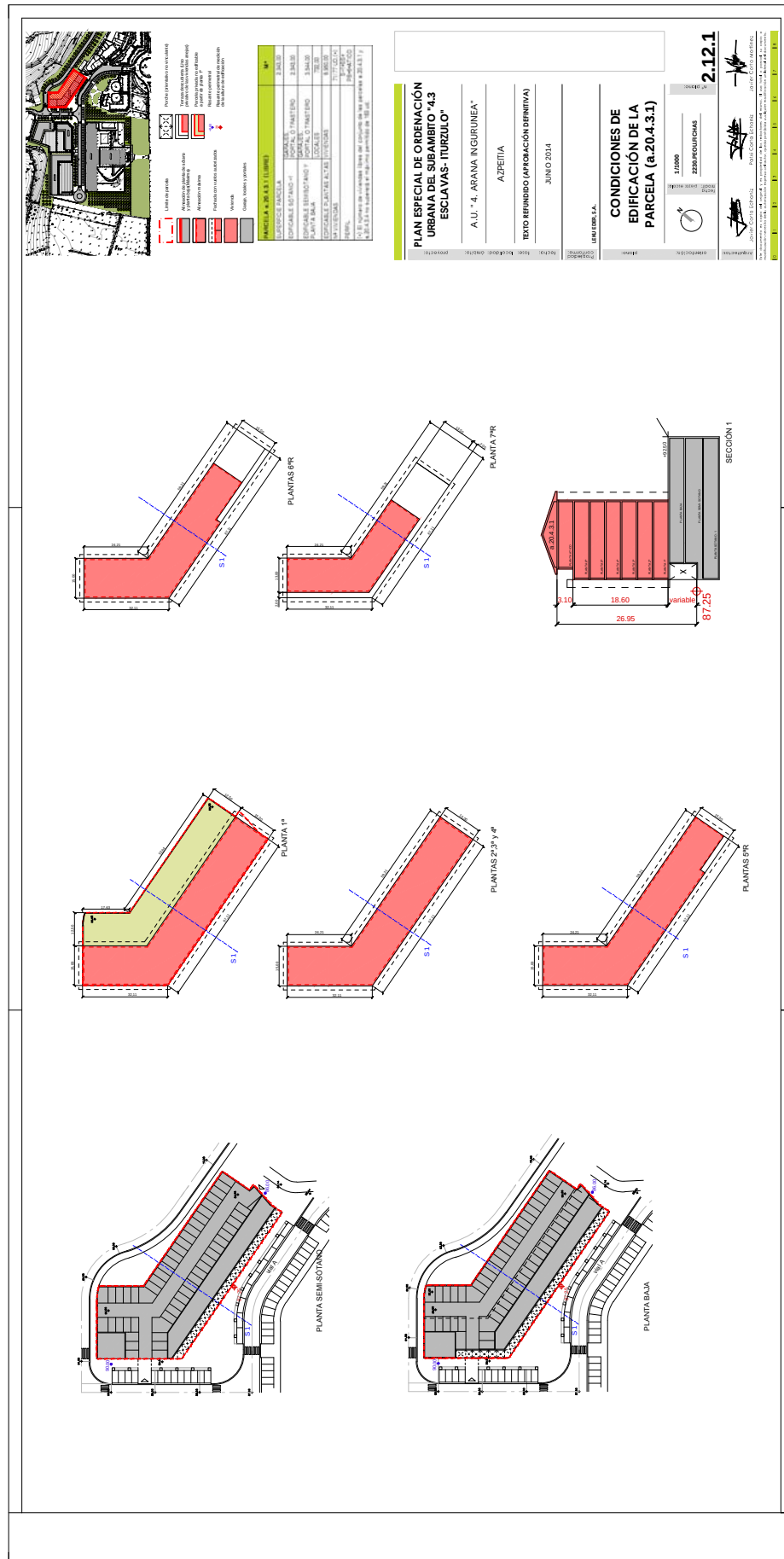


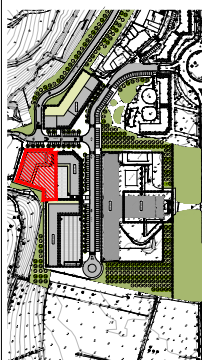




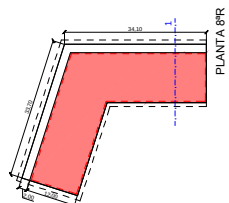




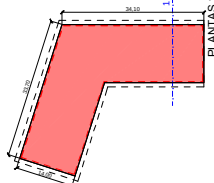




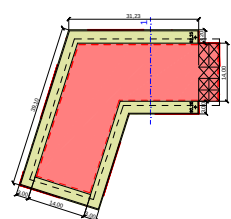
PARCELA a JO 4.3.2 (VPO)	M ²
SUPERFICIE PARCELA	2.066,00
EDIFICABLE ROTUNDO -R	2.066,00
EDIFICABLE ROTUNDO -I	2.066,00
EDIFICABLE RECTANGULAR	2.066,00
EDIFICABLE RECTANGULAR PLANTA BAJA	2.066,00
EDIFICABLE PLANTAS ALTAS	8.302,00
INVENTARIO	87,00
PROYECTO	854,50**
	56,50**
	248,50**



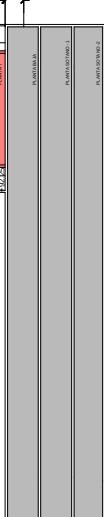
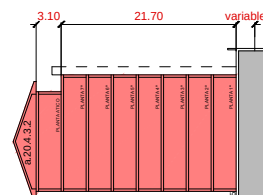
PLANTA 8ªR



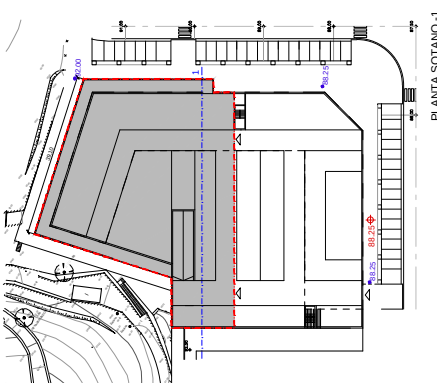
PLANTAS 2ª, 3ª, 4ª, 5ª, 6ª, 7ª



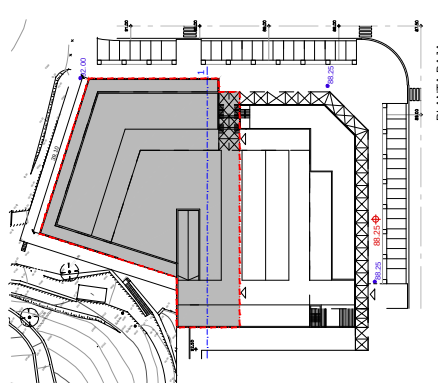
→ PLANTA 1ª



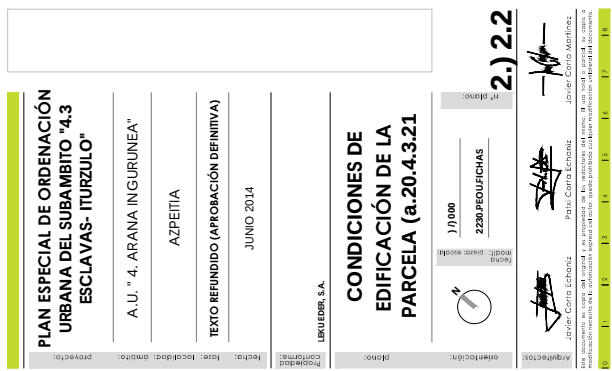
SECCIÓN 1

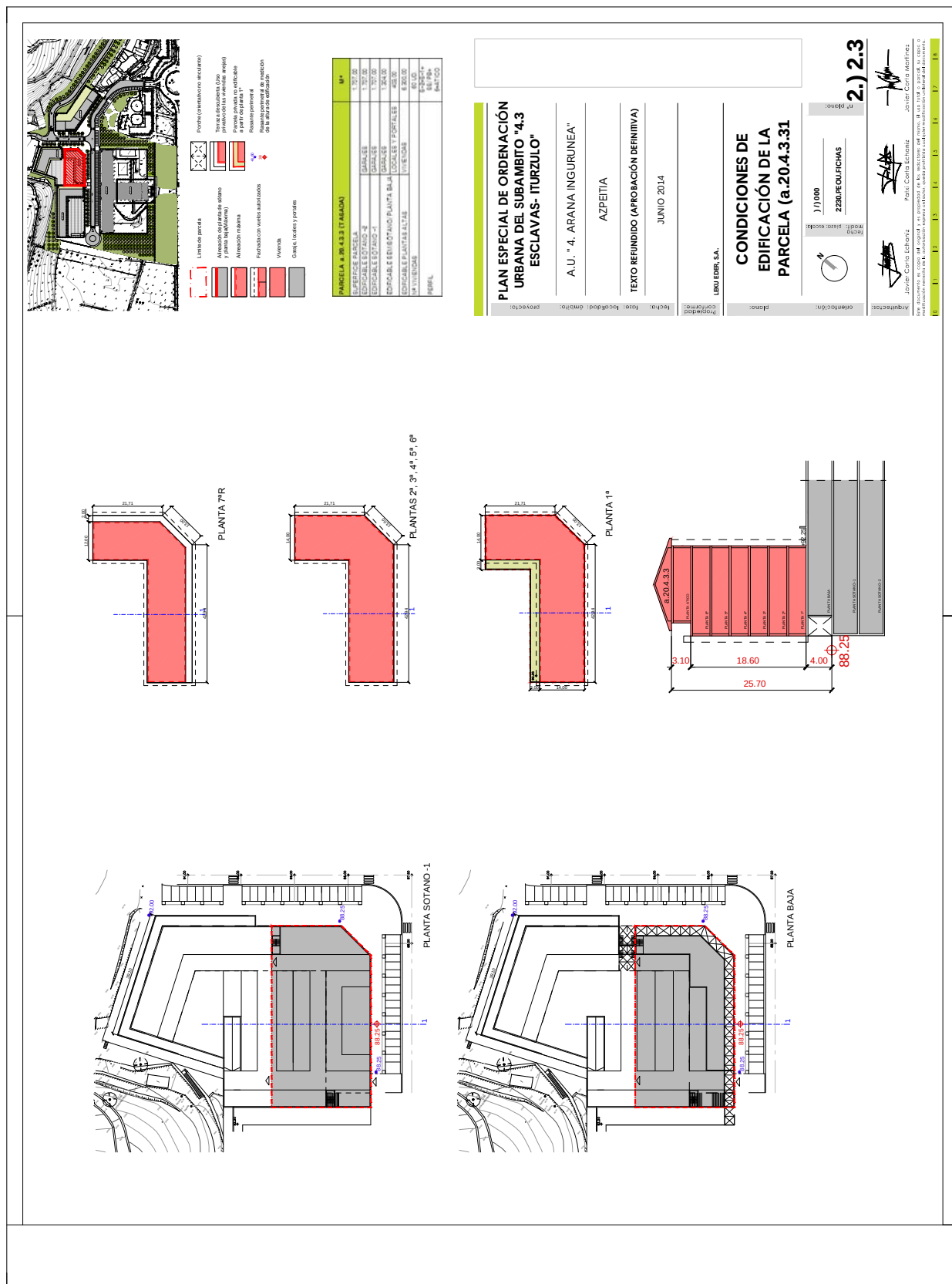


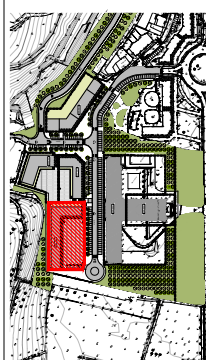
LANTA SOTANO -1



LANTA BAJA







	A972, 016° 7320 e 1231 n 732 (586 52)		Puerta (planicie no vecicular)
	A972, 014 586 2		Terraza de la zona al interior de las lavas (arriba)
			Presencia de lavas no edificadas 72000° 7320 10
			Resaca perimetral del "a" 100° 6001 del 7320 20 del 7320 10
			
			
			
			

PARCELA N.º 4.3.4 (LIRE)	M ²
ELEFANTE PANDELA	3.970,00
EDIFICABLE SOTO-2	3.970,00
EDIFICABLE SOTO-1	3.970,00
EDIFICABLE PORTO-1	3.970,00
LOCALIA Y PORTALES	1.980,00
EDIFICABLE PLANTAS ALTAS	9.960,00
VIVEROS	78.000,00
TOTAL INVERSIONES	9.960,00 + 78.000,00 = 87.960,00
PAGAR:	84.750,00

PCAFEL

Proyecto:
**PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN
URBANA DEL SUBAMBITO "4.3
ESCLAVAS- ITURZULO"**

A.U." 4. ARANA INGURUNEA"

AZPEITIA

TEXTO REFUNDIDO (APROBACIÓN DEFINITIVA)

JUNIO 2014

CONFIRMED: 15/11/2009 6:41

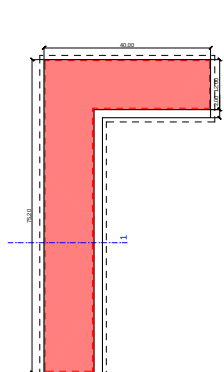
CONDICIONES DE
EDIFICACIÓN DE LA
PARCELA (a.20.4.3.41)


 Dirección: _____
 Velocidad: _____ m/s

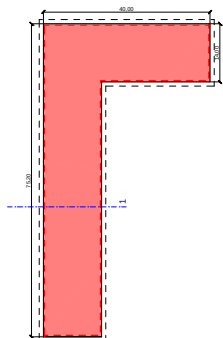
2.) 2.4

4/14

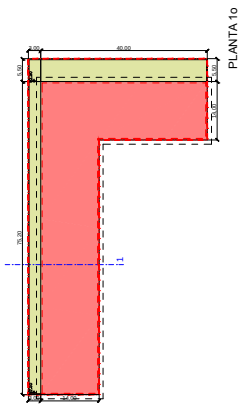
Javier Corto Echoniz	Patsi Corto Echoniz	Javier Corto Martínez
----------------------	---------------------	-----------------------



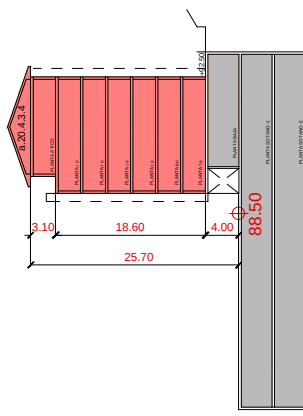
PLANTA rap



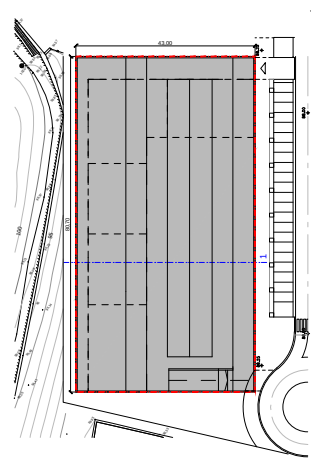
PLANTAS bq (q) qf qio



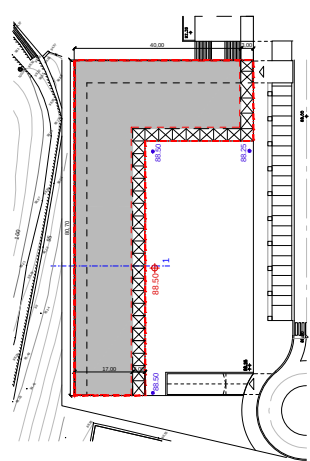
PLANTA 10



S° uufEN1



PLANTA SETAN- Ó



PIANTA BAJA