



*AZKOITIKO PLANGINTZARAKO ARAU SUBSIDIARIOAK*  
*NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE AZKOITIA*  
**MODIFICACIÓN PUNTUAL 2**

**FICHA URBANISTICA**

**AREA 19 JUIN**

**1.- DATOS GENERALES**

**1.1. Clasificación**

Suelo urbano

**1.2. Calificación**

Actividades Económicas B (Uso Privado)

**1.3. Límite y situación**

Los establecidos en los planos

**1.4. Superficie total**

La superficie total del Area es de 10.895 m<sup>2</sup>.

**1.5. Tipo de actuación**

Actuación de dotación (Art. 137 de la Ley del Suelo) en el solar exento de edificación actualmente existente.

**2. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES**

. Se trata de un área de encuentro entre las zonas residenciales y las industriales, situadas al norte de la variante

. Su vocación es más tendente al uso comercial que al industrial, dentro de las actividades económicas.

. Se dignificarían los espacios de borde de río, por donde discurre el bidegorri.

. Se reordenarán las conexiones con el área industrial – comercial de la parte sur de la variante, que se modifican como consecuencia de la realización de la nueva rotonda y de los pasos de bidegorri y la plataforma de reserva para el tranvía.

. Consolidación de las edificaciones existentes. No obstante, podrán adoptarse medidas correctoras aisladas que permitan actuar sobre el riesgo por inundación, cuya tendencia será la de reducir el nivel de daños y anular la vulnerabilidad de las construcciones, para lo que podrán plantearse mejoras estructurales en las edificaciones, en los accesos y en el viario. Para la justificación de los citados proyectos se aportará un estudio hidráulico que justifique la mejora introducida y la disminución de daños o anulación de la vulnerabilidad.



**AZKOITIKO PLANGINTZARAKO ARAU SUBSIDIARIOAK**  
**NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE AZKOITIA**  
**MODIFICACIÓN PUNTUAL 2**

. Se prevé una actuación de dotación en el solar exento de edificación existente, con el incremento de la edificabilidad ponderada respecto a la prevista.

### **3.- REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL**

#### **3.1. Clasificación global**

Actividades económicas (Parcelas B). Uso privado.

#### **3.2. Edificabilidad y uso**

. Se consolidan en las condiciones actuales, con excepción del solar exento de edificación, cuya nueva edificabilidad sobre rasante es de 900 m<sup>2</sup> (t).

. El uso autorizado en el solar es el propio de las parcelas de uso para actividades económicas (Parcelas B).

#### **3.3. Regulación básica de la red de sistemas locales**

Consolidados. La carga dotacional a levantar por el incremento de la edificabilidad urbanística ponderada del solar se concreta en una superficie de 55 m<sup>2</sup>.

### **4.- REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO**

#### **4.1.- Edificabilidad de las parcelas ordenadas**

. Consolidada, a excepción del solar, cuyos parámetros son los siguientes:

Superficie de la actuación: 460 m<sup>2</sup>.

Ocupación máxima: 450 m<sup>2</sup>.

Edificabilidad ponderada sobre rasante:

Uso Actividades Económicas (Edif. Física): 900 m<sup>2</sup> (t).

Uso Actividades Económicas (Edif.Ponderada: Coef.: 1): 900 m<sup>2</sup> (t) p.

Sección: PB + 1

Altura de la Edificación: 10 m.

Incremento de la edificabilidad ponderada: 900 m<sup>2</sup> (t) p.

Carga dotacional a levantar: Cesión del 12% de la superficie de la parcela para uso dotacional público: 55 m<sup>2</sup>.



**AZKOITIKO PLANGINTZARAKO ARAU SUBSIDIARIOAK  
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE AZKOITIA  
MODIFICACIÓN PUNTUAL 2**

En caso de que la materialización de dicha cesión resulte físicamente imposible de cumplimentar, habrá de abonarse la indemnización sustitutoria en su totalidad sobre los suelos que debieran destinarse a espacios libres (Art. 79, 3 de la Ley del Suelo, en relación al art. 3, d) del Decreto 105/2.008, de 3 de Junio).

#### **4.2. Condiciones de uso**

El uso del Sector es el de Actividades Económicas, admitiéndose los usos industriales de 2ª, 3ª y 4ª categorías y los usos terciarios.

### **5.- REGIMEN ESPECIFICO DE EJECUCION URBANISTICA**

#### **5.1. Régimen general de programación y ejecución**

La actuación de dotación habrá de acometerse con carácter inmediato una vez aprobado definitivamente el presente documento.

#### **5.2. Condiciones de equipamiento y urbanización**

Consolidadas. Se ejecutarán, en su caso, las correspondientes obras de urbanización complementarias sobre la actuación de dotación. Los promotores de esta actuación y de conformidad con lo establecido en el art. 27, 3 de la Ley 2/2.006, en suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística ponderada sobre la preexistente, los propietarios tendrán derecho al 85% de la edificabilidad urbanística incrementada, de modo que la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística se referirá al incremento de la edificabilidad atribuida a la parcela.

#### **5.3. Condiciones de planeamiento y actuación**

Se redactará, en su caso, un Estudio de Detalle para la actuación de dotación prevista.

#### **5.4. Coeficientes de ponderación de usos**

Industrial: 1

### **6.- CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACION URBANISTICA**

#### **Condicionantes medioambientales:**

- SUELOS CONTAMINADOS: Obligatoriedad de investigación de la calidad del suelo tal y como determina la ley 1/2005 de 4 de febrero. La licencia o autorización para el movimiento de tierras en las zonas afectadas de este Area queda supeditada a la previa declaración de la calidad del suelo por el órgano competente.
- Retiro mínimo de nuevas edificaciones al río Urola: los retiros podrán coincidir con la edificación preexistente en el área siempre que se respete la servidumbre de paso, que como mínimo será de 5,00 m.



*AZKOITIKO PLANGINTZARAKO ARAU SUBSIDIARIOAK*  
*NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE AZKOITIA*  
**MODIFICACIÓN PUNTUAL 2**

- Todas las actuaciones previsibles tanto en Dominio Público Hidráulico como en sus zonas de servidumbre y policía, deberán ser objeto de un expediente de autorización que deberá ser tramitado ante la Oficina Territorial de Gipuzkoa del Departamento de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio del Gobierno Vasco.
- Cualquier proyecto que se realice deberá establecer medidas protectoras relacionadas con la alta vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos existente en parte del mismo.
- Ahorro energético: Se establecerán sistemas de ahorro de consumo energético en las nuevas edificaciones, así como en los espacios públicos. Los edificios de nueva construcción deberán disponer, al menos, del certificado de eficiencia energética (Real Decreto 47/2007, de 19 de enero).
- El futuro proyecto de bidegorri se ajustará a las recomendaciones realizadas por el Manual para las vías ciclistas de Gipuzkoa (Diputación Foral de Gipuzkoa, 2006).
- Se procederá a la restauración y mejora ambiental de la vegetación riparia en la margen derecha del río Urola.