



MODIFICACIÓN  
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE AZPEITIA REFERIDA  
A LOS SUBÁMBITOS 2.2 "PERDILLEGI" Y A.D.2.3 "SAN MARTIN"  
DEL AU. 2. GARMENDIALDE

Diciembre 2022

TEXTO I



MODIFICACIÓN  
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE AZPEITIA REFERIDA  
A LOS SUBÁMBITOS 2.2 "PERDILLEGI" Y A.D.2.3 "SAN MARTIN"  
DEL AU. 2. GARMENDIALDE

Diciembre 2022

**EQUIPO REDACTOR:**

Santiago Peñalba Garmendia, Arquitecto

Manu Arruabarrena Florez, Arquitecto

Iñigo Peñalba Arribas, Doctor Arquitecto

Carmen Segurola Lázaro, Geógrafa, Master en estudios ambientales y territoriales

Mikel Iriondo Iturrioz, abogado

Maria Jose Fernández Calonge, Delineación y edición

Juan Ignacio Cortés Arzallus, Delineación y edición

Colaborador: ECOLAN, S.L. (estudio de ruido)

## **INDICE GENERAL**

\* **Documento “1. MEMORIA”.**

- Documento “1.1. Memoria justificativa de la ordenación urbanística y de su ejecución”.
- Documento “1.2. Memoria justificativa del cumplimiento de los estándares reguladores de la edificabilidad urbanística máxima y mínima, y de la adecuación del Plan a la planificación territorial vigente”.
- Documento “1.3. Evaluación del impacto de género”.
- Documento “1.4. Evaluación del impacto lingüístico”.
- Documento “1.5. Evaluación ambiental estratégica”. Incluye Estudio Acústico y Estudio de Sostenibilidad Energética).

\* **Documento “2. NORMAS URBANÍSTICAS”.**

\* **Documento “3. DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN Y PROGRAMA DE ACTUACIÓN”.**

\* **Documento “4. VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA”.**

- Documento “4.1. Estudio de Viabilidad Económica”.
- Documento “4.2. Estudio de Sostenibilidad Económica”.

\* **Documento “5. PLANOS”.**

\* **Documento “6. RESUMEN EJECUTIVO”.**

SE PRESENTA EN TRES ARCHIVOS INFORMÁTICOS DIFERENCIADOS CON EL SIGUIENTE CONTENIDO:

**MPG. Garmendialde \_TEXTO I.** – Todos los Documentos excepto el “Doc.1.5. E.A.E”. y el “Doc.5. Planos”.

**MPG. Garmendialde \_TEXTO II.** – “Documento 1.5. E.A.E.”

**MPG. Garmendialde \_PLANOS.** – “Documento 5. Planos”



**Documento "1. MEMORIA"**

**"1.1. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN  
URBANÍSTICA Y DE SU EJECUCIÓN"**

## **ÍNDICE**

I.-	Antecedentes y objeto del documento. Tramitación.....	1
II.-	Ámbito del documento.....	2
III.-	Marco general de elaboración del documento. ....	2
IV.-	Contenido material y formal del documento. Rango de sus determinaciones. ...	8
V.-	Situación actual del ámbito. Parcelario. ....	9
VI.-	Antecedentes urbanísticos y régimen urbanístico vigente. ....	10
VII.-	Objetivos y criterios generales de intervención. Justificación de la modificación del Plan General. ....	10
VIII.-	Alternativas de ordenación planteadas. Selección de la adecuada.....	11
IX.-	Propuesta de ordenación urbanística. ....	13
X.-	Clasificación y categorización urbanística de los terrenos afectados.....	19
XI.-	Condiciones de ejecución urbanística.....	19
XII.-	Viabilidad de las propuestas planteadas.....	20
XIII.-	La evaluación ambiental estratégica, el estudio de impacto acústico y el estudio de sostenibilidad energética .....	20
XIV.-	La evaluación del impacto lingüístico. ....	23
XV.-	La evaluación del impacto de género. ....	24
XVI.-	La participación ciudadana. ....	24
XVII.-	Relación de las modificaciones planteadas. ....	25
XVIII.-	Justificación de la adecuación del plan a los criterios establecidos en la legislación y el planeamiento territorial vigentes. ....	26
XIX.-	Programación .....	29
XX.-	Síntesis de las propuestas.....	30

## **ANEJOS**

- 1.- Documento de alcance emitido por el Órgano Ambiental (7 de octubre de 2022)
- 2.- Folleto explicativo y divulgativo del procedimiento.
- 3.- Acta de la sesión de participación ciudadana de 22 de diciembre de 2012.
- 4.- Informes sobre la suficiencia de recursos hídricos y de la red de saneamiento.
- 5.- Norma Urbanística Particular de Garmendialde del PGOU de Azpeitia de 2013.
- 6.- Informe de 12 de agosto de 2022 del Consorcio de Aguas de Gipuzkoa sobre la suficiencia de recursos hídricos, así como de la red de saneamiento.
- 7.- Justificación de cumplimiento de normativa vigente para la promoción de la accesibilidad.
- 8.- Propuestas urbanísticas. Cuadros.



## **I.- ANTECEDENTES Y OBJETO DEL DOCUMENTO. TRAMITACIÓN.**

El Plan General de Ordenación Urbana de Azpeitia (en adelante PGOU), definitivamente aprobado por el Ayuntamiento en sesión plenaria de 17 de setiembre de 2013, determina el régimen urbanístico vigente en el municipio y, en particular, en el ámbito objeto de la presente propuesta de modificación del mismo que se redacta a los efectos de responder al nuevo planteamiento municipal que se formula en relación con la respuesta a dar a las necesidades de alojamiento para personas mayores y de vivienda de protección pública.

Así, el Ayuntamiento plantea la modificación del PGOU vigente con el doble objeto de trasladar el uso de equipamiento previsto en el A.D.2.3. "San Martín" al subámbito 2.2 "Perdillegi" y, a su vez, de trasladar el uso residencial previsto en dicho subámbito 2.2 "Perdillegi" al A.D.2.3. "San Martín".

En particular, se prevé ordenar una nueva residencia para personas mayores en Perdillegi, donde cabe disponer de más espacio para ello, además de unas mejores condiciones de seguridad frente al riesgo de inundación, de acuerdo con la decisión tomada al efecto por el Ayuntamiento, en respuesta a la búsqueda de un nuevo modelo de residencia y de una capacidad mayor para la misma a la vista del aumento creciente del envejecimiento y de la longevidad de la población.

Una vez puesto en marcha el nuevo equipamiento cabrá intervenir en San Martín y promover allí un desarrollo residencial que procure, además, un paseo de borde del río Ibaieder y que propicie el reajuste de las rasantes de la nueva urbanización al efecto de reducir el riesgo de inundación en el lugar.

Todo ello responde a lo dispuesto en el Plan Hidrológico de aplicación y se plantea en coordinación con la Agencia Vasca del Agua (URA) y con la ordenación que se impulsa en la margen derecha del Ibaieder, frente a San Martín.

Ambos subámbitos (San Martín y Perdillegi) se localizan en el área urbana del municipio, en una ubicación central; en el plano I.1 se identifican la situación, el emplazamiento y la delimitación de los mismos. Suman una superficie total de 13.215 m<sup>2</sup> que se clasifica como suelo urbano.

La iniciativa responde a la decisión municipal tomada al efecto, en cuyo contexto el Ayuntamiento Pleno aprobó incluso el correspondiente Programa de Participación Ciudadana en sesión de 2 de diciembre de 2021.

Iniciado el procedimiento y contrastada la situación, en una primera fase de la tramitación se procedió a la redacción de un borrador de plan y de un documento inicial estratégico, fechados ambos en junio de 2022, que se realizaron a los efectos de la formulación de la solicitud de inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica.

Tramitada esta ante el Órgano Ambiental, este emitió con fecha 7 de octubre de 2022 el correspondiente documento de alcance que se recoge en el anejo 1 de esta memoria. Junto con dicho documento se han recibido asimismo en el Ayuntamiento los informes emitidos en ese contexto por las áreas de cultura del Gobierno Vasco y de la Diputación Foral de Gipuzkoa. Todos ellos se han tenido en cuenta en la concreción de la propuesta.

Por otra parte, el borrador ha servido de referencia para abordar por el Ayuntamiento un proceso de participación pública preliminar, de acuerdo con lo previsto en el referido Programa de Participación Ciudadana.

En dicho proceso previo cabe hacer mención a las siguientes iniciativas:

- Elaboración y edición para su difusión de un folleto informativo sobre el proceso (se adjunta en el anejo 2)
- Convocatoria de una charla debate el día 12 de diciembre de 2022 en relación con la iniciativa (en el anejo 3 se adjunta acta de la misma).

El borrador de Plan ha servido también para contrastar la propuesta con los diversos servicios municipales e introducir las distintas perspectivas transversales.

Se cuenta asimismo con el informe preceptivo justificativo de la existencia de recursos hídricos y de la red de saneamiento suficientes para abordar la implantación de cuanto se propone. Se adjunta dicho informe en el anejo 4.

Todo ello ha dado lugar a la fijación por parte del Ayuntamiento de los criterios a seguir a los que da respuesta la solución que se recoge en el presente documento que será objeto de la preceptiva exposición pública tras su aprobación inicial por el Pleno municipal.

Elaborado en ese marco, el objeto de este documento es el de modificar el régimen urbanístico establecido para los dos subámbitos precitados con el objeto de dar respuesta al objetivo municipal enunciado.

Se elabora en respuesta al encargo del Ayuntamiento a quien suscribe, a resultados del correspondiente concurso.

## **II.- ÁMBITO DEL DOCUMENTO.**

Este plan y sus propuestas inciden en el ámbito identificado en los planos I.1 y I.2. Se corresponde con los dos subámbitos referidos.

Así, los subámbitos 2.2 "Perdillegi" y A.D.2.3. "San Martín" se localizan en el ámbito de Garmendialde, inmediato al caso histórico de Azpeitia, que constituye el "ensanche" del municipio. Se encuentran muy próximos entre sí, separados tan sólo por una distancia de alrededor de 300 metros.

El subámbito 2.2 "Perdillegi" se localiza próximo al cauce del río Urola. Limita con las calles Garmendipe, Jose de Artetxe y Perdillegi, así como con la parcela del Instituto de Educación Primaria de Azpeitia. Se sitúan en el mismo dos construcciones que acogen usos docentes, así como una superficie destinada a aparcamiento de vehículos y caravanas al aire libre. Se trata de un suelo artificializado e impermeabilizado en su práctica totalidad como resultado de su desarrollo urbano. Cuenta con una superficie de 7.125 m<sup>2</sup> y su delimitación se ilustra en los planos I.1 y I.2. La edificación preexistente en el mismo no responde al destino previsto para el mismo en el vigente PGOU.

El subámbito A.D.2.3. "San Martín" linda con el río Ibaieder, así como con las calles Harzubia y San Martín, colindando además con el subámbito 2.1 Zezen plaza. Se sitúan en el mismo diversos edificios con destino a equipamiento ocupados en una parte por la residencia de personas mayores local y, en otra, por usos culturales y docentes de carácter provisional. Se trata de un suelo artificializado, en el que cabe significar una pequeña zona ajardinada. Todo el frente del río Ibaieder está ocupado en la actualidad por un edificio dotacional. Cuenta con una superficie de 6.090 m<sup>2</sup> y su delimitación se ilustra en los planos I.1 y I.2. El patrimonio construido se destina al uso de equipamiento previsto para el mismo en el vigente PGOU. Algunos edificios preexistentes no responden a las distancias exigibles en la actualidad al cauce del río Ibaieder.

La situación actual de ambos subámbitos se ilustra gráficamente en el plano I.3 que se corresponde con una ortofoto del lugar tomada en el año 2020. Ambos se sitúan entre las cotas de 80 y 90 m., donde confluyen los ríos Urola e Ibaieder.

La situación actual del lugar, que se describe detalladamente en el documento inicial estratégico redactado, al que nos remitimos al efecto de su conocimiento más exhaustivo, se corresponde con un territorio muy antropizado.

En la actualidad la vegetación natural prácticamente ha desaparecido y no hay tampoco un dominio del uso agrario, tal y como se ilustra en el plano I.3 precitado. Se trata de sendos entornos urbanizados e incluso pavimentados y edificados.

### **III.- MARCO GENERAL DE ELABORACIÓN DEL DOCUMENTO.**

#### **1.- Disposiciones legales generales de referencia.**

Esta Modificación de PGOU se elabora en el marco legal conformado por el conjunto de las disposiciones legales vigentes con incidencia en las materias afectadas.

De todas ellas y sin ánimo alguno de quitar importancia a las restantes, merecen una particular atención las siguientes:

---

\* Disposiciones territoriales, urbanísticas y/o de suelo:

- Promovidas y vigentes en la Comunidad Autónoma del País Vasco:
  - . Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006 (Ley 2/2006), con las modificaciones derivadas de: la Ley de 28 de noviembre de 2008, por la que se modifica la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística (Ley 11/2008); la Ley de Vivienda, de 18 de junio de 2015 (Ley 3/2015); y la Ley 2/2014, de 2 de octubre.
  - . Decreto de medidas urgentes de 3 de junio de 2008, promovido en desarrollo de la Ley anterior (Decreto 105/2008), y parcialmente derogado por el Decreto 123/2012.
  - . Decreto de 3 de julio de 2012, de estándares urbanísticos (Decreto 123/2012).
  - . Decreto 46/2020, de 24 de marzo, de regulación de los procedimientos de aprobación de los planes de ordenación del territorio y de los instrumentos de ordenación urbanística.
- Promovidas por la Administración central, y vigentes en la CAPV:
  - . Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado mediante Real Decreto Legislativo de 30 de octubre de 2015 (Real Decreto Legislativo 7/2015)<sup>1</sup>
  - . Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo, aprobado mediante Real Decreto de 24 de octubre de 2011 (Real Decreto 1492/2011).

\* Disposiciones vigentes en otras materias.

- Disposiciones vigentes en materia de carreteras, incluidas, entre otras, la Ley de 30 de mayo de 1989, reguladora del Plan General de Carreteras del País Vasco, modificada y/o complementada con posterioridad en sucesivas ocasiones, y la Norma Foral de Carreteras de Gipuzkoa, de 6 de junio de 2006.
- Ley para la promoción de la accesibilidad, de 4 de diciembre de 1997, y disposiciones promovidas en su desarrollo (incluido, entre otros, el Decreto 68/2000, de 11 de abril, por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación).
- Disposiciones vigentes en materia de medio ambiente y evaluación ambiental del planeamiento urbanístico:
  - . Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética.
  - . Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi.
  - . Ley 21/2013, de 9 de diciembre de evaluación ambiental.
  - . Decreto 211/2012 de 16 de octubre por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas.

---

<sup>1</sup> El citado Real Decreto Legislativo 7/2015 fue parcialmente anulado mediante sentencia del Tribunal Constitucional de 14 de diciembre de 2017.

- Disposiciones vigentes en materia de ruido:
  - . Ley del Ruido, de 17 de noviembre de 2003.
  - . Reales Decreto de 16 de diciembre de 2005 y 19 de octubre de 2007, de desarrollo de la Ley en lo referente a evaluación y gestión del ruido ambiental (el primero) y zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas (el segundo).
  - . Decreto 213/2012 de 16 de octubre de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco.
- Ley para la igualdad de mujeres y hombres, de 18 de febrero de 2005 (Ley 4/2005) y Ley de 22 de marzo de 2007, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres (Ley 3/2007).
- Ley de Aguas, de 23 de junio de 2006.
- En materia de seguridad y servidumbres aéreas: Ley 21/2003 de 7 de julio de Seguridad Aérea; Decreto 584/72 de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Decreto 1189/2011 de 19 de agosto y por Real Decreto 297/2013 de 26 de abril.
- Ley 9/2014 General de Telecomunicaciones, de 9 de mayo de 2014.
- Decreto 90/2014, de 3 de junio, sobre protección, gestión y ordenación del paisaje en la ordenación del territorio de la Comunidad Autónoma del País Vasco.
- Disposiciones vigentes en materia de contaminación del suelo:
  - . Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo
  - . Decreto 165/2008 de 30 de septiembre, de inventario de suelos que soportan o han soportado actividades o instalaciones potencialmente contaminantes del suelo.
  - . Decreto 209/2019, de 26 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.
- Ley 2/2016, de 7 de abril, de Instituciones Locales de Euskadi, desarrollada mediante el Decreto 179/ 2019, de 19 de noviembre, sobre normalización del uso institucional y administrativo de las lenguas oficiales en las instituciones locales de Euskadi.
- Ley 4/2019, de 21 de febrero, de Sostenibilidad Energética de la Comunidad Autónoma Vasca.
- Ley 6/2019, de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco
- Ley 10/2019, de 27 de junio, de ordenación territorial de grandes establecimientos comerciales.

- Disposiciones vigentes en materia de edificación, incluida la Ley de Ordenación de la Edificación, de 5 de noviembre de 1999, y el Código Técnico de Edificación.
  - Otras disposiciones vigentes en materia de vivienda, incluidas las reguladoras de las viviendas de protección oficial, las viviendas tasadas municipales, las ordenanzas de diseño de las viviendas de protección pública), etc.
- \* Instrumentos de ordenación territorial vigentes:
- Directrices de Ordenación del Territorio (AD: 30 de julio de 2019).
  - Plan Territorial Parcial del área funcional de Urola Costa, aprobado definitivamente el año 2006, y sus modificaciones aprobadas en 2009 y 2018.
  - Plan Territorial Sectorial de ordenación de márgenes de ríos y arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco, vertiente cantábrica, (Decreto 415/1998) y sus modificaciones aprobadas.
- \* Otras disposiciones, planes y documentos, incluidos los siguientes: la Estrategia Ambiental Vasca de Desarrollo Sostenible 2002-2020; EcoEuskadi 2020; III Programa Marco Ambiental de la CAPV 2010; Plan Hidrológico del Cantábrico Oriental (R.D. 1/2016, de 8 de enero); Estrategia de Cambio Climático 2050 del País Vasco; Agenda Urbana Bultzatu 2050; etc.
- \* Plan Estratégico Azpeitia 2030.

2.- El planeamiento urbanístico vigente y los documentos promovidos en su desarrollo.

El documento de referencia, que data del año 2013, es el PGOU de Azpeitia.

En dicho PGOU se regula el régimen del suelo en la actualidad vigente en el ámbito objeto de esta modificación. En el anejo 5 se adjunta la Norma Urbanística Particular de dicho PGOU referida al ámbito urbanístico de Garmendialde en el que se sitúan los subámbitos de San Martín y Perdillegi.

No se ha tramitado hasta la fecha documento de ordenación de desarrollo alguno del PGOU en relación con los subámbitos objeto de este documento.

Sin embargo, el Ayuntamiento ha promovido recientemente el Plan Estratégico Azpeitia 2030, al que se ha hecho referencia, planteándose en el mismo, entre otras cuestiones, las dos siguientes:

La primera hace referencia expresa a la necesidad de adecuar e incluso ampliar la oferta de servicios para las personas mayores.





Azpeitiko gizarte-zerbitzuen arloan planteatzen diren erronkak atalka tratatzeko beharra dagoen arren, ezin daiteke ahaztu ikuspegi bateratua jarraitzen duen gizarte-zerbitzuen politika integrala garatzea dela erronka espezifikoak era egokian aurrera eramatea ahalbideratuko duen gakoa. Zentzu horretan, jada burutu den hausnarketa gogoan izatea eta hura etengabe (sortzen diren beharrezan araberak) berregokitzeko gaitasuna lantzea presente izan beharreko elementuak dira.

### 1.- Adinekoen beharretara egokitutako gizarte-zerbitzuak eta -baliabideak (bilakaera demografikoa)

Prestazioen eta arretaren maila handia da. Besteak beste, kontuan hartzen dira dagoeneko bai bilakaera demografikoa eta bai emakumeek zaharkitutako biztanleriaren gainean duten pisu gero eta handiagoa. Hala ere, bilakaera demografiko horrek hainbat ekimen eskatzen ditu udalerrian:

- Adinekoen arretarako plaza-kopurua egokitzea. Plaza gehiago sortu eta dauden plazak kudeatzeko ereduak aldatzea, ahalik eta eraginkortasun handiena lortzeko. Horretarako, beharrezkoa da Foru Aldundiarekin dagoen lankidetzaren indartzea, besteak beste, egoitza plaza berriak sortzeko.
- Tutoretzapeko etxebizitzetako plaza-kopurua handitzea, dagoen eskariari erantzuteko. Horri esker, dauden plazak arloka banatu ahal izango dira, sortzen diren premien arabera.
- Nahitaezkoa da hirugarren adineko eta mendeko herritarren jarraipena egiteko sistema egituratua ezartzea. Horren oinarria izan daiteke lanbide-heziketako zentroekin lankidetzaren sistema bat edo gizarte-zerbitzuekin elkar hartuta jardungo duten boluntarioak aktibatzearen eskema bat.
- Zahartze goiztiarren ondorio kaltegarrienak prebenitzeko jardueren eskema bat abian jartzea: kirolak, irakurketa, gizarte-harremanak sustatzea, kultura- eta gizarte-erabileren integratzea. Pertsonen autonomia ahalik eta gehien luzatzea ekar dezaketen bitartekoetan eta baliabideetan inbertitzea da gakoa, mendeakotasun egoera beranduago eta era hobeto azaldu dadin. Alde horretatik, garrantzitsua da eguneko unitatearekin jarraitzea eta ahal den neurrian zerbitzua indartzea.
- Etxeko zaintza aitortu eta alde publikotik erregularizatzea. Lehenik eta behin, errealitatearen benetako pisua ezagutzeko udalari mailako azterketa burutu beharko litzateke. Horrela zerbitzuaren onuradunen eta emaleen zentsua osatuko litzateke, lan-baldintzen errealitatea ere argitara ekarri. Hortik abiatuta, egoerak erregularizatu eta lan-baldintza duinak bermatzeko neurri espezifikoak hartu beharko lirateke (lan-orduak, hobariak, etenaldiak, homologazioa, formakuntza...).

Por otra parte, los estudios realizados indican que la necesidad de vivienda es inferior en la actualidad a la prevista por el PGOU vigente, por lo que cabe deducir que una reducción de la oferta prevista respondería a esta nueva percepción.

El Plan Estratégico apunta de hecho hacia una demanda de menos de 275 nuevas viviendas.

#### **IV.- CONTENIDO MATERIAL Y FORMAL DEL PROYECTO. RANGO DE SUS DETERMINACIONES.**

El contenido de este proyecto se adecua a lo establecido en la legislación urbanística vigente (artículos 103, en relación con el 62, etc. de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006), e incluye las previsiones necesarias para la consecución de los objetivos expuestos en el siguiente epígrafe VII.

En concreto, esas previsiones se integran en los siguientes documentos:

- \* Documento "1. Memoria".
  - Documento "1.1. Memoria justificativa de la ordenación urbanística y de su ejecución".
  - Documento "1.2. Memoria justificativa del cumplimiento de los estándares reguladores de la edificabilidad urbanística máxima y mínima, y de la adecuación del plan a la planificación territorial vigente".
  - Documento "1.3. Evaluación del impacto de género".
  - Documento "1.4. Evaluación del impacto lingüístico".
  - Documento "1.5. Evaluación ambiental estratégica".  
Incluye estudio de ruido y estudio de sostenibilidad energética.
- \* Documento "2. Normas Urbanísticas":
- \* Documento "3. Directrices de organización y gestión de la ejecución y Programa de Actuación".
- \* Documento "4. Estudio de viabilidad y sostenibilidad económica".
- \* Documento "5. Planos".
- \* Documento "6. Resumen Ejecutivo".

El carácter informativo, interpretativo y/o normativo de esos documentos y de sus propuestas, así como su rango normativo, se corresponde con el establecido para ellos en la legislación vigente (artículos 54, 56, etc. de la Ley de Suelo y Urbanismo de 2006) y en el documento "2. Normas Urbanísticas" de este plan.

El hecho de que este plan determine la ordenación pormenorizada del ámbito de Perdillegi justifica la inclusión en él del documento "3. Directrices de organización y gestión de la ejecución", propio de los planes de esa naturaleza.



**V.- SITUACIÓN ACTUAL DEL ÁMBITO. PARCELARIO.****1.- Descripción general de la situación actual.**

El ámbito objeto de la Modificación de PGOU está situado en el centro urbano del municipio de Azpeitia. Se sitúa entre las coordenadas 559.360/4.781.000 y 559.810/4.781.400.

En San Martin la rasante del subámbito se sitúa entre las cotas 81m y 83m aproximadamente, mientras que en Perdillegi esta se sitúa entre las cotas 84m y 95m.

Cuenta con una superficie total de 13.215 m<sup>2</sup>, 7.125 m<sup>2</sup> se corresponde con el subámbito de Perdillegi y 6.090 m<sup>2</sup> con el de San Martin.

Ambos subámbitos cuentan con preexistencias edificadas a las que ya se ha hecho referencia anteriormente. Cuentan ambos con la urbanización ejecutada y con adecuadas condiciones en materia de accesibilidad universal.

El lugar cuenta, dada su integración en el área urbana, con servicios urbanos (abastecimiento de agua, saneamiento, electricidad, telecomunicaciones, etc.).

La propiedad del ámbito es pública en su totalidad. El parcelario es el que se describe en el siguiente cuadro.

**PARCELARIO ACTUAL**

PARCELA (nº)	SUPERFICIE -m <sup>2</sup> (s)
Perdillegi	5.071
San Martin	5.262
Viario público en Perdillegi	2.054
Viario público en San Martin	242
Río Ibaieder	586

## **VI. ANTECEDENTES URBANISTICOS Y RÉGIMEN URBANÍSTICO VIGENTE.**

El PGOU de Azpeitia es el marco de referencia para el establecimiento del régimen urbanístico estructural en el ámbito objeto de la Modificación que se plantea. Así, el ámbito objeto de la ordenación que se propone incide en suelo clasificado en la actualidad como urbano. Por otra parte, el subámbito de Perdillegi se califica como residencial y el de San Martin con destino a equipamiento, tal y como se ilustra en el plano I.4.

Dicho PGOU define incluso la ordenación pormenorizada del subámbito de San Martin, si bien remite la correspondiente a Perdillegi a la tramitación de un Plan Especial, tal y como se ilustra en el plano I.5.

El planeamiento vigente prevé así, en la actualidad, un nuevo desarrollo residencial en Perdillegi, destinado a la ejecución de viviendas de protección pública, mayoritariamente de régimen tasado, y consolida el uso dotacional del subámbito de San Martin (residencia de personas mayores), tal y como se recoge en la norma urbanística particular del ámbito de Garmendialde del PGOU que se reproduce en el anejo 5. En ella se definen las condiciones de calificación, edificabilidad y uso de ambos subámbitos.

## **VII.- OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES DE INTERVENCIÓN. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PGOU.**

Los objetivos y criterios siguientes justifican el reajuste del régimen urbanístico vigente en los dos subámbitos referidos y la formulación, con ese fin, de esta Modificación puntual del PGOU de Azpeitia.

- La renovación y la adaptación a la nueva coyuntura del equipamiento local en materia de residencia para personas mayores, propiciando asimismo mejores condiciones de seguridad y una mayor oferta. Ello lleva a elegir el subámbito de Perdillegi para responder a dicho objetivo.
- La ordenación de una oferta de nueva vivienda de protección pública en San Martin, equivalente, al menos, a aquella que garantice el balance mínimo calculado en el PGOU, según el cual se requería en Perdillegi un mínimo de 281,20 m<sup>2</sup>(t) de VPPS (viviendas de protección pública sociales) y un mínimo de 6.693,20 m<sup>2</sup>(t) de VPPT (viviendas de protección pública tasadas). La propuesta integra asimismo la recuperación para su uso público como paseo de la margen izquierda del Ibaieder.
- Consideración de las determinaciones del Plan Estratégico Azpeitia 2030.

Las razones expuestas justifican el reajuste del régimen urbanístico vigente en el ámbito y la formulación con ese fin de esta Modificación del PGOU de Azpeitia.

## VIII.- ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN PLANTEADAS. SELECCIÓN DE LA ADECUADA.

En atención a los objetivos y criterios expuestos en el epígrafe VII, se han planteado en el procedimiento las siguientes tres alternativas de ordenación:

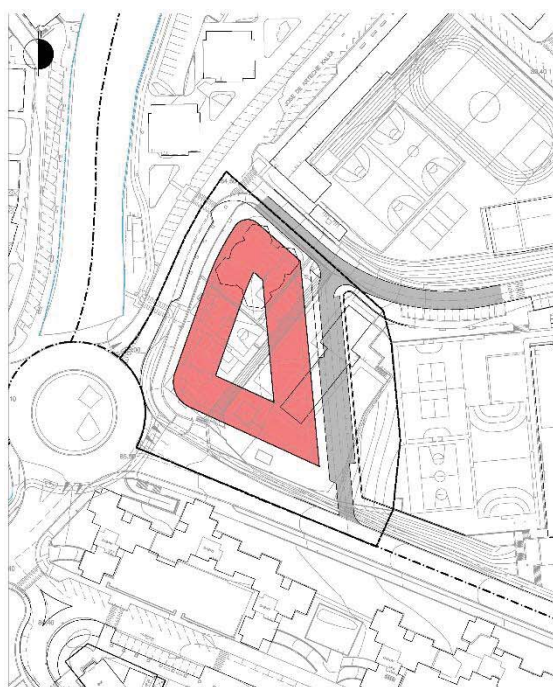
- Alternativa "0":

Se corresponde con la alternativa en la que no se interviene en el ámbito de San Martín.

Ello supone la ejecución de cuanto se propone por el PGOU vigente o la inejecución del mismo, manteniendo en consecuencia la situación actual de ambos subámbitos.

Así, se consolida en San Martín la implantación del uso dotacional en sus actuales condiciones y, en consecuencia, no cabe dar respuesta al objetivo municipal de minimizar el riesgo de inundación existente.

Dicha opción, que se ilustra en los gráficos siguientes, se descarta por no responder al objetivo municipal.



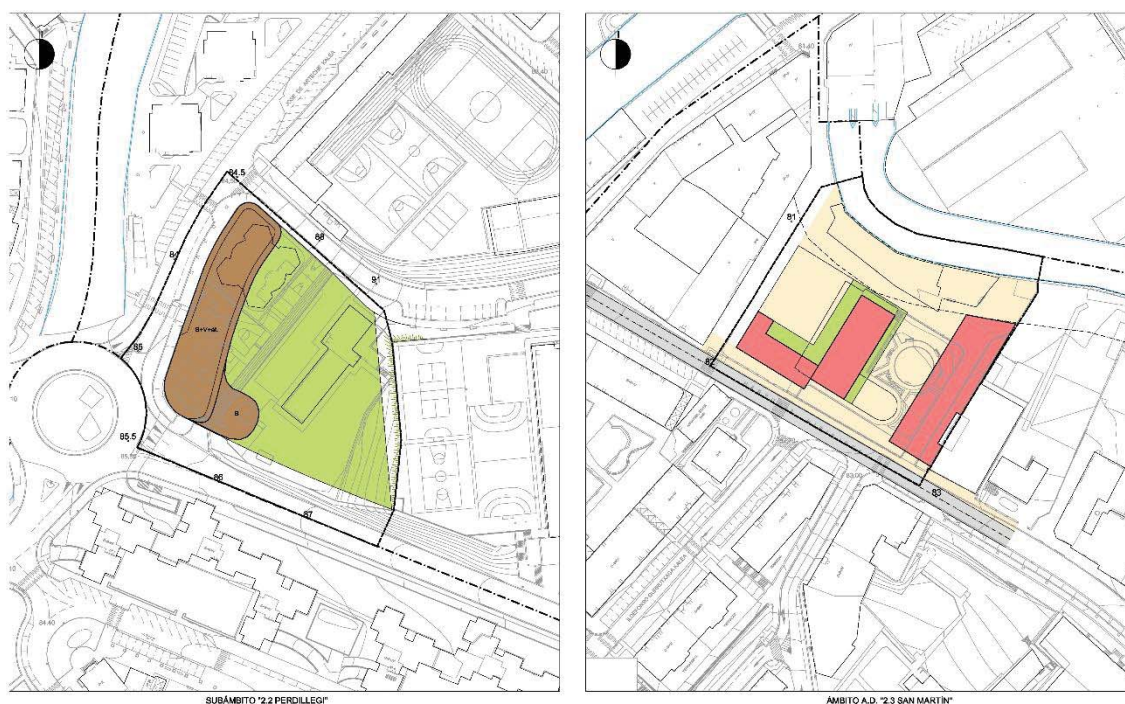
- Alternativa "1":

Responde al objetivo de trasladar la residencia de personas mayores a Perdillegi, utilizando a tal efecto de forma íntegra dicho subámbito. Permite acoger en condiciones adecuadas al uso dotacional, a la vez que posibilita la ampliación que se pretende e incluso permite ofrecer posibilidades a más largo plazo.

Supone por otra parte trasladar a San Martin, una vez trasladado el uso dotacional a Perdillegi, el desarrollo residencial de viviendas de protección pública previsto en el PGOU en este último subámbito. Las características de San Martin dan lugar a un nuevo desarrollo residencial con menor intensidad de uso que el actualmente previsto por el PGOU.

Se trata de una alternativa que responde al doble objetivo planteado, ofreciendo una parcela dotacional de singular dimensión, pero reduciendo la edificabilidad residencial prevista en origen por el PGOU.

Se ilustra en los gráficos siguientes.



- Alternativa "2":

Responde al objetivo de trasladar la residencia de personas mayores a Perdillegi, utilizando a tal efecto tan sólo una parte de dicho subámbito. Permite acoger en condiciones adecuadas al uso dotacional, a la vez que cabe ordenar en la otra parte del mismo una parte del nuevo desarrollo residencial previsto en el PGOU.

Supone trasladar a San Martin, una vez trasladado el uso dotacional a Perdillegi, el resto del desarrollo residencial de viviendas de protección pública previsto en el PGOU.

Se trata de una alternativa que responde al doble objetivo planteado, manteniendo la edificabilidad residencial prevista, pero limitando el tamaño de la parcela dotacional.



Se ilustra en los gráficos siguientes.



Como resultado de la primera fase de la tramitación del documento, teniendo en cuenta las aportaciones recibidas, los documentos y los informes evacuados, así como las decisiones planteadas, el Ayuntamiento opta por la alternativa 1, de forma que Perdillegi se destine en su totalidad a una dotación de equipamiento para las personas mayores.

Paralelamente, se propone el destino predominantemente residencial del subámbito de San Martín, donde, de acuerdo con el Plan Estratégico Azpeitia 2030, se propone abordar un desarrollo residencial con menos intensidad que el propuesto por el vigente PGOU en Perdillegi, que acoja, al menos, 281,20 m<sup>2</sup>(t) de VPPS (viviendas de protección pública sociales) y 6.693,20 m<sup>2</sup>(t) de VPPT (viviendas de protección pública tasadas).

## IX.- PROPUESTA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

En atención a los objetivos y criterios expuestos en el epígrafe VII, así como a las alternativas de ordenación consideradas en el epígrafe VIII, se plantea la modificación del planeamiento urbanístico vigente con el siguiente alcance y de acuerdo con la solución que se describe a continuación.

Así, se propone mantener la delimitación del ámbito de Garmendialde, así como de los dos subámbitos de constante referencia, consolidándose la clasificación del suelo objeto del documento como suelo urbano (ver plano II.1).

Por otra parte, se plantea modificar la calificación global de ambos subámbitos. Así, excluidos los sistemas generales de viario y cauces del subámbito, resulta en San Martin una zona global residencial de 5.262 m<sup>2</sup> (actual parcela de equipamiento), mientras que Perdillegi se convierte en una zona de equipamiento comunitario (5.071 m<sup>2</sup>), consolidándose el sistema general viario (rodado y ciclista) (ver plano II.2). Dado que del desarrollo de San Martin resultarán las dotaciones públicas correspondientes a una zona residencial en suelo urbano, resulta que la superficie de estas no se ve afectada. Por otra parte, la parcela que resulta en Perdillegi es superior a la parcela neta que resultará en San Martin una vez que se proceda a su ordenación pormenorizada.

Así, por un lado, para la nueva parcela de equipamiento que se ordena en Perdillegi se establece una edificabilidad física de 13.000 m<sup>2</sup>(t) sobre la rasante de la calle Jose de Artetxe, a la que añadir la edificabilidad bajo rasante autorizada con carácter general por el vigente PGOU para las parcelas de equipamiento público.

Por otro, en San Martin, como resultado del estudio de diversas alternativas de ordenación barajadas, de las que se muestran algunos ejemplos en los siguientes gráficos, se ordena una edificabilidad urbanística sobre rasante de 9.452 m<sup>2</sup>(t), distinguiéndose 9.202 m<sup>2</sup>(t) con destino a usos residenciales (281,20 m<sup>2</sup>(t) para viviendas de protección pública social y 8.920,80 m<sup>2</sup>(t) para viviendas de protección pública tasadas) y 250 m<sup>2</sup>(t) con destino a locales comerciales y usos terciarios, a la que añadir la edificabilidad bajo rasante autorizada con carácter general por el vigente PGOU para las parcelas residenciales.

La edificabilidad urbanística ordenada en San Martin referida (9.452 m<sup>2</sup>(t)) es inferior a la prevista en el planeamiento vigente en Perdillegi (13.000 m<sup>2</sup>(t)). No obstante, la edificabilidad urbanística de San Martin resuelve holgadamente el déficit de viviendas de protección pública que se resolvía en Perdillegi (281,20 m<sup>2</sup>(t) para viviendas de protección pública social y 6.693,20 m<sup>2</sup>(t) para viviendas de protección pública tasadas).

La modificación propuesta para San Martin propicia, y así se plantea, el derribo del edificio dotacional inmediato al cauce del Ibaieder. Ello posibilita, como se propone, la recuperación como suelo público de la margen izquierda de la margen del río. Así, se plantea que, respondiendo a dicho objetivo, la nueva edificación se disponga a, al menos, 15 metros del cauce del Ibaieder, lo que permite ordenar un talud renaturalizado con un paseo de borde de río, tal y como se ilustra gráficamente en las siguientes imágenes que presentan como invariante la propuesta que se formula para ello.

Dichas imágenes se corresponden con tres posibles propuestas de ordenación cuya solución definitiva se concretará en el preceptivo Plan Especial a redactar. No obstante, sirven para ilustrar gráficamente el alcance de cuanto se propone y, en particular, la integración de la edificabilidad urbanística propuesta en el lugar con un perfil de planta baja y cinco plantas, equivalente al de la edificación del entorno, y el tratamiento que puede resultar para la margen del río. Así, este último se propone resolver con un paseo a la cota 81,00, inundable por la avenida correspondiente a un periodo de retorno de 500 años, y un paseo que asciende a la cota 84,00 que minimiza el riesgo de inundación en el lugar y su entorno.



Propuesta de ordenación ilustrativa nº 1 para San Martín  
(bloques lineales, uno de ellos adosado a medianería vista preexistente)



Propuesta de ordenación ilustrativa nº 2 para San Martín  
(manzana abierta al río, un lado adosado a medianería vista preexistente)





Propuesta de ordenación ilustrativa nº 3 para San Martín  
(manzana abierta a Harzubia, un lado adosado a medianería vista preexistente)

Las tres propuestas ordenan, con el objeto de minimizar el riesgo de inundación, una plataforma a la cota 84 desde la que se accede a los portales de las viviendas, previéndose la situación de estas por encima de dicha rasante. En planta baja, se prevé la ordenación de locales, así como de viviendas cuya cota de implantación se situará por encima de la cota de inundación de acuerdo con cuanto disponga el Plan Hidrológico de aplicación en el momento en el que se tramite el Plan Especial que resolverá pormenorizadamente la ordenación. Dicha plataforma se resuelve con calles (propuesta nº 1) o con plazas (propuestas nº 2 y 3).

La propuesta nº 1 consiste en la alineación de tres bloques con orientación este-oeste perpendiculares al río y a la calle Harzubia.

Por otra parte, las propuestas nº 2 y 3 consisten en la ordenación de una manzana abierta ya al río ya a la calle Harzubia, conformando una plaza.

Las tres soluciones acogen la edificabilidad prevista con un perfil edificatorio sobre rasante de planta baja, cuatro altas y ático.

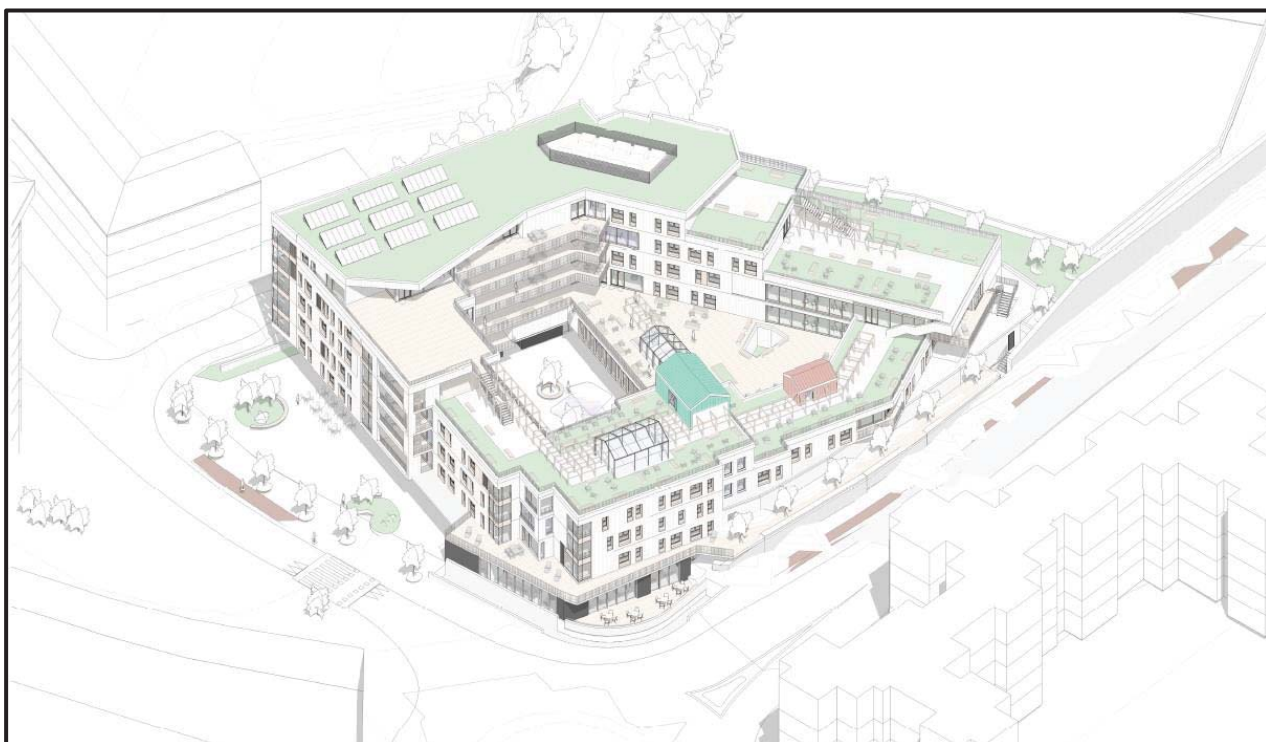
En todas ellas se prevé la ordenación bajo rasante de garajes dando respuesta al estándar de aplicación. Su concreta ordenación, disposición de accesos, etc. se resolverá asimismo en el preceptivo Plan Especial.



Todas ellas garantizan asimismo la recuperación del frente del río como espacio público renaturalizado y el continuo de la margen izquierda del Ibaieder en San Martín, a la vez que la recualificación ambiental y paisajística de la misma.

Por otra parte, el presente documento remite la ordenación pormenorizada del subámbito de San Martín a la formulación de un Plan Especial a formular, de forma que las ordenaciones precedentes se muestran tan sólo con un carácter ilustrativo, mientras que en Perdillegi concreta la ordenación pormenorizada, una vez que el Ayuntamiento tiene suficientemente desarrollada la propuesta de implantación de una nueva residencia para personas mayores en el lugar.

Se trata de un centro de innovación y alojamientos con cuidados para el cual se desarrolla paralelamente un estudio de ideas del que, sin perjuicio de cuanto resulte del correspondiente proyecto, se aporta seguidamente una imagen ilustrativa de la posible propuesta realizada por Rehabite para la Fundación Matia.



En el plano II.3 se determina gráficamente la ordenación pormenorizada que se propone en Perdillegi. Resulta una parcela de equipamiento de 4.416 m<sup>2</sup>, una superficie de 2.054 m<sup>2</sup> con destino a viario y 655 m<sup>2</sup> para nuevos espacios libres.

En consecuencia, el documento aborda la concreción de las condiciones de edificación, uso y dominio en la parcela dotacional pública que resulta en Perdillegi (ver plano II.4). Se prevé un perfil máximo de edificación de planta baja y cinco altas en relación con la calle Jose de Artetxe.

Además, el documento concreta las condiciones de ejecución y gestión de ambos subámbitos, adaptándolas a la nueva ordenación propuesta (ver plano II.5).

No se prevé en este documento la calificación de ningún edificio en situación de fuera de ordenación o disconforme con la ordenación. Ello es así, por un lado, porque los edificios de equipamiento preexistentes en Perdillegi cumplen con las condiciones de edificación, uso y dominio previstas. Por otro, corresponderá al Plan Especial a redactar en San Martin tomar las oportunas decisiones en ese sentido.

La intervención en Perdillegi se corresponde con una actuación aislada y se ejecutará directamente mediante la tramitación del correspondiente proyecto de edificación que contendrá las obras de urbanización complementarias precisas. Estas se limitarán a las acometidas a la parcela y a aquellas otras precisas, disponiéndose a priori de los servicios e infraestructuras precisas (ver plano II.6).

La ordenación no demanda en consecuencia obras de infraestructuras significativas, sin perjuicio de cuanto resulte en el subámbito de San Martin una vez que se concrete la ordenación pormenorizada correspondiente.

De acuerdo con lo previsto en el EsAE paralelamente redactado y en la legislación de suelo y urbanismo de aplicación se prevé la plantación en el subámbito de San Martin se prevé la conservación o la plantación de 100 árboles que situarán preferentemente en el contexto de la recuperación de la margen izquierda del cauce del Ibaieder.

Como se ha justificado y se ha confirmado por el Consorcio de Aguas de Gipuzkoa, se cuenta con recursos hídricos y de saneamiento suficientes. Se adjunta dicho informe en el anejo 6.

La propuesta se adecúa asimismo a las condiciones de accesibilidad universal que se requieren, tal y como se justifica en el anejo 7. Se integra, además, en las condiciones de movilidad que se recogen en el PGOU y en el PMUS del municipio.

La propuesta propicia, además, la recuperación de la margen izquierda del río Ibaieder, y mejora las condiciones hidráulicas del lugar, favoreciendo a su vez la minimización del riesgo de inundación en San Martin y adecuando la ordenación del lugar a lo determinado en el Plan Hidrológico de aplicación, sin perjuicio de cuanto se concrete en el Plan Especial a tramitar para este subámbito. En particular, la ordenación que se propone salvaguarda el retiro de mínimo de la edificación a prever, de acuerdo con el PTS, fijado en 12 metros, por tratarse de ámbitos desarrollados para los que se propone su reordenación próximos a cauces (Urola e Ibaeder) con el nivel III de la componente hidráulica establecido en el PTS. Así, la edificación se dispone en Perdillegi a más de 20 metros del encauzamiento definido del Urola y en San Martin a más de 15 metros, cumpliéndose en consecuencia tal determinación. Cabe añadir que el traslado del uso de residencia de personas mayores de San Martin a Perdillegi, responde en buena medida a la minimización del riesgo de inundación para ese colectivo más vulnerable. Para ello, la propuesta propone, además, elevar sensiblemente la cota de la rasante de acceso a la edificación de Perdillegi para evitar la afección de la mancha de inundación estimada para un periodo de retorno de 500 años. Complementariamente, en San Martin se propone el derribo de la edificación

alineada en el frente del cauce, recuperando así el paso por la margen izquierda del Ibaieder, y se propone elevar asimismo la cota de acceso a la nueva edificación residencial prevista. La solución propuesta supone la adecuación de este plan al citado PTS. Además, la cota de referencia propuesta en San Martin se adecua a la propuesta en la actualización del estudio hidráulico del río Ibaieder en la confluencia con el río Urola realizada por la ingeniería Salaberria por encargo del Ayuntamiento.

En coherencia con la ordenación propuesta se modifica la zonificación acústica de ambos subámbitos de acuerdo con cuanto se ilustra gráficamente en el plano II.7.

Todo ello responde a los objetivos planteados, así como a cuanto se ha planteado en los procedimientos de evaluación ambiental y lingüística, en la integración de la perspectiva de género, y en el contexto de la participación ciudadana, tal y como se describe en los epígrafes XIII, XIV, XV y XVI siguientes.

La modificación supone en consecuencia:

- una reducción de la edificabilidad residencial ordenada de 2.422 m<sup>2</sup>(t).
- una reducción de 1.126 m<sup>2</sup>(t) en concepto de locales comerciales.
- la ordenación de una parcela de equipamiento de 5.071 m<sup>2</sup>, de similar superficie a la actual de San Martin (5.262 m<sup>2</sup>).
- La obtención de nuevos espacios con destino a espacios libres e itinerarios peatonales (655 m<sup>2</sup> en Perdillegi, a los que sumar los que resulten en San Martin).

## **X.- CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN URBANÍSTICA DE LOS TERRENOS AFECTADOS.**

Como se ha adelantado y ya se define en el PGOU vigente se propone consolidar la clasificación de los dos subámbitos como suelo urbano.

Por otra parte, se propone categorizar como suelo urbano consolidado el ámbito de Perdillegi, mientras que el de San Martin se corresponde con un suelo urbano no consolidado por carencia o insuficiencia de urbanización en el que se prevé además un incremento de la edificabilidad urbanística.

## **XI.- CONDICIONES DE EJECUCIÓN URBANÍSTICA.**

Como se ha adelantado, la intervención en Perdillegi se corresponde con una actuación aislada. No se requieren obras de urbanización, no se prevé ninguna edificabilidad urbanística y el destino de la parcela resultante es dotacional. Será suficiente para su desarrollo la tramitación de un proyecto de edificación que recoja las obras de urbanización complementarias precisas. Se procederá asimismo a la tramitación del oportuno proyecto de reparcelación.

En San Martin, será en la continuación del proceso (tramitación de Plan Especial, Programa de Actuación Urbanizadora, etc.) donde se concretarán las condiciones de ejecución y gestión a considerar. Se prevé a priori la identificación de una actuación integrada.

Cabe señalar que, en el subámbito de San Martin, en ejecución de la propuesta (aprobación definitiva del Plan Especial) resultarán las dotaciones públicas locales correspondientes, de acuerdo con lo establecido en el decreto de estándares urbanísticos de aplicación. Resultarán así nuevos espacios libres (zonas verdes susceptibles de plantación, recuperación de la margen izquierda del Ibaieder, etc.), itinerarios peatonales, aparcamientos y similares destinados a dotaciones públicas.

Por otra parte, para la ejecución de del subámbito de San Martin, de acuerdo con la legislación de aplicación, resulta precisa la tramitación y la aprobación definitiva de un Plan Especial, un PAU, un proyecto de reparcelación, un proyecto de urbanización y los correspondientes proyectos de edificación.:

## **XII.- VIABILIDAD DE LAS PROPUESTAS PLANTEADAS.**

En el documento "4. Viabilidad y sostenibilidad económica" se justifica la viabilidad de la propuesta de ordenación planteada en este plan.

En el mismo se justifica además la sostenibilidad económica de la actuación.

En consecuencia, nos remitimos a él en lo referente a dicha cuestión.

Cabe concluir que tanto la ejecución del plan como el mantenimiento de la urbanización y la obra pública resultantes resultan viables. Para ello se cuenta con los recursos públicos precisos para la ejecución de las obras públicas correspondientes.

## **XIII.- LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA, EL ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO Y EL ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ENERGÉTICA**

### **1.- La evaluación ambiental estratégica.**

Con fecha de 7 de octubre de 2022 se ha emitido por parte del Órgano Ambiental (Gobierno Vasco) el documento de alcance correspondiente al procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria promovido por el Ayuntamiento en relación con el documento que nos ocupa. En el Anejo 1 adjunto a esta Memoria se incluye una copia de dicho documento de alcance.

Junto con dicho documento se han recibido asimismo en el Ayuntamiento los informes emitidos en ese mismo contexto por la Dirección de Patrimonio Cultural del Gobierno Vasco y por el Departamento de Cultura, Cooperación, Juventud y Deportes de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

En el documento de alcance no se suscitan aspectos que cuestionen la iniciativa y se significan los principales impactos ambientales que podrían producirse a los efectos de su análisis en el estudio ambiental estratégico a realizar (EsAE). Cabe significar sin embargo las referencias a la problemática correspondiente al riesgo de inundación a la que se da la oportuna respuesta.

Teniendo en cuenta todo ello se han tomado las decisiones apuntadas en los epígrafes VIII y IX de esta memoria y se ha formulado el correspondiente EsAE que se incluye en el documento 1.5 de este plan, al que nos remitimos. A dicho documento se adjuntan el estudio acústico del área de Perdillegi, en la que se concreta la ordenación pormenorizada, y el preceptivo estudio de sostenibilidad energética.

Como resultado de la solución adoptada, en desarrollo de la alternativa 1 elegida no se prevén efectos significativos sobre el medio ambiente derivados de este plan, sin perjuicio de que se plantean diversas medidas protectoras, compensatorias y correctoras que se incorporan en la normativa del plan (documento 2).

## 2.- El estudio de impacto acústico.

De conformidad con lo establecido en el Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la CAPV, el plan contiene, entre otras, las previsiones siguientes:

- \* *Las áreas acústicas para las que se prevea un futuro desarrollo urbanístico, incluidos los cambios de calificación urbanística, deberán incorporar, para la tramitación urbanística y ambiental correspondiente, un Estudio de Impacto Acústico que incluya la elaboración de mapas de ruido y evaluaciones acústicas que permitan prever el impacto acústico global de la zona. (art. 37).*

Dicho Estudio ha de tener el contenido establecido en esa misma disposición. Se refiere tan sólo al subámbito de Perdillegi. Para el subámbito de San Martín se realizará con ocasión de la tramitación del correspondiente Plan Especial.

Dicho estudio se incluye en la evaluación ambiental estratégica realizada paralelamente (EsAE), y como resultado del mismo se formula el correspondiente plan zonal en materia de ruido.

## 3.- Delimitación de áreas acústicas.

Ambos subámbitos se califican como sendas áreas acústicas residenciales, asimilándose a estos efectos el uso dotacional de la residencia de personas mayores al uso residencial por tratarse de una modalidad de alojamiento.

Conforme a esa previsión, los objetivos acústicos del ámbito son los propios de ese tipo de área acústica.

En el plano II.7 se ilustran gráficamente las áreas acústicas residenciales que resultan de la nueva ordenación propuesta.

#### 4.- Disponibilidad de recursos hídricos y de saneamiento.

A los efectos de justificar la existencia de recursos hídricos y saneamiento suficientes para el desarrollo de la propuesta, se formula seguidamente la siguiente aproximación a la concreción de la reordenación que se plantea para los subámbitos de San Martín y Perdillegi en Garmendialde.

En San Martín se propone ordenar alrededor de 86 nuevas viviendas (3 de protección pública sociales -VPPS- y 83 de protección pública tasadas -VPPT-) de alrededor de 107 m<sup>2</sup>(t) de media (80 m<sup>2</sup> útiles). Suponen una edificabilidad urbanística de 9.202 m<sup>2</sup>(t) a la que añadir alrededor de 250 m<sup>2</sup>(t) con destino a locales comerciales y alrededor de 4.480 m<sup>2</sup>(t) con destino a garajes.

En Perdillegi se ordena una parcela con destino a centro de día y residencia de personas mayores con capacidad para 125 personas con una edificabilidad de 13.000 m<sup>2</sup>(t) sobre la rasante de la calle Jose de Artetxe, incluyendo los garajes que puedan ordenarse por encima de dicha rasante.

Previendo, tan sólo a estos efectos, una ocupación de 4 personas por vivienda, resultan un total de usuarios de 469 personas ((86 x 4) + 125).

Estimando un consumo de 105 litros/habitante/día resultará un consumo de agua de alrededor de 50.000 litros/día y las consiguientes necesidades en materia de saneamiento.

Por otra parte, en materia de capacidad depurativa de las aguas residuales, se cuenta con la EDAR de Badiolegi a la que se conecta el saneamiento municipal de Azpeitia que cuenta con capacidad para dar respuesta a la nueva demanda que resulta, derivada de cuanto antecede.

A mayor abundamiento, se cuenta con el informe emitido por el Consorcio de Aguas de Gipuzkoa que ratifica la suficiencia de dichas infraestructuras. Se adjunta como anejo 4.

Dicho informe aporta las siguientes recomendaciones que se tendrán en consideración en las fases de ejecución de la propuesta (proyectos de urbanización y edificación):

\* Abastecimiento:

- Las nuevas redes deberán ser en la medida de lo posible malladas.
- Se deben indicar y detallar los puntos de conexión con la red existente.
- Se deben contemplar los desvíos provisionales necesarios para garantizar el abastecimiento durante las diferentes fases de obra.
- Todos los consumos deberán ser medidos.

\* Bocas de riego:

Todas las bocas de riego dispondrán de contador y tanto su número como ubicación deberán ser aprobadas por el Ayuntamiento de Azpeitia.



\* Hidrantes:

El número, modelo y ubicación de los hidrantes a instalar deberá ser aprobado por el Ayuntamiento de Azpeitia.

\* Red de Fecales:

- El saneamiento se proyectará de manera separativa en todo el ámbito de obra.
- Se deberán indicar los puntos de conexión previstos con la actual red.
- Aguas no procedentes de la red de abastecimiento como, por ejemplo, drenajes... no podrán ser conectadas a la red de saneamiento fecal.
- Se deberán favorecer actuaciones que conlleven la transformación de las actuales redes unitarias en redes separativas.

\* Red de Pluviales:

Gipuzkoako Ur Kontsortzioa – Gipuzkoako Urak no es responsable de la gestión de la red de pluviales por lo que todo lo referente a estas redes deberá ser informado por el Ayuntamiento de Azpeitia,

\* Directrices Generales:

La ejecución del proyecto de urbanización deberá atenerse en todo caso a lo especificado en el CTE en vigor, en la Ordenanza Reguladora, en el Reglamento Regulador del Vertido a Colector del Consorcio de Aguas de Gipuzkoa y en el Reglamento Técnico de la Red de Baja de aplicación.

Todas las infraestructuras de abastecimiento y saneamiento generales deben discurrir por terreno público.

Para la aprobación del futuro proyecto de urbanización se requerirá a Gipuzkoako Ur Kontsortzioa - Gipuzkoako Urak el correspondiente informe favorable.

#### 5.- Estudio de Sostenibilidad Energética.

Se incorpora en el documento 1.5 de la Memoria.

Nos remitimos aquí al mismo.

#### **XIV.- LA EVALUACIÓN DEL IMPACTO LINGÜÍSTICO.**

En el documento "1.4. Evaluación del impacto lingüístico" se consideran las afecciones sociolingüísticas derivadas de las propuestas de este plan.

Tal como se expone en él, se incide, en concreto, en el análisis de los posibles impactos de esas propuestas en la situación / normalización del euskera.

Debido a ello, nos remitimos a lo expuesto a ese respecto en dicho documento.

En cualquier caso, de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto 179/ 2019, de 19 de noviembre, sobre normalización del uso institucional y administrativo de las lenguas oficiales en las instituciones locales de Euskadi, se estará conforme a cuanto se informe expresamente al respecto por los servicios técnicos municipales.

## **XV.- LA EVALUACIÓN DEL IMPACTO DE GÉNERO.**

En el documento "1.3. Evaluación del impacto de género" se evalúan las propuestas urbanísticas de este plan desde la perspectiva de género. Debido a ello, nos remitimos a lo expuesto a ese respecto en dicho documento.

De acuerdo con cuanto se recoge en el mismo, las propuestas del plan pueden tener un efecto positivo en la eliminación de las desigualdades, propiciando con ello unas mayores condiciones de igualdad de hombres y mujeres.

La solución propuesta ofrece una mejor respuesta al colectivo local de las personas mayores que la que resulta del planeamiento vigente y de la situación actual, favoreciendo en particular las condiciones de percepción, uso y seguridad de los entornos de Perdillegi y San Martín.

El modelo urbano que se propone propicia en consecuencia la integración de la perspectiva de género, optando por la regeneración urbana de la ciudad heredada, a la vez que una mayor vitalidad.

La concreción del alumbrado público, del mobiliario urbano, o de otras soluciones concretas propias de la urbanización se remiten a los correspondientes proyectos de esta índole.

La ampliación de la residencia de personas mayores propiciará además la creación de puestos de trabajo con acceso a los mismos con criterios de igualdad.

## **XVI.- LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA.**


En Sesión Plenaria de 2 de diciembre de 2021 se aprobó el Programa de Participación Ciudadana referido a la tramitación del presente documento.

De acuerdo con él, en la fase previa a la redacción de este documento para su aprobación inicial y exposición pública ante la ciudadanía, se ha elaborado, para su edición y divulgación, un folleto cuyo contenido se ilustra en el anejo 2 y en la siguiente imagen.

Asimismo, se ha procedido a convocar un encuentro en torno a la iniciativa que se desarrolló en la planta quinta del Ayuntamiento el 12 de diciembre de 2022, cuya acta se adjunta en el anejo 3.

Como se ha señalado, y de acuerdo con el Programa de Participación Ciudadana aprobado, en la continuidad del proceso se suscitará la participación ciudadana entorno a la presenta que se formula en el presente documento, dando continuidad al procedimiento establecido al efecto.





**MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE AZPEITIA REFERIDA A LOS SUBÁMBITOS 2.2 "PERDILLEGI" Y A.D.2.3 "SAN MARTÍN" (DEL NÚ. 2, GARMENDIALDE)**



Junio 2022

El Ayuntamiento plantea la modificación del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) vigente con el doble objeto de trasladar el uso de equipamiento previsto en el A.D.2.3. "San Martín" al subámbito 2.2 "Perdillegi" y a su vez, de trasladar el uso residencial previsto en dicho subámbito 2.2 "Perdillegi" al A.D.2.3. "San Martín", teniendo en cuenta cuanto se dispone en el Plan Hidrológico de aplicación. Tiene por objeto responder al nuevo planteamiento municipal que se formula en relación con la respuesta a dar a las necesidades de alojamiento para personas mayores y de vivienda de protección pública.

La solución a proponer permitirá que el equipamiento asistencial disponga en Perdillegi de espacios residenciales en todas sus plantas, en situación menos vulnerable al riesgo de inundación, mientras que en San Martín el uso de vivienda se localizará en las plantas altas, limitándose los usos en planta baja a los equipamientos posibles en la situación que concurre, y resolviéndose adicional y oportunamente la accesibilidad a las plantas de sótanos con destino a garajes y otros usos. Con ello se plantea renovar y adaptar a la nueva cobertura el equipamiento local en materia de residencia para personas mayores, propiciado ajustando una mayor oferta.

Ello conlleva el eventual ajuste de la edificabilidad residencial establecida (11.300 m<sup>2</sup>/ti) planteándose en cualquier caso que la oferta resultante no sea inferior a aquella que garantice el balance mínimo calculado en el PGOU, según el cual se requiere en Perdillegi un mínimo de 281,20 m<sup>2</sup>/ti de VPPS (viviendas de protección pública sociales) y un mínimo de 6.692,30 m<sup>2</sup>/ti de VPPT (viviendas de protección pública taxadas).

Se plantean al efecto dos alternativas (1 y 2) que responden a dicho objetivo. En la alternativa 1, el subámbito de Perdillegi se destina íntegramente a equipamiento, mientras que en la alternativa 2, se destina también en parte a acoger el uso residencial. Así, en la alternativa 1 se propone orientar 7.200 m<sup>2</sup>/ti con uso predominantemente residencial, mientras que en la alternativa 2 se mantiene íntegramente la edificabilidad de 13.000 m<sup>2</sup>/ti prevista en el PGOU vigente, repartida entre los subámbitos de Perdillegi y San Martín. En ambos casos, se mantiene la clasificación de suelo urbano de ambos subámbitos. Sin embargo, la edificabilidad urbanística residencial resultante es inferior en la alternativa 1, aumentando sin embargo en tal caso la dimensión de la parcela asociada al equipamiento con destino a residencia de personas mayores.



**Alternativa "0":**

Se corresponde con la alternativa que supone la no intervención en el ámbito de San Martín. Ello supone, en el caso que nos ocupa, ya la ejecución de cuanto se propone por el PGOU vigente, ya la inexistencia del mismo, manteniendo la situación actual de ambos subámbitos.

Ello supone la consolidación en San Martín de la implantación del uso dotacional en sus actuales condiciones, en consecuencia, no cabe dar respuesta al objetivo municipal de ampliar la residencia de mayores, a la vez que su propia adaptación no encuentra respuesta ante la problemática de la afección al ámbito del flujo preferente del cauce del Ibaieder de aplicación para dicha tipología de uso.

Esta opción no responde al objetivo municipal. Se ilustra en la imagen siguiente.

**Planta de ordenación de la Alternativa "0"**



**Alternativa "1":**

Responde al objetivo de trasladar la residencia de personas mayores a Perdillegi, utilizando a tal efecto de forma íntegra dicho subámbito. Permite acoger en condiciones adecuadas al uso dotacional, a la vez que posibilita la ampliación que se pretende e incluso permite ofrecer posibilidades a más largo plazo.

Supone por otra parte trasladar a San Martín, una vez trasladado el uso dotacional a Perdillegi, el desarrollo residencial de viviendas de protección pública previsto en el PGOU en este último subámbito. Las características de San Martín dan lugar a un nuevo desarrollo residencial con menor intensidad de uso que el actualmente previsto por el PGOU.

Se trata de una alternativa que responde al doble objetivo planteado, ofreciendo una parcela dotacional de singular dimensión, pero reduciendo la edificabilidad residencial prevista en origen por el PGOU. Se ilustra en la imagen siguiente.

**Planta de ordenación de la Alternativa "1"**

**Alternativa "2":**

Responde al objetivo de trasladar la residencia de personas mayores a Perdillegi, utilizando a tal efecto tan sólo una parte de dicho subámbito. Permite acoger en condiciones adecuadas al uso dotacional, a la vez que cabe ordenar en la otra parte del mismo parte del nuevo desarrollo residencial previsto en el PGOU.

Supone trasladar a San Martín, una vez trasladado el uso dotacional a Perdillegi, el resto del desarrollo residencial de viviendas de protección pública previsto en el PGOU.

Se trata de una alternativa que responde al doble objetivo planteado, manteniendo la edificabilidad residencial prevista, pero limitando el tamaño de la parcela dotacional. Se ilustra en la imagen siguiente.

**Planta de ordenación de la Alternativa "2"**

## XVII.-RELACIÓN DE LAS MODIFICACIONES PLANTEADAS.

Las modificaciones del planeamiento urbanístico vigente planteadas en este plan son las expuestas en el epígrafe I y responden a los criterios y objetivos expuestos en el epígrafe VII.

Se corresponden con:

- El traslado el uso de equipamiento previsto en el A.D.2.3. "San Martín" al subámbito 2.2 "Perdillegi".
- El traslado del uso residencial previsto en el subámbito 2.2 "Perdillegi" al A.D.2.3. "San Martín".
- Las sinergias que resultan de la propuesta: recuperación de la margen izquierda del río Ibaieder, mejoras frente al riesgo de inundación, recualificación ambiental...

## **XVIII.- JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN DEL PLAN A LOS CRITERIOS ESTABLECIDOS EN LA LEGISLACIÓN Y EL PLANEAMIENTO TERRITORIAL VIGENTES.**

En atención a lo expuesto, el objetivo de este documento es el de modificar puntualmente el Plan General de Ordenación Urbana de Azpeitia.

Para ello, sus propuestas se han de adecuar a los criterios establecidos en la legislación (urbanística, ambiental, etc.) y en los instrumentos de ordenación territorial vigentes.

Esa adecuación responde a las razones que se exponen a continuación:

### **1. Justificación formal de la formulación de una modificación de PGOU.**

El cambio de calificación global que se propone y la asignación de una nueva edificabilidad urbanística tienen carácter estructural y, de conformidad con lo establecido en el artículo 104 de la vigente Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006, su reajuste en el ámbito objeto de la actuación requiere la formulación de un documento de planeamiento general, como el que se plantea.

Además, la propuesta contempla la formulación de la ordenación pormenorizada en el subámbito de Perdillegi.

Por otra parte, la propuesta responde al interés público municipal de promover una residencia de personas mayores adaptada a las actuales necesidades, más segura y con mayor capacidad.

### **2. Adecuación del plan a las previsiones del artículo 105 de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006.**

Las propuestas de este plan no tienen incidencia en el aumento de la edificabilidad residencial, suponiendo, de hecho, una disminución de la misma.

No se requiere por lo tanto una mayor dotación para el sistema general de espacios libres.

### **3. Adecuación de la iniciativa a las previsiones de las D.O.T.**

La propuesta se adecúa a los criterios que guían el modelo territorial de las DOT favoreciendo en particular el fortalecimiento de la dotación de equipamientos en el medio urbano en una cabecera de Área Funcional.

Por otra parte, los proyectos a redactar en desarrollo del planeamiento urbanístico contarán con un tratamiento arquitectónico adecuado y preverán un consumo de energía que responda a postulados de eficiencia en esta materia.

En el documento 1.2 se justifica complementariamente la adecuación precisa.

#### 4. Adecuación de la iniciativa a las previsiones del PTP del A.F. de Urola-Kosta.

El alcance de la propuesta que se formula no incide en el modelo territorial que se recoge en el PTP.

Cabe advertir que el PTP contiene en su actual formulación la propuesta de la transformación urbana del ámbito de Amue, situado al otro lado del Ibaieder, en la margen derecha, frente a San Martín. El PGOU vigente contiene a su vez el desarrollo de dicha propuesta estableciendo la ordenación estructural del ámbito. En la actualidad, el Ayuntamiento tramita el correspondiente Plan Especial al efecto de concretar la ordenación pormenorizada del mismo.

En el documento 1.2 se justifica complementariamente la adecuación precisa.

#### 5. Adecuación de la iniciativa a las previsiones de los PTS

En el documento 1.2 se justifica el cumplimiento de los PTS de aplicación, concretamente lo dispuesto en el PTS de ordenación de márgenes de ríos y arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco (vertiente cantábrica).

Consiguientemente, nos remitimos aquí a cuanto allí se recoge.

#### 5. Adecuación a las determinaciones en materia de Aviación Civil

El municipio de Azpeitia está fuera de la zona de servidumbre aeronáutica de los aeropuertos más próximos.

La propuesta, en atención a las alturas de la edificación que se proponen no da lugar a afecciones en materia de aviación civil, sin perjuicio de que ello se confirme en el correspondiente informe sectorial preceptivo en la continuidad del proceso.

#### 6.- El estándar de vivienda protegida.

Las modificaciones propuestas suponen una disminución de la oferta residencial prevista actualmente por el vigente PGOU.

Ello responde a los objetivos planteados para el impulso del presente documento, y tiene su aval en cuanto se recoge por otra parte en el Plan Estratégico Azpeitia 2030.

El vigente PGOU ordena en Perdillegi una edificabilidad urbanística residencial de:

- \* Edificabilidad residencial vinculada al régimen de VPPS: .....2.606 m<sup>2</sup>(t)
- \* Edificabilidad residencial vinculada al régimen de vivienda tasada: .....9.018 m<sup>2</sup>(t)
- \* Nueva edificabilidad residencial total: ..... 11.624 m<sup>2</sup>(t)

De ellos, como se explica en el PGOU, un mínimo de 281,20 m<sup>2</sup>(t) de VPPS (viviendas de protección pública sociales) y un mínimo de 6.693,20 m<sup>2</sup>(t) de VPPT (viviendas de protección pública tasadas) responde a déficits de otros ámbitos.

En la propuesta de Modificación, en San Martin, se ordena una edificabilidad urbanística residencial de 9.202 m<sup>2</sup>(t), de los que 281,20 m<sup>2</sup>(t) para viviendas de protección pública social y 8.920,80 m<sup>2</sup>(t) para viviendas de protección pública tasadas), de forma que se cubre suficientemente el déficit de otros ámbitos apuntados, dando la respuesta oportuna.

Resultan así alrededor de 86 viviendas frente a 108 de tamaño equivalente de acuerdo con el planeamiento que se modifica, lo que representa una disminución de alrededor de un 20%.

En todo caso, se está según lo dispuesto en el artículo 80 de la Ley 2/2006.

7. La edificabilidad urbanística mínima y máxima.

La Ley 2/2006 establece limitaciones para la edificabilidad urbanística residencial

Así, la ordenación residencial que se propone en San Martin da lugar a una edificabilidad urbanística total sobre rasante de 9.452 m<sup>2</sup>(t) que, referida a la zona global residencial correspondiente (5.262 m<sup>2</sup>), da lugar a una edificabilidad de 0,56 m<sup>2</sup>(t)/ m<sup>2</sup>, inferior a la máxima autorizada (2,3) y superior a la mínima autorizada (0,4).

En el documento 1.2 se justifica complementariamente la adecuación precisa.

8. Los estándares urbanísticos referentes a las dotaciones locales (Ley 2/2006, de suelo y urbanismo, y decreto 123, de estándares urbanísticos).

De acuerdo con lo dispuesto para el suelo urbano residencial en la Ley 2/2006 y en el artículo 6 del vigente Decreto de estándares urbanísticos, la ordenación de San Martin sector da lugar a la necesidad de las siguientes nuevas dotaciones locales:

- Para zonas verdes y espacios libres, tales como parques, jardines, espacios peatonales y plazas: mínimo 15% de la superficie total del área o actuación de dotación, excluidos los sistemas generales. Excepcionalmente, en la citada superficie de zonas verdes y espacios libres, podrá incluirse un número de plazas públicas de aparcamiento en superficie ocupando una extensión máxima equivalente al 1,5% de la superficie total del área o actuación de dotación excluidos, igualmente los sistemas generales.

Ello supone 678 m<sup>2</sup> que encontrarán fácilmente respuesta en el paseo de borde río con ocasión de la redacción del correspondiente Plan Especial.

- Para otras Dotaciones públicas:

5 metros cuadrados de suelo por cada 25 metros cuadrados de superficie de techo sobre rasante de edificabilidad urbanística, ó 5 metros cuadrados de techo por cada 25 metros cuadrados de superficie de techo sobre rasante de edificabilidad urbanística, totalmente libre de costes de edificación y de urbanización, que no computará como tal edificabilidad urbanística y que se entregarán en una unidad edificatoria o estancia construida, de carácter privativo, funcionalmente independiente, cerrada, útil y aprovechable.

Ello supone 1.891 m<sup>2</sup> que encontrarán respuesta en la ordenación a desarrollar mediante el correspondiente Plan Especial.

- Para aparcamiento de vehículos: 0,35 plazas de aparcamiento por cada 25 metros cuadrados de superficie de techo sobre rasante de uso residencial, en parcelas de titularidad privada.

Ello supone un mínimo de 129 plazas que encontrarán respuesta en la ordenación a desarrollar bajo rasante en la parcela o parcelas privadas resultantes del correspondiente Plan Especial.

- Vegetación: plantación o conservación de un árbol por cada nueva vivienda en suelo de uso residencial o por cada cien metros de construcción -100 m<sup>2</sup>(t)-.

Supone la plantación de, al menos, 93 árboles. En la presente propuesta se demanda un mínimo de 100.

9. No necesidad de la tramitación de un Avance de planeamiento.

De conformidad con lo establecido en el artículo 104 de la vigente Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006, la modificación del planeamiento general se ha de adecuar al procedimiento y a las pautas establecidas para su formulación originaria, con la salvedad referente a que la tramitación del Avance es optativa.

En ese contexto y en el supuesto como el que ahora nos ocupa, la tramitación del Avance se estima innecesaria en atención a que, por su alcance, la exposición pública a promover, preceptivamente, tras la aprobación inicial del plan se considera suficiente para dar a conocer sus propuestas, abrir el correspondiente debate en torno a ellas y adoptar las decisiones que se estimen adecuadas.

No obstante lo anterior, se ha procedido a presentar el proceso mediante una primera charla-debate celebrada el 12 de diciembre de 2022 en el Ayuntamiento.

10. Justificación del cumplimiento de la normativa vigente para la promoción de la accesibilidad.

La propuesta se ajusta a lo dispuesto en materia de accesibilidad universal, tal y como se justifica en el anejo 7 de esta memoria.

## **XIX.- PROGRAMACIÓN**

Se propone la ejecución de la ordenación planteada de conformidad con los siguientes criterios:

- \* Aprobación del Plan Especial del subámbito de San Martín en un plazo de 4 años contado a partir de la aprobación y entrada en vigor de este plan. Su ejecución está supeditada al traslado de la actual residencia de personas mayores a Perdillegi.

- \* Aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora (PAU) del subámbito de San Martin en un plazo de 1 año contado a partir de la aprobación y entrada en vigor del precitado Plan Especial.
- \* Aprobación del Proyecto de Urbanización del subámbito de San Martin en un plazo de 1 año contado a partir de la aprobación y entrada en vigor del PAU referido.
- \* Aprobación del Programa de Reparcelación del subámbito de San Martin en un plazo de 1 año contado a partir de la aprobación y entrada en vigor del PAU referido.
- \* Aprobación del Proyecto de obras de edificación y urbanización complementaria de la residencia de personas mayores de Perdillegi en un plazo de 1 año y medio contado a partir de la aprobación y entrada en vigor de este plan.
- \* Ejecución de las obras de urbanización del subámbito de San Martin en un plazo de 8 años contados a partir de la aprobación y entrada en vigor de este plan.
- \* Ejecución de las obras de edificación y urbanización complementaria de la residencia de personas mayores de Perdillegi en un plazo de 4 años contados a partir de la aprobación y entrada en vigor de este plan.

## **XX.- SÍNTESIS DE LAS PROPUESTAS.**

Esta iniciativa tiene por objeto destinar la parcela de Perdillegi como nuevo lugar de acogida para el uso de residencia de personas mayores de Azpeitia y trasladar los usos residenciales originalmente previstos en Perdillegi a San Martin, donde hoy se localiza la actual residencia de personas mayores.

Para ello resulta preciso modificar el Plan General de Ordenación Urbana de Azpeitia, objeto de este documento.

Ello permite adaptar la residencia a las nuevas necesidades, aumentar su actual capacidad, y hacerla menos vulnerable al riesgo de inundación, además de recuperar para su uso público y su renaturalización la orilla izquierda del río Ibaieder.

Tanto Perdillegi como San Martin se localizan en el área urbana del municipio, en una ubicación central; en el plano I.1 se identifican su situación y delimitación.

Representan una superficie total de 13.215 m<sup>2</sup> clasificada como suelo urbano.

La iniciativa responde a la decisión municipal tomada al efecto, en cuyo contexto el Ayuntamiento Pleno aprobó incluso el correspondiente Programa de Participación Ciudadana en sesión de 2 de diciembre de 2021.

En el procedimiento cursado hasta la fecha se han planteado dos alternativas de ordenación que responden a dicho objetivo. Se ha optado por la alternativa 1 por considerarse oportuno que la nueva residencia de personas mayores cuente con una mayor superficie neta de parcela para responder adecuadamente a las nuevas demandas.



Así, de acuerdo con el documento, la parcela de Perdillegi se califica como parcela de equipamiento y se prevé que acoja en su totalidad a la nueva residencia de mayores con una edificabilidad sobre la rasante de la calle Jose de Artetxe de 13.000 m<sup>2</sup>(t).

Complementariamente, en San Martin se prevé un desarrollo predominantemente residencial con capacidad para alrededor de 86 nuevas viviendas de protección pública (3 de protección social y 83 tasadas), cuantía inferior en un 20% al número de viviendas ordenado a priori en Perdillegi por el planeamiento general vigente.

La actuación no da lugar a impactos significativos en materia de igualdad, género, lingüística, y medioambiente, tal y como se justifica en el documento.

En el anejo 8 se recogen los cuadros de características de la nueva ordenación que se propone.

A resultas de la propuesta, a la vez que se reordenarán y urbanizarán los dos ámbitos, se recuperará la margen izquierda del cauce del Ibaieder en San Martin.

Donostia/San Sebastián, diciembre de 2022

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of loops and a long horizontal stroke at the bottom.

Santiago Peñalba Garmendia, Arquitecto





## **ANEJOS.**

- 1.- Documento de alcance emitido por el Órgano Ambiental (7 de octubre de 2022)
- 2.- Folleto explicativo y divulgativo del procedimiento.
- 3.- Acta de la sesión de participación ciudadana de 22 de diciembre de 2012.
- 4.- Informe sobre la existencia de recursos hídricos y red de saneamiento suficientes.
- 5.- Norma Urbanística Particular de Garmendialde del PGOU de Azpeitia de 2013.
- 6.- Informe de 12 de agosto de 2022 del Consorcio de Aguas de Gipuzkoa sobre la suficiencia de recursos hídricos, así como de la red de saneamiento.
- 7.- Justificación de cumplimiento de normativa vigente para la promoción de la accesibilidad.
- 8.- Propuestas urbanísticas. Cuadros.



## **ANEJO 1**

**Documento de alcance emitido por el Órgano Ambiental  
con fecha de 7 de octubre de 2022.**





EKONOMIAREN GARAPEN, JASANGARRITASUN ETA  
INGURUMEN SAILA  
Ingurumen Jasangarritasuneko Sailburuordetza  
Ingurumen Kalitatearen eta Ekonomia Zirkularraren  
Zuzendaritza

DEPARTAMENTO DE DESARROLLO ECONOMICO,  
SOSTENIBILIDAD Y MEDIO AMBIENTE  
Viceconsejería de Sostenibilidad Ambiental  
Dirección de Calidad Ambiental y Economía  
Circular

Resolución del director de Calidad Ambiental y Economía Circular del Gobierno Vasco, por la que se formula el documento de alcance de la Modificación del PGOU de Azpeitia referente a los subámbitos 2.2. Perdillegi y San Martín 2.3. del A.U.2. Garmendialde.



#### ANTECEDENTES DE HECHO

Con fecha 24 de junio de 2022, se recibió en la Dirección de Calidad Ambiental y Economía Circular del Gobierno Vasco solicitud del Ayuntamiento de Azpeitia para la emisión del documento de alcance del estudio ambiental estratégico de la Modificación del PGOU de Azpeitia referente a los subámbitos 2.2. Perdillegi y San Martín 2.3. del A.U.2. Garmendialde, en virtud de lo dispuesto tanto en la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi, como en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

La documentación que acompañó a la solicitud consiste en el borrador del Plan, el documento inicial estratégico y el formulario del Anexo V del Decreto 211/2012, de 16 de octubre, por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental de planes y programas.

El órgano ambiental ha cumplimentado el trámite de consultas establecido en el artículo 19 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, y en el artículo 9 del Decreto 211/2012, de 16 de octubre, con el resultado que obra en el expediente. Del mismo modo, se comunicó al Ayuntamiento de Azpeitia el inicio del trámite.

Asimismo, la documentación de la que consta el expediente estuvo accesible en la web del Departamento de Desarrollo Económico, Sostenibilidad y Medio Ambiente para que cualquier persona interesada pudiera realizar las observaciones de carácter ambiental que considerase oportunas.

Finalizado el plazo establecido en la legislación vigente para la recepción de informes y una vez analizados los informes recibidos, se constata que el órgano ambiental cuenta con los elementos de juicio suficientes para elaborar el documento de alcance del Estudio ambiental estratégico de acuerdo con el artículo 68 de la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 60 de la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi, constituye el objeto de la misma establecer las bases que deben regir la evaluación ambiental de los planes que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente, garantizando un elevado nivel de protección ambiental, con el fin de promover un desarrollo sostenible.

En aplicación de lo dispuesto en el artículo 72 de la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, serán objeto de evaluación ambiental estratégica ordinaria los planes y programas, así como sus modificaciones y revisiones, enumerados en el Anexo II.A que se adopten por una Administración pública y cuya elaboración venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consejo de Gobierno, cuando establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental y se refieran a alguna de las materias recogidas en el apartado 8 del citado Anexo.

Donostia – San Sebastián, 1 — 01010 Vitoria-Gasteiz

LOKALIZATZAILEA / LOCALIZADOR: J0D0Z-T41HA-WZ40

EGOITZA ELEKTRONIKOA / SEDE ELECTRÓNICA: <https://euskadi.eus/lokalizatzailea> / <https://euskadi.eus/localizador>

SINATZAILE / FIRMANTE: JAVIER AGUIRRE ORCAJO | 2022/10/07 10:48:00



El artículo 68 de la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, establece que la evaluación ambiental ordinaria de un plan se inicie mediante la determinación por parte del órgano ambiental del alcance del estudio ambiental estratégico tras consultar a las administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas.

Por su parte, la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, establece en su artículo 18.1 los documentos que deben acompañar a la solicitud de inicio del documento de alcance, y en lo que no se oponga a la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, el artículo 8 del Decreto 211/2012, de 16 de octubre, viene a ampliar y completar el contenido que debe acompañar al documento inicial estratégico.

Por último, en orden a determinar el alcance de la evaluación ambiental estratégica, se han tenido en cuenta las exigencias recogidas en el anexo IV de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, sobre contenido del estudio ambiental estratégico, y en los anexos I y II del Decreto 211/2012, de 16 de octubre, sobre el contenido del documento de referencia y sobre el contenido del informe de sostenibilidad ambiental, respectivamente.

En virtud de todo lo hasta aquí expuesto, una vez analizados los informes obrantes en el expediente y vistos la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi, la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, el Decreto 211/2012, de 16 de octubre, por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas, el Decreto 68/2021, de 23 de febrero, por el que se establece la estructura orgánica y funcional del Departamento de Desarrollo Económico, Sostenibilidad y Medio Ambiente, la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas y la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de régimen jurídico del sector público y demás normativa de aplicación,

#### RESUELVO:

**Primero.** – Formular, únicamente a efectos ambientales, el documento de alcance de la evaluación ambiental estratégica de la Modificación del PGOU de Azpeitia referente a los subámbitos 2.2. Perdillegi y San Martín 2.3. del A.U.2. Garmendialde (en adelante, el Plan) en los términos recogidos a continuación:

#### 1. Objeto del Plan y alcance del proceso de evaluación

El ámbito del Plan corresponde con dos subámbitos urbanísticos, 2.2 Perdillegi y A.D.2.3 San Martín, ambos integrados en el área urbana de Azpeitia y separados entre sí unos 300 metros. Cuenta con una superficie total de 13.215 m<sup>2</sup> resultante de la suma de las superficies de Perdillegi (7.125 m<sup>2</sup>) y de San Martín (6.090 m<sup>2</sup>) y se clasifica como suelo urbano.

El objeto del Plan es modificar el régimen urbanístico determinado por el Plan General de Ordenación Urbana de Azpeitia (aprobado definitivamente el 17 septiembre de 2013) para los citados subámbitos, que prevé un nuevo desarrollo residencial en Perdillegi y un desarrollo dotacional en San Martín.

El Plan propone una relocalización de usos; se propone trasladar a Perdillegi la residencia de personas mayores actualmente existente en San Martín, adaptando el servicio a las actuales necesidades y posibilitando su ampliación. A su vez, se plantea un nuevo desarrollo residencial en San Martín, alejando la edificación del cauce del río Ibaieder, lo que supone la recuperación para el uso y dominio público de la margen izquierda del río en este subámbito.

El Plan define tanto la ordenación estructural como la pormenorizada precisa al efecto, no resultando necesaria la tramitación de sucesivos instrumentos de ordenación pormenorizada.

Se estudian 2 alternativas de desarrollo, además de la alternativa 0 que supone el mantenimiento de la situación actual de ambos subámbitos, lo que implica, en el caso de San Martín, la consolidación del uso dotacional en sus actuales condiciones, por lo que no se da respuesta al objetivo municipal de ampliar la residencia de mayores.



La alternativa 1 tiene por objeto el traslado la residencia de personas mayores a Perdillegi utilizando a tal efecto de forma íntegra dicho subámbito. En San Martín se genera un nuevo desarrollo residencial (7.200 m<sup>2</sup>t), pero reduciendo la edificabilidad residencial prevista en origen por el PGOU.

La alternativa 2 plantea también el traslado de la residencia de personas mayores a Perdillegi, utilizando para ello tan sólo una parte de dicho subámbito, destinando la otra parte a viviendas y trasladando a San Martín, el resto del desarrollo residencial de viviendas. Por tanto, se mantiene la edificabilidad residencial prevista (13.000 m<sup>2</sup>t), limitando el tamaño de la parcela dotacional.

Tanto la alternativa 1 como la 2 permiten la recuperación de margen izquierda del río Ibaieder en San Martín. No se detectan, a la vista de la documentación remitida, diferencias significativas ambientales entre ambas alternativas.

En esta fase de desarrollo del Plan no se selecciona ninguna de las dos alternativas de ordenación planteadas.

## **2. Objetivos ambientales estratégicos, principios y criterios de sostenibilidad aplicables**

El estudio ambiental estratégico deberá justificar de forma específica la manera en la que el Plan implementa los objetivos ambientales emanados de las normativas, estrategias, y programas de general aceptación; se tomarán como base fundamental para la elaboración del Plan, los objetivos estratégicos y líneas de actuación del IV Programa Marco Ambiental 2020. Además, deberán tenerse en cuenta los criterios contenidos en el Decreto 211/2012, de 16 de octubre, por el que se regula el procedimiento de evaluación estratégica de planes y programas, así como los objetivos y principios establecidos en la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi, además de los fines y principios que se detallan en la Ley 9/2021, de 25 de noviembre, de conservación del patrimonio natural de Euskadi.

Asimismo, se considerarán los criterios, objetivos y determinaciones de protección ambiental fijados en los planes de ordenación territorial y planes sectoriales que resulten de aplicación al Plan.

Específicamente, los principios de desarrollo sostenible que deberán regir el Plan serán los siguientes:

- a) Utilizar racional e intensivamente el suelo y priorizar la utilización intensiva de suelos ya artificializados, preservando de la urbanización el suelo de alto valor agrológico y el natural.
- b) Evitar la segregación y dispersión urbana, así como la movilidad inducida, favoreciendo la accesibilidad mediante la planificación integrada de los usos del suelo y la movilidad y el fomento de estructuras urbanas densas, compactas y complejas.
- c) Reducir el sellado del suelo, mediante un uso más sostenible del mismo y que mantenga tantas funciones como sea posible.
- d) Asegurar el correcto funcionamiento de los procesos ecológicos esenciales y de los sistemas vitales básicos, protegiendo los servicios que prestan los ecosistemas.
- e) Preservar en un estado de conservación favorable los ecosistemas naturales y la variedad, singularidad y belleza del patrimonio geológico y del paisaje.
- f) Detener la pérdida de la diversidad biológica, restaurar los ecosistemas y limitar la artificialización del suelo.
- g) Alcanzar un buen estado ecológico de las masas de agua y un uso sostenible del recurso.
- h) Fomentar el uso sostenible de recursos naturales: agua, energía, suelo y materiales.

- i) Fomentar el ahorro energético, la eficiencia y el uso de energías renovables y la cogeneración.
- j) Garantizar un aire limpio y la reducción de la población expuesta a niveles altos de ruido y a contaminación lumínica.
- k) Favorecer la reducción de la vulnerabilidad al cambio climático mediante la integración de medidas de mitigación y adaptación.
- l) Minimizar los riesgos naturales.

### 3. Ámbito geográfico y áreas ambientalmente relevantes

Los subámbitos 2.2 Perdillegi y A.D.2.3 San Martín se localizan en el ámbito de Garmendialde, inmediato al caso histórico de Azpeitia, que constituye el “ensanche” del municipio. Se encuentran muy próximos entre sí, separados tan sólo por una distancia de alrededor de 300 metros.

Sus principales características ambientales son las siguientes:

- El subámbito 2.2 Perdillegi se localiza próximo al cauce del río Urola, a unos 20 m de distancia. Limita con las calles Garmendipe, José de Artetxe y Perdillegi, así como con la parcela del instituto de educación primaria de Azpeitia. Existen actualmente dos construcciones que acogen usos docentes, así como una zona destinada a aparcamiento de vehículos al aire libre. Cuenta con una superficie de 7.125 m<sup>2</sup>. La edificación preexistente en el mismo no responde al destino previsto por el vigente PGOU.
- El subámbito A.D.2.3. San Martín linda con el río Ibaieder, con las calles Harzubia y San Martín y con el subámbito 2.1 Zezen plaza. Se sitúan en esta zona diversos edificios con destino a equipamiento, ocupados por la residencia de ancianos local y por usos culturales y docentes de carácter provisional. Cuenta con una superficie de 6.090 m<sup>2</sup>. Algunos de los edificios existentes no mantienen las distancias exigibles al cauce del Ibaieder, invadiendo el dominio público hidráulico.
- Ambos subámbitos son suelos urbanos, totalmente urbanizados, en los que no se ha detectado ningún elemento naturalístico relevante a excepción del río Ibaieder (masa de agua Ibaieder-B; ES111R032020), que linda con el subámbito de San Martín, y la cercana presencia del cauce del río Urola (masa de agua Urola-D; ES111R032010) de Perdillegi, aunque separado de este subámbito por otras edificaciones y el viario local.
- Los ámbitos se asientan sobre la masa de agua subterránea Izarraitz, en el sector hidrogeológico Cuaternario Izarraitz. Asimismo, coincide con una zona de interés hidrogeológico.
- Los ríos Urola e Ibaieder se incluyen en la trama azul de la infraestructura verde de la CAPV.
- Atendiendo al grado de artificialización que presentan actualmente los ámbitos, carecen en gran parte de vegetación, o ésta se reduce a especies ruderales y nitrófilas, junto con espacios ajardinados y ejemplares arbóreos aislados. No se identifican en ellos ningún hábitat de interés comunitario.
- El río Ibaieder, en el ámbito del Plan, está incluido dentro de las Áreas de Interés Especial (AIE) definidas por el Plan de Gestión del visón europeo<sup>1</sup> (*Mustela lutreola*) en el Territorio Histórico de Gipuzkoa.

<sup>1</sup> ORDEN FORAL de 12 de mayo de 2004, por la que se aprueba el Plan de Gestión del Visón Europeo *Mustela lutreola* (Linnaeus, 1761) en el Territorio Histórico de Gipuzkoa. BOG 28-05-2004.

- Un tramo del Urola, aguas abajo de su confluencia con el Ibaieder, está incluido como hábitat reproductor del avión zapador, *Riparia riparia*. Otras especies relacionadas con este medio acuático e incluidas al igual que la anterior en el Catálogo Vasco de Especies Amenazadas son el martín pescador (*Alcedo atthis*), mirlo acuático (*Cinclus cinclus*), andarríos chico (*Actitis hypoleucos*), pico menor (*Dendrocopos minor*); y turón común (*Mustela putorius*).
- El río Ibaieder (hasta su confluencia con el Urola) está incluido en el Registro de Zonas Protegidas (RZP) del Plan Hidrológico del Cantábrico Oriental como zona de protección de especies piscícolas de interés económico (ciprínidos).
- En relación con los riesgos, cabe destacar que ambos subámbitos se encuentran en zona inundable, dentro de la ARPSI ES017-GIP-URO-02, Azpeitia, y que el subámbito de San Martín se localiza dentro de la zona de flujo preferente (ZFP) del Urola e Ibaieder. Por otro lado, ambos ámbitos se ubican sobre acuíferos que presentan una alta vulnerabilidad a la contaminación.
- Dentro de los ámbitos no se identifica la existencia de elementos de interés arquitectónico declarados como Bienes Culturales.

Los efectos derivados del desarrollo del Plan que pueden tener mayor impacto serán, a priori, los relacionados con la fase de obras, que comprende la demolición de los edificios actualmente existentes en ambos subámbitos y la construcción de las nuevas edificaciones, dando lugar a la producción de residuos, movimiento de tierras, excedentes de excavación, riesgo de vertidos accidentales, riesgo de contaminación de aguas subterráneas y disminución de la calidad de las aguas durante los movimientos de tierras, así como las consiguientes molestias sobre la población por emisiones atmosféricas y acústicas, etc.

La ejecución del Plan permitirá liberar de edificación la margen izquierda del Ibaieder en San Martín y restaurar la misma, lo que se considera un efecto positivo.

La principal limitación para el desarrollo del Plan es que, tal como se ha expuesto anteriormente, tanto el subámbito de Perdillegi como el de San Martín se localizan en zonas inundables para las avenidas de retorno de 100 y de 500 años, respectivamente. Además, el subámbito San Martín se encuentra dentro de la zona de flujo preferente.

Para minimizar los riesgos de inundación, el Plan propone que la parcela que acoja el uso dotacional no se localice en zonas afectadas por el flujo preferente de los cauces del Ibaieder y el Urola. Así, la parcela de equipamiento asistencial podrá disponer en Perdillegi de espacios residenciales en todas sus plantas, en situación menos vulnerable al riesgo de inundación que en su situación actual, mientras que en San Martín el uso de vivienda se localizará en las plantas altas, limitándose los usos en planta baja y resolviéndose oportunamente la accesibilidad a las plantas de sótanos con destino a garajes y otros usos.

En relación con el ruido, de acuerdo a los mapas de ruido municipales, la exposición al ruido en Perdillegi durante el periodo noche, demuestra un posible conflicto acústico, por superación de los objetivos de calidad acústica aplicables, en las fachadas más expuestas al tráfico urbano.

#### **4. Ámbitos inapropiados para la localización de actuaciones**

En el ámbito del Plan no se han detectado áreas inapropiadas para la localización de las actuaciones, siempre y cuando se respete la normativa ambiental que resulta de aplicación y, en particular, la relativa a las siguientes materias: preservación del sistema hidrológico y dominio público hidráulico, riesgo de inundación, conservación de la naturaleza, vegetación y fauna de interés, especies alóctonas invasoras, geología, patrimonio cultural y contaminación acústica.

Actualmente, el subámbito San Martín ocupa parcialmente el dominio público hidráulico, se incluye en la zona de flujo preferente del Ibaieder y es inundable por avenidas correspondientes a periodos de retorno de

10 y 100 años. Por su parte, el subámbito Perdillegi es parcialmente inundable por avenidas de 500 años de periodo de retorno.

Debido al riesgo de inundabilidad, es de aplicación lo dispuesto en los artículos 40 y 41 del anexo I del Real Decreto 1/2016, de 8 de enero, por el que se aprueba el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental. Asimismo, es de aplicación el apartado E.2 del Plan Territorial Sectorial (PTS) de Ordenación de Ríos y Arroyos de la CAPV.

Atendiendo a la importante situación de riesgo de inundabilidad y a lo recogido en el Plan Hidrológico, la materialización de los usos y desarrollos contemplados en el Plan, principalmente en el subámbito A.D.2.3. San Martín, pueden verse fuertemente condicionados.

## **5. Breve análisis ambiental de las respuestas a las consultas realizadas**

Tras concluir el trámite de consultas a las administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas, se ha recibido respuesta de la Dirección de Patrimonio Cultural del Gobierno Vasco y la Dirección de Cultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa

En dichos informes, se observa que en el ámbito del Plan no existen elementos protegidos del Patrimonio Cultural, por lo que se concluye que su desarrollo no supondrá afecciones al Patrimonio Cultural.

## **6. Definición y alcance de los aspectos fundamentales a considerar en el estudio ambiental estratégico**

El estudio ambiental estratégico (en adelante Estudio) tendrá el contenido mínimo establecido en el Anexo IV de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y deberá completarse con lo recogido en el Anexo II del Decreto 211/2012, de 16 de octubre, por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas.

De acuerdo con lo anterior, los apartados que se desarrollen deberán responder al siguiente esquema metodológico:

1. Descripción del Plan propuesto
  - 1.1. Marco y objetivos de la planificación
  - 1.2. Alcance, contenido y desarrollo del Plan
  - 1.3. Alternativas de planificación
2. Caracterización del medio ambiente
  - 2.1. Descripción de la situación ambiental
  - 2.2. Síntesis: aspectos ambientales relevantes
3. Efectos ambientales
4. Medidas preventivas, correctoras y compensatorias.
5. Programa de vigilancia ambiental
6. Síntesis ambiental
7. Resumen no técnico

Dadas las características del documento que se evalúa, se estima que el Estudio, debe profundizar en los siguientes aspectos con la amplitud y nivel de detalle que se expresa a continuación:

## 6.1. Descripción del Plan

Se describirán los distintos aspectos que configuran el Plan y se identificarán con claridad cuáles de las acciones a las que dará lugar la ejecución del mismo, en el futuro, pueden tener efectos adversos sobre el medio ambiente. Todo ello con la estructura y el detalle indicados en los apartados siguientes:

### 6.1.1. Marco y objetivos de la planificación

- a. El Estudio contendrá un breve resumen de los objetivos concretos que persigue el Plan. Además, se reflejará de forma sucinta la manera en que los objetivos de protección ambiental y los principios y criterios de sostenibilidad recogidos en el apartado 2 de esta Resolución se han tenido en cuenta durante la elaboración del Plan.
- b. Se identificarán los planes o programas jerárquicamente superiores al Plan. Se describirán someramente las determinaciones y previsiones de dichos planes o programas que guarden relación con el objeto o el ámbito del Plan, así como los criterios, objetivos y determinaciones de protección ambiental que resulten de aplicación al mismo. Se aportará la referencia al acto de aprobación y fecha de los planes o programas jerárquicamente superiores al Plan y se explicitará si dichos planes o programas se han sometido o no a evaluación ambiental estratégica.
- c. En su caso, se recogerán los criterios y determinaciones que se hayan establecido en la declaración ambiental estratégica de los planes jerárquicos superiores al Plan y otros instrumentos de desarrollo del mismo que resulten de aplicación al ámbito u objeto del Plan objeto de evaluación. Se aportará la referencia a las declaraciones ambientales estratégicas, con indicación del Boletín Oficial en que han sido publicados y el enlace al sitio donde pueden ser consultadas.
- d. Se explicitarán los criterios, objetivos y determinaciones de protección ambiental fijados en las normas y otros planes y programas que no guarden relación jerárquica con el Plan, de diferentes ámbitos (comunitario, estatal, autonómico o local), cuando resulten de aplicación.

En particular, y entre otros, se tendrán en cuenta los siguientes planes y normativa:

- Plan General de Ordenación Urbana de Azpeitia.
- Directrices de Ordenación Territorial de la CAPV (DOT).
- Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Urola Kosta.
- Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental, en particular las determinaciones relacionadas con las zonas inundables.
- Plan de Gestión del Riesgo de inundación de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental (atendiendo también a las previsiones del PGRI del segundo ciclo de planificación 2022-2027, actualmente en tramitación).
- Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Ríos y Arroyos de la CAPV.
- Plan de Gestión del visón europeo (*Mustela lutreola*) en el T.H. de Gipuzkoa
- Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la CAPV.

### 6.1.2. Alcance, contenido y desarrollo del Plan

- a. El alcance del Plan debe quedar perfectamente definido. El Estudio desarrollará una descripción detallada de las acciones que se plantean como consecuencia de la aplicación del Plan asociadas a las modificaciones o pormenorizaciones que introduce el plan con respecto a la ordenación urbanística vigente en el ámbito de afección y que puedan tener efectos adversos significativos sobre el medio ambiente, teniendo en cuenta todas las actuaciones necesarias para el desarrollo del ámbito.



b. Se realizará una previsión sobre la naturaleza de los proyectos y actuaciones mediante los que se ejecutarán las propuestas del Plan.

El Estudio deberá identificar aquellos proyectos sometidos a evaluación de impacto ambiental de los que el Plan es marco para establecer los condicionantes de desarrollo y, en su caso, establecer las directrices para la minimización de las afecciones en el momento de desarrollo de éstos.

c. Se describirán y localizarán las acciones del Plan que pueden dar lugar a efectos sobre el medio ambiente, y se jerarquizarán desde las más relevantes a las menos, considerando su ubicación precisa, naturaleza, magnitud y consumo de recursos naturales. A cada una de las acciones del Plan así descritas se le asignará un código que se utilizará en los siguientes apartados del Estudio en los que sea necesaria su referencia.

d. Se detallará el desarrollo del Plan a partir de su aprobación, mencionándose las fases posteriores de la planificación, así como los instrumentos en los que se concretarán las determinaciones del Plan. Igualmente se aportará una previsión del posible sometimiento a evaluación ambiental de los citados instrumentos y/o proyectos de desarrollo.

e. En cualquier caso, se incorporará una previsión temporal para el desarrollo del Plan que, si resulta pertinente, se detallará para las distintas acciones descritas en el apartado anterior.

f. La información recogida en este epígrafe tendrá un reflejo cartográfico a escala adecuada, reflejando el uso del territorio, así como las previsiones y actuaciones del Plan que puedan dar lugar a efectos ambientales significativos. Deberá incluirse información cartográfica que refleje, al menos, la delimitación del ámbito y la localización de todas las actuaciones, en formatos *pdf* (georreferenciados) y *shape*.

#### 6.1.3. Alternativas de planificación

a. Se describirán de forma somera las distintas alternativas que se hayan contemplado en el proceso de formulación del Plan. Dichas alternativas deben ser técnica y ambientalmente viables y pueden referirse a aspectos de localización, de desarrollo técnico, de desarrollo temporal, de gestión, de ordenación, de utilización de recursos naturales o a cualquier otro aspecto. Se contemplará la alternativa 0, o de no intervención, que tendrá como referencia la probable evolución de los aspectos relevantes del ámbito de actuación en caso de no aplicación de las propuestas del Plan.

b. Se describirá el alcance de dichas alternativas, explicitándose las diferencias entre los proyectos y las acciones del Plan derivadas de cada una de las alternativas, en comparación con los proyectos descritos en el apartado 6.1.2.b y con las acciones descritas en el apartado 6.1.2.c.

c. Se incluirá un resumen de los motivos por los que se han descartado las alternativas de planificación consideradas y se ha elegido la alternativa finalmente propuesta.

d. Las diferentes alternativas consideradas se recogerán de forma cartográfica.

#### **6.2. Caracterización de la situación del medio ambiente**

El Estudio deberá describir los aspectos relevantes de la situación actual del medio ambiente en el ámbito afectado por el Plan. Esta caracterización estará referida a los elementos abióticos y los bióticos, tanto desde el punto de vista sectorial de cada tipo de elemento, como desde el punto de vista de sus interacciones, dando una perspectiva integrada de la situación actual del medio ambiente.

Por ámbito de afección del Plan debe entenderse, además de la totalidad del ámbito de ordenación, el entorno más cercano al mismo, limitado a las zonas en las que las acciones del Plan pudieran tener efectos ambientales relevantes.



Cuando la información sobre los distintos aspectos de la calidad del medio esté basada en estudios u otros documentos de referencia, se identificará la fuente de los datos aportados, con indicación del título, año, autoría y, en su caso, enlace al lugar donde puede ser consultado el trabajo en su integridad.

El Estudio incluirá planos a escala adecuada que reflejen las diferentes variables del medio.

#### 6.2.1. Descripción de la situación ambiental

Los aspectos ambientales que se tendrán en cuenta serán al menos los siguientes:

a. El medio físico. Se tendrán en cuenta factores tales como el tipo de roca madre y subsuelo, su permeabilidad, las masas y los puntos de agua, los factores climáticos y el tipo de suelo.

b. Patrimonio natural. Se hará constar la presencia de elementos de interés naturalístico y ecológico, como es el caso de los cauces fluviales, áreas de distribución de especies de fauna y flora amenazadas, hábitats de interés comunitario, espacios naturales protegidos, humedales, bosques de especies autóctonas, vegetación, flora y fauna autóctonas, lugares de interés geológico, corredores ecológicos, etc. Se aportarán datos sobre el estado de conservación que presentan los diferentes elementos presentes, grado de interés, vulnerabilidad, presiones y amenazas actuales y que puedan verse intensificadas con la ejecución del Plan.

En este sentido, se deberá describir la vegetación que se verá afectada por la alternativa de ordenación considerada, concretando para cada clase de vegetación su superficie, estado de conservación y funcionalidad ecológica. Asimismo, se deberán identificar todas las especies de vegetación alóctona invasora presentes en el ámbito.

c. Paisaje. Se analizará si existen elementos de interés desde el punto de vista de la percepción.

d. Riesgos y problemas ambientales. Se aportarán todos los datos que se hayan podido recabar en relación con riesgos tales como riesgos de erosión, vulnerabilidad a la contaminación de las aguas subterráneas, inundabilidad, riesgos geotécnicos, riesgos derivados del cambio climático o cualquier otro riesgo ambiental digno de mención.

Asimismo, se describirán los problemas ambientales detectados en relación con la calidad del aire, del agua o del suelo, incluyendo la situación acústica. Se identificará la presencia de fuentes potencialmente contaminantes y de suelos que hayan soportado actividades potencialmente contaminantes, y se analizará la disponibilidad de los recursos naturales, especialmente de agua.

Cuando proceda, se identificarán y localizarán las zonas del ámbito que puedan estar especialmente expuestas a los citados riesgos y problemas ambientales.

e. Patrimonio cultural. Se indicará para cada uno de los elementos detectados su importancia, vulnerabilidad, instrumento y grado de protección. Se aportará asimismo la referencia de la disposición normativa por la que se otorga calificación y protección al bien cultural.

f. En este apartado se tratarán, además, otros condicionantes ambientales que pudieran existir, siempre que sean relevantes para la evaluación ambiental del Plan, tales como aspectos relativos a la movilidad y el transporte, las condiciones de accesibilidad del ámbito, las necesidades en relación con el consumo de recursos renovables y no renovables (agua, energía, etc.), la presencia de zonas habitadas y población que puede resultar afectada, etc.

#### 6.2.2. Síntesis: aspectos ambientales relevantes

A partir de las descripciones y datos expuestos en el apartado anterior, se analizará la situación actual del medio ambiente en el ámbito de afección del Plan y se recogerán de forma sucinta los elementos, procesos,

problemas y riesgos ambientales más significativos derivados de las actuaciones del Plan que resulten relevantes para el proceso de evaluación ambiental. Se deberá poner el foco en los ámbitos, elementos o situaciones de interés desde el punto de vista ambiental y en aquellos aspectos con probabilidad de resultar afectados teniendo en cuenta la localización y las características de los proyectos y acciones que se derivarán de las actuaciones que introduce el Plan.

El Estudio deberá detectar los ámbitos problemáticos desde el punto de vista ambiental con los que conciliar el desarrollo de las propuestas.

Se deberá realizar un adecuado diagnóstico ambiental del ámbito que permita evaluar la capacidad de acogida del mismo, las zonas de riesgo y las áreas frágiles o vulnerables. Para la redacción de este apartado se tendrán en consideración, al menos, las áreas ambientalmente relevantes citadas en el apartado 3 de esta Resolución y las limitaciones que para dichas áreas se establecen en las normativas que resultan de aplicación.

En este caso, los aspectos que pueden condicionar el desarrollo de las actuaciones que plantea el Plan son los relacionados con la protección del dominio público hidráulico, hábitats y especies faunísticas de interés, así como el riesgo de inundación y la calidad acústica del ámbito, aspectos que serán objeto de análisis en el Estudio.

### **6.3. Efectos ambientales del Plan propuesto**

a. En este apartado se deberán identificar, caracterizar y valorar los efectos previsibles de las acciones del Plan sobre los elementos de la calidad del medio ambiente descritos en el apartado 6.2. La identificación y caracterización de los efectos del Plan derivará del estudio de las interacciones entre las acciones previstas en el mismo y las características específicas de los elementos ambientales que pueden resultar afectados, así como de los problemas y riesgos ambientales que se puedan originar o que puedan resultar agravados e intensificados.

La caracterización explicitará el tipo de efecto de que se trate, distinguiendo entre efectos secundarios, acumulativos, sinérgicos, a corto, medio y largo plazo, permanentes y temporales.

Se describirán los efectos ambientales derivados de todas y cada una de las acciones identificadas en el apartado 6.1.2.c del Estudio, con referencia expresa al código asignado a las acciones en dicho apartado.

El Estudio deberá incidir particularmente en los efectos ambientales de las acciones asociadas a las nuevas propuestas de actuación y las modificaciones introducidas por el Plan en la ordenación vigente. En cualquier caso, se deberán tener en cuenta los efectos acumulativos y sinérgicos que pudieran derivarse de la acción combinada de las actuaciones ya consolidadas con las nuevas actuaciones previstas.

Se explicitarán, cuando proceda, los efectos derivados de la combinación de varias acciones. Igualmente se singularizará cualquier efecto de carácter ambiental que pueda tener consecuencias adversas y relevantes sobre la población, la salud humana o los bienes materiales.

A cada uno de los efectos del Plan así descritos se le asignará un código que se utilizará en los siguientes apartados del Estudio en los que sea necesaria su referencia.

Entre otros aspectos, se abordará el análisis de las siguientes afecciones:

- Se analizará la compatibilidad del Plan con el Plan de Gestión del Riesgo de Inundación de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental (atendiendo también a lo previsto en el PGRI del segundo ciclo de planificación 2022-2027, en tramitación) para el Área con Riesgo Potencial Significativo de Inundación (ARPSI) Azpeitia (código ES017-GIP-URO-02).

- El estudio ambiental estratégico analizará los efectos del Plan en relación con el riesgo de inundación, justificando adecuadamente que se cumple con la normativa del Plan Hidrológico vigente en relación con las limitaciones a los usos en zonas inundables.
- Se evaluará la posible afección al río Urola e Ibaieder ocasionadas por las actuaciones de desarrollo derivadas del Plan, teniendo en cuenta, además, que este último cauce forma parte del ámbito de aplicación de la Orden Foral de 12 de mayo de 2004, por la que se aprueba el *Plan de Gestión del Visón Europeo Mustela lutreola (Linnaeus, 1761) en el Territorio Histórico de Gipuzkoa*.
- Dada la consideración de una parte del ámbito como zona de interés hidrogeológico y con elevada vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos, se analizará la posible afección del desarrollo sobre las masas de agua subterráneas.
- El estudio ambiental estratégico analizará el grado de cumplimiento de los objetivos de calidad acústica (OCA) establecidos en el Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco, en función de los usos previstos.

b. Para la valoración de cada efecto identificado y codificado se tendrán en cuenta, entre otros, los siguientes aspectos:

- La probabilidad de ocurrencia, duración, frecuencia y reversibilidad.
- La magnitud y el alcance espacial de los efectos.
- El valor y la vulnerabilidad del área probablemente afectada atendiendo a:
  - La existencia de especiales características naturales, culturales y paisajísticas.
  - La existencia de condiciones ambientales desfavorables, de manera que se puedan llegar a superar los estándares de calidad o valores límite en aire, agua o suelo.
  - La medida en la que el Plan puede generar o intensificar los riesgos ambientales.

Siempre que sea posible, se cuantificarán los efectos mediante datos mensurables de las variaciones en el estado de los factores ambientales descritos como consecuencia de la ejecución de las actuaciones y proyectos previstos en el Plan. En su caso, se señalará el grado de incertidumbre en la predicción de esos efectos.

c. Asimismo, siempre que sea posible, se localizarán cartográficamente los efectos y se intentará, asimismo, vincularlos a las distintas fases del plan o programa en las que es previsible que se produzcan.

d. Se indicará si la acción que dará lugar al efecto detectado requiere la incorporación de las determinaciones del Plan a otros planes y programas, explicitándose en cada caso el instrumento de planificación afectado.

e. Se jerarquizarán los efectos ambientales así descritos, poniendo de relieve su importancia relativa.

#### **6.4. Medidas preventivas, correctoras y compensatorias**

a. En este apartado se describirán las medidas previstas para prevenir, reducir y, en su caso, compensar los efectos ambientales adversos descritos en el apartado 6.3 del Estudio. Las medidas que se adopten deberán garantizar que no se producirán efectos ambientales significativos derivados del desarrollo y futura ejecución de las acciones del Plan. Tendrán como objetivo la protección de los recursos naturales, el patrimonio natural y cultural, la prevención de los riesgos naturales y la mejora y adaptación ante los problemas ambientales detectados.

b. Las medidas propuestas deberán ser coherentes con los efectos ambientales previstos. Las medidas se describirán y se pondrán en relación con cada uno de los efectos que se pretende prevenir, corregir o

compensar, identificados en el apartado 6.3 del Estudio. En particular, y entre otras, se detallarán las siguientes medidas:

- En general, el desarrollo propuesto deberá garantizar el cumplimiento de lo establecido en el PTS de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV y en el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental 2015-2021, evitando la alteración y artificialización de las márgenes fluviales y de los elementos que contribuyen a la diversidad y funcionalidad ecológica y paisajística del corredor fluvial, promoviendo siempre que sea posible su restauración, recuperación y mejora.
- Respecto al riesgo de inundabilidad el Plan deberá cumplir con la normativa del Plan Hidrológico vigente, en relación con las limitaciones a los usos en zona inundable, y del PTS de ordenación de ríos y arroyos de la CAPV (apartado E.2).
- Medidas relativas a la protección del medio hídrico: el estudio ambiental estratégico identificará, con suficiente nivel de detalle, las medidas preventivas y correctoras necesarias para garantizar que no se producen afecciones a los ríos Ibaieder y Urola como consecuencia de las actuaciones de desarrollo del Plan. El río Ibaieder está considerado como área de interés especial para el visón europeo (*Mustela lutreola*).
- Se establecerán las medidas necesarias para alcanzar los objetivos de calidad acústica, conforme a lo establecido en el artículo 40 del Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la CAPV, teniendo en cuenta las áreas acústicas y los usos previstos.
- Se establecerán medidas para la gestión adecuada de los residuos generados, de acuerdo con la normativa vigente en la materia.
- Finalmente, tal y como exige la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, el Estudio ambiental estratégico incluirá medidas para mitigar su incidencia sobre el cambio climático y permitir la adaptación al mismo. A estos efectos, se pueden utilizar como referencia las siguientes guías metodológicas elaboradas por Ihobe: "Guía para la elaboración de programas municipales de adaptación al cambio climático. Cuaderno de trabajo nº Udalsarea 21" y "Manual de Planeamiento Urbanístico en Euskadi para la mitigación y adaptación al Cambio Climático".

c. Se indicará en qué parte del Plan han quedado integradas las medidas propuestas, incluyendo una referencia expresa al documento técnico del Plan en el que se hayan recogido.

d. En su caso, se propondrán medidas preventivas, correctoras o compensatorias cuya aplicación resulte conveniente o factible en fases o etapas posteriores de la planificación, o bien en los futuros proyectos que se diseñen para la ejecución del Plan.

e. Se incluirá un presupuesto de las medidas preventivas y correctoras que lleven asociado un coste económico y se indicará el agente o persona responsable de su supervisión.

#### **6.5. Programa de vigilancia ambiental**

a. El Estudio desarrollará un programa de vigilancia ambiental en el que se describan las medidas previstas para la supervisión de los efectos de la aplicación del Plan. Dichas medidas estarán dirigidas al control de los siguientes aspectos:

- Supervisar la correcta implementación de las medidas previstas para prevenir, reducir o corregir los efectos adversos del Plan sobre el medio ambiente.
- Vigilar la evolución de los elementos ambientales relevantes, así como en la evolución de los problemas ambientales existentes con anterioridad a la implantación del Plan.
- Comprobar los efectos ambientales que se deriven de la ejecución del Plan, con objeto de identificar con prontitud los efectos adversos no previstos y permitir llevar a cabo las medidas adecuadas para evitarlos o corregirlos.

- Detectar la necesidad de adoptar medidas preventivas y correctoras adicionales en los instrumentos de desarrollo y en los proyectos previstos para ejecutar el Plan.
- b. Las medidas de seguimiento se identificarán y guardarán correspondencia con las medidas protectoras, correctoras y compensatorias recogidas en el apartado 6.4 del Estudio.
- c. El programa de vigilancia ambiental deberá recoger los indicadores que se propongan en el Estudio y una propuesta concreta de la periodicidad y de los métodos que se utilizarán para la recogida de datos, en cada uno de los casos.

#### **6.6. Síntesis ambiental**

- a. Se describirá la integración de los aspectos ambientales en el Plan. Se analizará detalladamente cómo se han tenido en consideración y cómo se ha dado cumplimiento a los criterios, objetivos y determinaciones de protección ambiental descritos en el apartado 6.1.1 del Estudio.
- b. Se analizará el grado de probabilidad con que el Plan pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente en el futuro y se argumentará lo suficiente para acreditar que, con la incorporación al Plan de las medidas protectoras, correctoras y/o compensatorias propuestas, es muy poco probable que puedan tener lugar dichos efectos significativos y que, en consecuencia, no existen objeciones al desarrollo del Plan. Con objeto de sustanciar esta conclusión, se utilizarán las referencias pertinentes a las informaciones recogidas en el resto de los apartados del Estudio.

#### **6.7. Resumen no técnico**

- a. El Estudio contendrá un resumen no técnico de la información facilitada, redactado en términos de fácil comprensión para las personas que no tengan una formación específica en las diversas materias desarrolladas en el proceso de evaluación.
- b. Este resumen deberá acompañarse de la información gráfica pertinente que ayude a la mejor comprensión de la evaluación realizada, o recoger las referencias necesarias para un acceso sencillo a dicha información.

#### **7. Trámites de información pública y consultas**

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 12 del Decreto 211/2012, de 16 de octubre, y en el artículo 21 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, el órgano promotor someterá la versión inicial del Plan junto con el Estudio ambiental estratégico a información pública, por un plazo no inferior a 45 días.

Asimismo, a los efectos de lo dispuesto en el artículo 12 del Decreto 211/2012, de 16 de octubre, y en el artículo 73 de la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi, el órgano promotor someterá la versión inicial del Plan junto con el Estudio ambiental estratégico a consulta de, como mínimo, las administraciones públicas afectadas y de las personas interesadas que hubieran sido consultadas por el órgano ambiental para la emisión de este documento de alcance. Estas han sido:

- Dirección de Patrimonio Natural y Cambio Climático del Gobierno Vasco.
- Dirección de Patrimonio Cultural del Gobierno Vasco.
- Dirección de Salud Pública y Adicciones del Gobierno Vasco.
- URA. Agencia Vasca del Agua.
- Servicio de Fauna y Flora de la Dirección General de Montes y Medio Natural. Departamento de Promoción Económica, Turismo y Medio Rural. Diputación Foral de Gipuzkoa.
- Dirección General de Cultura. Diputación Foral de Gipuzkoa.



- Recreativa “Eguzkizaleak”.
- Ekologistak Martxan Gipuzkoa.

## 8. Instrucciones para presentar la documentación

De acuerdo con lo previsto en el artículo 24.1 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, el órgano sustantivo remitirá al órgano ambiental el expediente de evaluación ambiental estratégica completo, integrado por la propuesta final de plan o programa, el Estudio ambiental estratégico, el resultado de la información pública y de las consultas y un documento resumen en el que el promotor describa la integración en la propuesta final del plan o programa de los aspectos ambientales, del Estudio ambiental estratégico y de su adecuación al documento de alcance, del resultado de las consultas realizadas y cómo éstas se han tomado en consideración.

La solicitud de la declaración ambiental estratégica y la entrega de la documentación se realizarán siguiendo las instrucciones que al respecto figuran en la página Web del Departamento de Desarrollo Económico, Sostenibilidad y Medio Ambiente, en el siguiente enlace:

<https://www.euskadi.eus/tramitacion-del-procedimiento-de-evaluacion-ambiental-estrategico/web01-a2inginp/es/>

La documentación que acompaña la solicitud se elaborará y presentará de acuerdo con la guía de presentación de la documentación disponible en la página web del órgano ambiental en el siguiente enlace:

[https://www.euskadi.eus/contenidos/informacion/tramitacion\\_eae/es\\_def/adjuntos/2022\\_GUIA-presentacion-documentacion\\_v4.pdf](https://www.euskadi.eus/contenidos/informacion/tramitacion_eae/es_def/adjuntos/2022_GUIA-presentacion-documentacion_v4.pdf)

**Segundo.** - Comunicar la presente Resolución al Ayuntamiento de Azpeitia.

**Tercero.** - Ordenar la publicación de la presente Resolución en la página web del Departamento de Desarrollo Económico, Sostenibilidad y Medio Ambiente.

En Vitoria – Gasteiz, en la fecha de la firma electrónica

Director de Calidad Ambiental y Economía Circular  
Ingurumen Kalitatearen eta Ekonomia Zirkularraren zuzendaria  
Javier Aguirre Orcajo





KULTURA ETA HIZKUNTZA  
POLITIKA SAILA  
Kultura Ondarearen Zuzendaritza  
Euskal Kultura Ondarearen Zentroa

DEPARTAMENTO DE CULTURA  
Y POLÍTICA LINGÜÍSTICA  
Dirección de Patrimonio Cultural  
Centro de Patrimonio Cultural Vasco

JAVIER AGIRRE HORCAJO  
DIRECCIÓN DE CALIDAD AMBIENTAL Y ECONOMÍA CIRCULAR

**GAIA:** Azpeitiko udalerrian (Gipuzkoa), Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren aldaketaren ohiko ingurumen-ebaluazio estrategikoa, Garmendialde 2. HE-KO 2.2. Perdillegi azpierenmuari eta San Martín 2.3. JZri dagokiona. (EAED-00180).

**ASUNTO:** Evaluación ambiental estratégica ordinaria de la modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Azpeitia referida a los subámbitos 2.2 Perdillegi y A.D.2.3 San Martín del área urbanística 2. Garmendialde (Gipuzkoa). (EAED-00180)

Aipatutako gaia dela eta, zuzendaritza honetan jaso dugu idazki bat, non eskatzen diguzuen plan horri buruzko txostena helarazteko.

Ha tenido entrada en esta Dirección el escrito remitido por Uds., con el fin de solicitarnos informe relativo al Plan referido en el asunto.

Dokumentazioa aztertuta, jakinarazten dizugu plan horrek ez duela eraginik izango Kultura Ondarean.

Revisada la documentación, le comunicamos que dicho proyecto no supone afecciones al Patrimonio Cultural.

Adeitasunez,

Atentamente,

Mikel Aizpuru Murua  
Kultura Ondarearen zuzendaria/ Director de Patrimonio Cultural

Donostia - San Sebastian, 1 - 01010 VITORIA-GASTEIZ  
Tef.: 945 01 94 90/94 - Fax 945 01 94 91 - e-mail zentroa@euskadi.eus







**GAIA / Asunto:** Azpeitiko udalerrian (Gipuzkoa) Hiri Antolamenduko Plan orokorraren aldaketaren ohiko ingurumen-ebaluazio estrategikoa, Garmendialde 2. HE-ko 2.2. Perdillegi azpierreuari eta San Martin 2.3. JZri dagokiona./ Evaluación ambiental estratégica ordinaria de la modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Azpeitia referida a los subámbitos 2.2. Perdillegi y A.D. 2.3. San Martín del área urbanística 2. Garmendialde (Gipuzkoa)

**LEKUA / Emplazamiento:** AREA 2. GARMENDIALDE

**HERRIA / Localidad:** AZPEITIA

**ERREGISTRO ZENBAKIA / N° registro:** 2022-000004521

**DATA / Fecha:** 2022-08-24

**ESKATZAILEA / Solicitante:** Ingurumen Kalitatearen eta Ekonomia Zirkularren Zuzendaria - Eusko Jaurlaritzak/ Director de Calidad Ambiental y Economía Circular - Gobierno Vasco

**Gaia:** Azpeitiko udalerrian (Gipuzkoa) Hiri Antolamenduko Plan orokorraren aldaketaren ohiko ingurumen-ebaluazio estrategikoa, Garmendialde 2. HE-ko 2.2. Perdillegi azpierreuari eta San Martin 2.3. JZri dagokiona.

#### TXOSTENA

2022ko abuztuaren 24ko sarrera-data duen idazkiaren bidez, Eusko Jaurlaritzako Ingurumenaren Kalitatearen eta Ekonomia Zirkularren zuzendariak honako hau eskatu zion Foru Aldundiko Kultura Sailari: *Azpeitiko udalerrian (Gipuzkoa) Hiri Antolamenduko Plan orokorraren aldaketaren, Garmendialde 2. HE-ko 2.2. Perdillegi azpierreuari eta San Martin 2.3. JZri dagokien ohiko ingurumen-ebaluazio estrategikoaren izapidetzearen esparruan, irismen-dokumentua emateko egokitzat jotzen diren ingurumen-azterketa estrategikoan jaso beharreko funtsezko alderdiei buruzko oharra egin ditzan. Ohar horiek aukera emango dute kasu bakoitzean aplikatu daitezkeen zabalasuna, xehetasun-maila eta zehaztapenak zehazteko, bai eta ingurumen-irizpideak eta helburu ambientalen adierazleak eta iraunkortasun-printzipioak zehazteko ere.*

**Asunto:** Evaluación ambiental estratégica ordinaria de la modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Azpeitia referida a los subámbitos 2.2. Perdillegi y A.D. 2.3. San Martín del área urbanística 2. Garmendialde (Gipuzkoa).

#### INFORME

Mediante escrito con fecha de entrada de registro de 24 de agosto de 2022, el Director de Calidad Ambiental y Economía Circular del Gobierno Vasco solicita al Departamento de Cultura de la Diputación Foral que, en el marco de la tramitación de la evaluación ambiental estratégica ordinaria de la *Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Azpeitia referida a los subámbitos 2.2. Perdillegi y A.D. 2.3. San Martín del área urbanística 2. Garmendialde (Gipuzkoa)*, realice las observaciones que consideren oportunas para la emisión del documento de alcance sobre los aspectos fundamentales que, en su opinión, deben recogerse en el estudio ambiental estratégico. Estas observaciones permitirán determinar tanto la amplitud como el nivel de detalle y especificaciones, así como los criterios ambientales e indicadores de los objetivos ambientales y principios de sostenibilidad aplicables en cada caso.

#### PROPOSAMENAREN ANALISIA

**HAP**O Aldaketa zirraborroak finkatzen duenez:

*"Perdillegi" 2.2 eta "San Martín" 2.3 JZ azpierreuak Azpeitiko hirigunearen ondoan dagoen eta udalerriko "zabalgunea" osatzen duen Garmendialde eremuan daude. Elkarrengandik oso hurbil daude, 300 metro inguruko distantzia baitago batetik bestera."*  
Aurkeztutako HAP Oren aldaketaren helburua Garmendialde eremuko 2 azpierreutan egokitzapenak egitea da:  
*"Ondorengo helburu eta irizpideek justifikatzen dute aipatutako bi azpierreuetan indarrean dagoen hirigintza-araubidea birdoitzea eta, xede horrekin, Azpeitiko HAP Oren Aldaketa puntual hau egitea.*

#### ANÁLISIS DE LA PROPUESTA

Tal y como establece la Memoria del borrador de la Modificación del PGOU presentado:

*"Perdillegi" 2.2 eta "San Martín" 2.3 JZ azpierreuak Azpeitiko hirigunearen ondoan dagoen eta udalerriko "zabalgunea" osatzen duen Garmendialde eremuan daude. Elkarrengandik oso hurbil daude, 300 metro inguruko distantzia baitago batetik bestera."*  
El objetivo de la Modificación de PGOU presentada es realizar la adecuación en dos subámbitos del área 2. Garmendialde:  
*"Ondorengo helburu eta irizpideek justifikatzen dute aipatutako bi azpierreuetan indarrean dagoen hirigintza-araubidea birdoitzea eta, xede horrekin, Azpeitiko HAP Oren Aldaketa puntual hau egitea.*

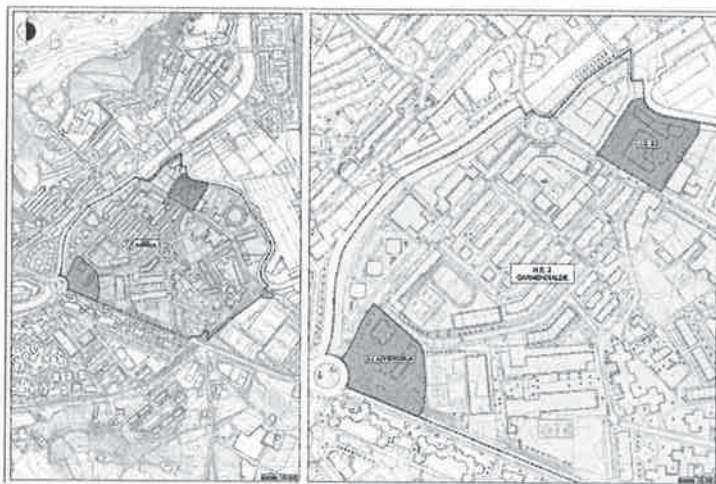


- Adinekoentzako egoitza arloko tokiko ekipamendua berritzea eta egoera berrira egokitzea eta, aldi berean, eskaintza handiagoa egitea. Hori dela eta, Perdillegi azpierenua aukeratu da helburu horri erantzuteko.

- San Martinen babes publikoko etxebizitza berri baten eskaintza antolatzea. Eskaintza hori, gutxienez, HAPOn kalkulaturako gutxieneko balantzea bermatzen duen eskaintzaren baliokidea izango da. Horren arabera, BPESen (babes publikoko etxebizitza sozialak) 281,20 m<sup>2</sup>(s) beharko lirateke Perdillegin eta BPETen (babes publikoko etxebizitza tasatuak) 6.693,20 m<sup>2</sup>(s), gutxienez."

- Adinekoentzako egoitza arloko tokiko ekipamendua berritzea eta egoera berrira egokitzea eta, aldi berean, eskaintza handiagoa egitea. Hori dela eta, Perdillegi azpierenua aukeratu da helburu horri erantzuteko.

- San Martinen babes publikoko etxebizitza berri baten eskaintza antolatzea. Eskaintza hori, gutxienez, HAPOn kalkulaturako gutxieneko balantzea bermatzen duen eskaintzaren baliokidea izango da. Horren arabera, BPESen (babes publikoko etxebizitza sozialak) 281,20 m<sup>2</sup>(s) beharko lirateke Perdillegin eta BPETen (babes publikoko etxebizitza tasatuak) 6.693,20 m<sup>2</sup>(s), gutxienez."



Hasierako Agiri Estrategikoaren I.1. Planotik.

Del Plano I.1 del Documento Inicial Estratégico

#### CULTURA ONDAREAREN ANALISIA

Eskuragarri dagoen informazioa kontsultatu da eta eskuhartzea egin nahi den kokapen honetan ez da ondare arkitektonikoa edo arkeologikoa duen elementu babesturik.

#### ONDORIOA

Hau horrela izanik, ez zaio eragozpenik ikusten aurkeztu planeamendu dokumentuari.  
Donostia, sinaduraren datan.

EKHIÑE

EGUIGUREN

AZCUNE -

35775706B

Digitalki sinatuta  
norengeandik:  
EKHIÑE EGUIGUREN  
AZCUNE -  
35775706B  
Data: 2022.09.13  
11:28:46 +02'00'

ONDARE H<sup>o</sup>-A<sup>o</sup>, ZERBITZUAREN  
ARKITEKTOA / ARQUITECTO DEL  
SERVICIOS DE PATRIMONIO H<sup>a</sup>-A<sup>a</sup>

#### ANÁLISIS DEL PATRIMONIO CULTURAL

Consultada la información disponible, se comprueba que en la ubicación en la que se pretende realizar la intervención no existen elementos protegidos de patrimonio cultural (arquitectónico o arqueológico).

#### CONCLUSIÓN

Por todo ello, no hay objeción al documento de planeamiento presentado.  
En Donostia, a la fecha de la firma.

MARIA  
GABRIELA  
ISABEL VIVES  
ALMANDOZ -  
15935094G

Firmado  
digitalmente por  
MARIA GABRIELA  
ISABEL VIVES  
ALMANDOZ -  
15935094G  
Fecha: 2022.09.14  
15:12:13 +02'00'

ONDARE H<sup>o</sup>-A<sup>o</sup>, ETA ARTXIBOEN  
ZERBITZUBURUA/ JEFA DEL SERVICIO DE  
PATRIMONIO H<sup>a</sup>-A<sup>a</sup> Y ARCHIVOS



## Azpeitiko Udala

**GAIA: AZPEITIKO HIRI-ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN ALDAKETA GARMENDIAL 2. HE-KO 2.2. "PERDILLEGI" AZPIEREMUARI ETA "SAN MARTIN" 2.3 JZ-RI DAGOKIONEZ.****Aurrekariak:**

Azpeitiko Udalbatzak 2013ko irailaren 17an egindako bilkuran, Hiri Antolamenduko Plan Orokorra behin betiko onartzea erabaki zuen. Plan hori 2013ko irailaren 25eko Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratu zen, 183. zenbakian, 2013ko urriaren 11n, 195. zenbakian, eta 2013ko azaroaren 6an, 211. zenbakian.

Organu berak 2021eko abenduaren 2an egindako bilkuran onartu zuen Azpeitiko HAPO-ren aldaketa puntualari H.E. 2 Garmendialde eremuaren barruan, 2.1. Perdillegi azpierzemurako eta A.D.2.3 San Martin zuzeneko jarduketa lurtzaratirako.

Aldaketa honen bidez azpierzemu batean aurreikusitako erabilera beste azpierzemura aldatuko da; hau da, ekipamenduaren erabilera A.D.2.3 San Martin zuzeneko jarduketa lurtzaratit H.E. 2 Garmendialde eremuaren barruan, dagoen 2.1. Perdillegi azpierzemuan kokatuko da, eta alderantziz, H.E. 2 Garmendialde eremuaren barruan, dagoen 2.1. Perdillegi azpierzemuko bizitegi erabilera A.D.2.3 San Martin zuzeneko jarduketa lurtzaratira aldatuko da.

Akordio berean plangintza orokorraren aldaketa prozesuan jarraitu beharrezko Herritarren Partaidetzarako Programa ere onartu zen (GAOn 2021eko abenduaren 31n argitaratua).

Hirigintzako dokumentu hori lurtzatuari eta hirigintzari buruzkoa den ekainaren 30eko Legearen eta Lurralde-antolamenduko planak eta hirigintza-antolamenduko tresnak onartzeko prozedurak arautzen dituen martxoaren 24ko 46/2022 Dekretuaren arabera tramitatuko da. Modu berean planak jaso behar dituen ingurumen-alderdiak baloratzeko ingurumen-ebaluazioari buruzko abenduaren 9ko 21/2013 Legea eta planen eta programen ebaluazio estrategikoaren prozedura arautzen duen urriaren 16ko 211/2012 Dekretua izango dira kontutan. Horrez gain, espedienteari ezargarri zaizkion beste arauak ere kontuan izango dira.

Lan horretarako Udalak kontratatu duen talde teknikoak (Santiago Peñalba Garmendia arkitektoa da talde-burua) plangintza aldatetaren zirriborria eta ingurumen ebaluazio estrategikoari hasiera emateko eskaeraren zirriborria idatzi dute, 21/2013 Legearen 16. eta 18. artikuluetan eta 211/2012 Dekretuaren 8. artikuluan ezarritako edukia duena.

Hori horrela izanik, honen bidez Azpeitiko Udalak Eusko Jaurlaritzako ingurumen-organuari 21/2013 Legearen 17. artikulua ezarritako ohiko ingurumen ebaluazio estrategikoaren tramitazioari hasiera ematea eskatu nahi dio eta dagokion tramitazioa egin ondoren Udalari **ingurumen-azterketa estrategikoaren irismen-dokumentua** jakinaraztea.

Besterik gabe, adeitasunez agurtzen zaitut,

Azpeitian, 2022ko ekainaren 24an  
Alkateak

Nagore Alkorta Elorza

EJ-ko Ekonomiaren Garapen, Jasangarritasun eta Ingurumen Saila  
Ingurumen Kalitatearen eta Ekonomia Zirkularraren Zuzendaritza.



Egiaztapen Kode Segurua/Código Seguro de Verificación: **SIER4dd55f99-607a-4841-8b26-7658941353f1**

Dokumentu elektroniko honen paperezko kopiaren osotasuna eta sinadura egiaztatzeko, sar ezazu egiaztapen kode segurua egoitza elektronikoan:  
<https://uxt.gipuzkoa.eus?De=01810>

Compruebe la integridad y firma de la copia en papel de este documento electrónico, introduciendo el código seguro de verificación en la sede electrónica: <https://uxt.gipuzkoa.eus?De=01810>



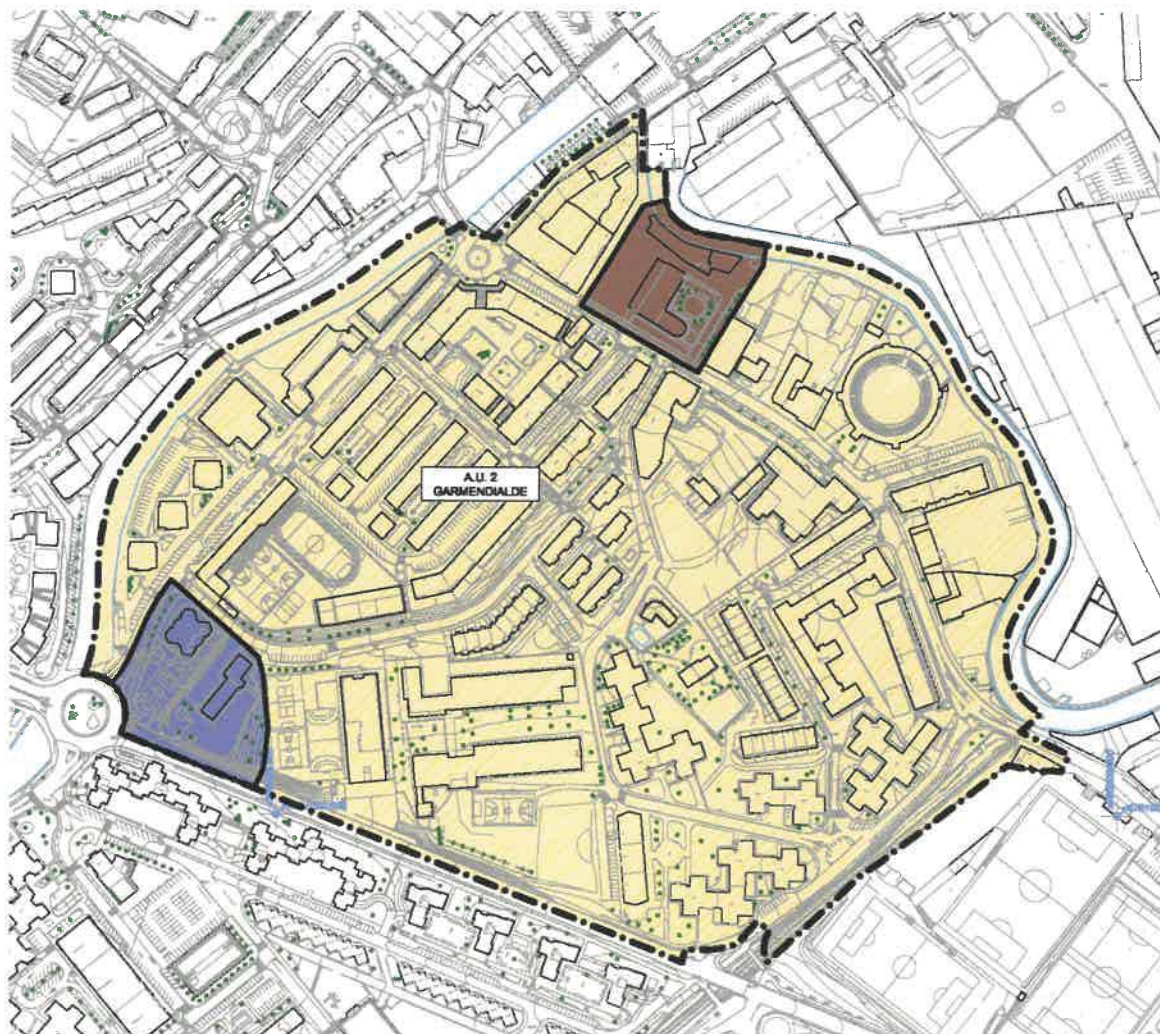


## **ANEJO 2**

### **Folleto explicativo y divulgativo del procedimiento**







## MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE AZPEITIA REFERIDA A LOS SUBÁMBITOS 2.2 "PERDILLEGI" Y A.D.2.3 "SAN MARTÍN" DEL AU. 2. GARMENDIALDE

Junio 2022

El Ayuntamiento plantea la modificación del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) vigente con el doble objeto de trasladar el uso de equipamiento previsto en el A.D.2.3. "San Martín" al subámbito 2.2 "Perdillegi" y, a su vez, de trasladar el uso residencial previsto en dicho subámbito 2.2 "Perdillegi" al A.D.2.3. "San Martín", teniendo en cuenta cuanto se dispone en el Plan Hidrológico de aplicación. Tiene por objeto responder al nuevo planteamiento municipal que se formula en relación con la respuesta a dar a las necesidades de alojamiento para personas mayores y de vivienda de protección pública.

La solución a proponer permitirá que el equipamiento asistencial disponga en Perdillegi de espacios residenciales en todas sus plantas, en situación menos vulnerable al riesgo de inundación, mientras que en San Martín el uso de vivienda se localizará en las plantas altas, limitándose los usos en planta baja a los estrictamente posibles en la situación que concurre, y resolviéndose adicional y oportunamente la accesibilidad a las plantas de sótanos con destino a garajes y otros usos. Con ello se plantea renovar y adaptar a la nueva coyuntura el equipamiento local en materia de residencia para personas mayores, propiciando asimismo una mayor oferta.

Ello conlleva el eventual ajuste de la edificabilidad residencial establecida (11.300 m<sup>2</sup>(t)) planteándose en cualquier caso que la oferta resultante no sea inferior a aquella que garantice el balance mínimo calculado en el PGOU, según el cual se requería en Perdillegi un mínimo de 281,20 m<sup>2</sup>(t) de VPPS (viviendas de protección pública sociales) y un mínimo de 6.693,20 m<sup>2</sup>(t) de VPPT (viviendas de protección pública tasadas).

Se plantean al efecto dos alternativas (1 y 2) que responden a dicho objetivo. En la alternativa 1, el subámbito de Perdillegi se destina íntegramente a equipamiento, mientras que en la alternativa 2, se destina también en parte a acoger el uso residencial. Así, en la alternativa 1 se propone ordenar 7.200 m<sup>2</sup>(t) con uso predominante residencial, mientras que en la alternativa 2 se mantiene íntegramente la edificabilidad de 13.000 m<sup>2</sup>(t) prevista en el PGOU vigente, repartida entre los subámbitos de Perdillegi y San Martín. En ambos casos, se mantiene la clasificación de suelo urbano de ambos subámbitos. Sin embargo, la edificabilidad urbanística residencial resultante es inferior en la alternativa 1, aumentando sin embargo en tal caso la dimensión de la parcela asociada al equipamiento con destino a residencia de personas mayores.



Planta de ordenación de la Alternativa "0"

### ALTERNATIVA "0"

Se corresponde con la alternativa que supone la no intervención en el ámbito de San Martín. Ello supone, en el caso que nos ocupa, ya la ejecución de cuanto se propone por el PGOU vigente, ya la inexecución del mismo, manteniendo la situación actual de ambos subámbitos.

Ello supone la consolidación en San Martín de la implantación del uso dotacional en sus actuales condiciones; en consecuencia, no cabe dar respuesta al objetivo municipal de ampliar la residencia de mayores, a la vez que su precisa adaptación no encuentra respuesta ante la problemática de la afección al ámbito del flujo preferente del cauce del Ibaier de aplicación para dicha tipología de uso.

Esta opción no responde al objetivo municipal. Se ilustra en la imagen siguiente.



Planta de ordenación de la Alternativa "1"

### ALTERNATIVA "1"

Responde al objetivo de trasladar la residencia de personas mayores a Perdillegi, utilizando a tal efecto de forma íntegra dicho subámbito. Permite acoger en condiciones adecuadas al uso dotacional, a la vez que posibilita la ampliación que se pretende e incluso permite ofrecer posibilidades a más largo plazo.

Supone por otra parte trasladar a San Martín, una vez trasladado el uso dotacional a Perdillegi, el desarrollo residencial de viviendas de protección pública previsto en el PGOU en este último subámbito. Las características de San Martín dan lugar a un nuevo desarrollo residencial con menor intensidad de uso que el actualmente previsto por el PGOU.

Se trata de una alternativa que responde al doble objetivo planteado, ofreciendo una parcela dotacional de singular dimensión, pero reduciendo la edificabilidad residencial prevista en origen por el PGOU. Se ilustra en la imagen siguiente.



Planta de ordenación de la Alternativa "2"

### ALTERNATIVA "2"

Responde al objetivo de trasladar la residencia de personas mayores a Perdillegi, utilizando a tal efecto tan sólo una parte de dicho subámbito. Permite acoger en condiciones adecuadas al uso dotacional, a la vez que cabe ordenar en la otra parte del mismo parte del nuevo desarrollo residencial previsto en el PGOU.

Supone trasladar a San Martín, una vez trasladado el uso dotacional a Perdillegi, el resto del desarrollo residencial de viviendas de protección pública previsto en el PGOU.

Se trata de una alternativa que responde al doble objetivo planteado, manteniendo la edificabilidad residencial prevista, pero limitando el tamaño de la parcela dotacional. Se ilustra en la imagen siguiente.





### **ANEJO 3**

**Acta de la sesión de participación ciudadana de 22 de diciembre de 2012**





**PERDILLEGI ETA SAN MARTIN AZPIEREMUEI BURUZO  
AZPEITIKO PLAN OROKORRAREN ALDAKETA**

**ANTOLAMENDU-PROPOSAMENAREN  
AURKEZPEN PUBLIKOAREN AKTA**

**2022ko abenduaren 12a**

Udalak Perdillegin eta San Martinen sustatutako Plan Orokorra aldatzeko prozesuari buruz onartutako Herritarren Partaidetza Programan xedatutakoaren arabera, Udalak berak topaketa hau deitu zuen 2022ko abenduaren 12rako, ekimenaren berri emateko eta horren inguruan eztabaidatzeko.

**Tokia:** Udaletxea

**Ekitaldiaren iraupena:** 19.00tik 20:00ra arte

**Aurkezlea:** Santiago Peñalba arkitektoa. Aurkezpena egiteko Powerpoint bat<sup>1</sup>, euskeraz eta gazteleraz eginda, erabili zuen planoak erakusteko eta azalpenak errazteko.

**Moderatzailea:** Olatz Eizagirre, udal idazkaria.

**Bertaratuak:** 5 pertsona.

**Aurkezpena:**

Azpeitiko Udala da plan aldaketaren sustatzailea.

Espedientearen tramitazio egoera azaldu zen eta baita eman behar diren hurrengo urratsak ere.

Gaur egungo Plan Orokorraren zehaztapenak azaldu ziren, baita proposamenaren arrazoiak eta aldaketak ere.

Adinekoen egoitza San Martindik Perdillegira eramatea da helburua, uholde-arriskua minimizatzeko eta behar berriei erantzuna emateko. Horrekin batera, Perdillegin gaur egun proposatzen diren etxebizitzak San Martinera bideratzen dira, unitate kopurua %20 inguru murriztuz (babes publikoko etxebizitzak izango dira).

Aurrerapeneko dokumentuan jaso diren alternatibak aurkeztu dira, baita adinekoen egoitza berria garatzeko aurreratutako proposamena ere.

---

<sup>1</sup> Aktari erantsi zaio.

## **Galdera eta eztabaida:**

Beste batzuen artean, honako gaiak atera ziren:

Nork bultzaten du proposamena?

*Udalak.*

Egoitza duela gutxi birmoldatua dago.

Ba al dago berri bat egiteko kemenik?

Ohe hutsak daude gaur egun.

*Aipatutako arrazoiak errepikatzen dira.*

*Bestalde, gaur egun bizileku-eredu berri baten beharra planteatzen del aipatzen da: etxean bezala bizitzea, bizikidetza-unitateak, pertsona bat gela bakoitzean elementu komunak...*

*Gainera, hurrengo urtetan beharra handituko da.*

Ekimenaren kostu ekonomikoa oso handia da.

*Udalak bideragarritasun ekonomikoa lantzen du aldi berean, Foru Aldundiarekin batera.*

Egoitza berrian sartzen al dira egunezko zentroa eta tutoretzako bizitokiak?

*Egunezko zentro bat, eraikuntza berriaren beheko oinarrian proposatzen da.*

*Bestalde, tutoretzako bizitokiak beste kokapena batean proposatzen dira.*

Amaitzeko adierazi zen prozedura aurrera dioala eta plana jende aurrean jarriko dela denbora gutxi barru.

Egindako agiriak udal web orrian zintzilikatuak egongo dira.

## **ANEJO 4**

**Informes sobre la suficiencia  
de recursos hídricos y  
de la red de saneamiento.**



**INFORME PARA LA SOLICITUD DEL INFORME REFERIDO A LA  
DISPONIBILIDAD DE RECURSOS HÍDRICOS Y SERVICIOS DE SANEAMIENTO  
EN LOS SUBÁMBITOS DE PERDILLEGI Y SAN MARTIN  
EN GARMENDIALDE (AZPEITIA)**

El Ayuntamiento de Azpeitia tramita la modificación del PGOU vigente en el municipio con el doble objeto de trasladar el uso de equipamiento previsto en el A.D.2.3. "San Martín" al subámbito 2.2 "Perdillegi" y, a su vez, de trasladar el uso residencial previsto en dicho subámbito 2.2 "Perdillegi" al A.D.2.3. "San Martín", teniendo en cuenta cuanto se dispone en el Plan Hidrológico de aplicación.

En dicho contexto se ha procedido a redactar un borrador de Plan en el que se recogen tres alternativas (0, 1 y 2) planteándose por parte del Ayuntamiento avanzar en la línea apuntada en la alternativa 1.

En dicho marco, se requiere que por el órgano competente se emita el informe que acredite la existencia de los recursos hídricos y de los servicios de saneamiento oportunos.

A los efectos de la solicitud de dicho informe al Consorcio de Aguas de Gipuzkoa se identifica seguidamente el contenido de dicha alternativa:

- Prevé la implantación en el subámbito de Perdillegi de una residencia de personas mayores. La edificabilidad prevista está pendiente de fijarse, si bien no superará los 10.000 m<sup>2</sup>(t).

En la actualidad se ubica en el subámbito una residencia de ancianos con alrededor de 3.500 m<sup>2</sup>(t) y un centro docente de alrededor de 1.300 m<sup>2</sup>(t).

- Prevé la implantación en el subámbito de San Martin de un desarrollo residencial con una edificabilidad de alrededor de 7.200 m<sup>2</sup>(t) y 400 m<sup>2</sup>(t) adicionales de locales comerciales y/o equipamientos.

En la actualidad el Plan General vigente prevé un desarrollo residencial con 13.000 m<sup>2</sup>(t).

Como cabe deducir, la nueva edificabilidad prevista es similar a la establecida en la actualidad por el Plan General vigente.

En Donostia/San Sebastián, a 12 de julio de 2022



Fdo.: Santiago Peñalba Garmendia, arquitecto

**INFORME COMPLEMENTARIO  
PARA LA SOLICITUD DEL INFORME REFERIDO A LA DISPONIBILIDAD  
DE RECURSOS HÍDRICOS Y SERVICIOS DE SANEAMIENTO  
EN LOS SUBÁMBITOS DE PERDILLEGI Y SAN MARTIN  
EN GARMENDIALDE (AZPEITIA)**

A los efectos de completar la solicitud de la existencia de recursos hídricos y saneamiento suficientes se formula seguidamente la siguiente aproximación a la concreción de la reordenación que se plantea para los subámbitos de San Martín y Perdillegi en Garmendialde.

En San Martín se propone ordenar 86 nuevas viviendas (3 de protección pública sociales -VPPS- y 83 de protección pública tasadas -VPPT-) de alrededor de 107 m<sup>2</sup>(t) de media (80 m<sup>2</sup> útiles). Suponen una edificabilidad urbanística de 9.200 m<sup>2</sup>(t) a la que añadir alrededor de 200 m<sup>2</sup>(t) con destino a locales comerciales y alrededor de 4.480 m<sup>2</sup>(t) con destino a garajes.

En Perdillegi se ordena una parcela con destino a centro de día y residencia de personas mayores con capacidad para 125 personas con una edificabilidad de 9.369 m<sup>2</sup>(t) a la que se añaden 2.219 m<sup>2</sup>(t) con destino a garajes.

Previendo a estos efectos una ocupación de 4 personas por vivienda, resultan un total de usuarios de 469 personas ((86 x 4) + 125).

Estimando un consumo de 105 litros/habitante/día resultará un consumo de agua de alrededor de 50.000 litros/día y las consiguientes necesidades en materia de saneamiento.

Donostia/San Sebastián, 27 de Julio de 2022



Santiago Peñalba Garmendia, Arquitecto



## **ANEJO 5**

### **Norma Urbanística Particular de Garmendialde del PGOU de Azpeitia de 2013**



## **A.U."2. GARMENDIALDE"**

### **I.- SITUACIÓN, DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE**

Se trata, junto con el casco histórico, de la actual área urbana central del municipio y se corresponde con el territorio en el que se previó en un origen propiciar el primer asentamiento del núcleo medieval, entre la margen derecha del río Urola y la margen izquierda del río Ibaieder.

Se sitúa al sur del casco histórico (Alde Zaharra) y limita con los ámbitos de Amue, Garmendipe, Sanjuandegi y Arana Ingurunea.

Constituye el "ensanche" de Azpeitia y comprende los desarrollos urbanos llevados a cabo en: Harzubia; Zelaitxo; Goiko Errota; Pablo VI Egoitza; Estrata de Perratzaile; Toriles; Organería Española; Casa Jaca; Agirre; Garate Anaiaren Auzunea; Perteneidos de Villa Garmendi; Villa Garmendi; Garmendi Auzoa; Garmendi Berri; Perdillegi Aldea; Perdillegi Auzunea.

A los anteriores cabe sumar las importantes implantaciones de carácter equipamental (Perdillegi, plaza de Toros, Residencia de San Martín y Centro de Salud, convento de las RR.MM. Siervas de María, etc.).

Su delimitación se refleja en el plano "II.1.4 Clasificación del suelo (Medio Urbano). Delimitación de Ámbitos Urbanísticos" del documento "D. Planos" este Plan General.

Tiene una superficie aproximada de 188.340 m<sup>2</sup>.

### **II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION.**

- \* Consolidación del desarrollo residencial existente en el conjunto del ámbito, complementado con algunas actuaciones de reforma y remodelación urbana.
- \* Esas actuaciones de reforma y remodelación urbana son, entre otras, las planteadas en:
  - El subámbito "2.1 Zezen Plaza" delimitado en este Plan, en el que se prevé un desarrollo residencial; se plantea la elaboración y tramitación de un Plan Especial a los efectos de la determinación de su ordenación pormenorizada.
  - El subámbito "2.2 Perdillegi" delimitado en este Plan, en el que se prevé un desarrollo residencial; se plantea la elaboración y tramitación de un Plan Especial a los efectos de la determinación de su ordenación pormenorizada.
  - Las parcelas "a.20.2.1" y "a.20.2.2" delimitadas en este Plan.
  - La parcela vinculada al equipamiento asistencial de la Residencia de San Martín, para la que se determinan condiciones de sustitución parcial de ese equipamiento.

- \* Consolidación de los equipamientos correspondientes a: la Plaza de Toros; el Centro de Salud; y el equipamiento docente y sus instalaciones anejas existentes, incluido el Instituto emplazado en la zona Sur del ámbito, con la salvedad del suelo y de las edificaciones ocupadas en la actualidad por la escuela de adultos, la escuela de música y el "euskaltegi" incorporadas al subámbito de Perdillegi.
- \* Consolidación de la parcela del convento de las RR.MM. Siervas de María, destinándola a usos terciarios.
- \* Integración en el ámbito de la red de vías ciclistas, tanto al Sur del mismo, como en la margen derecha del río Urola.
- \* Previsión de acciones puntuales de reurbanización en el conjunto del ámbito. En particular se propone la apertura de un nuevo vial desde la carretera foral de acceso a la calle Perdillegi evitando la glorieta de Sanjuandegi, mejorando asimismo las condiciones de pendiente para la movilidad peatonal.
- \* En orden a favorecer la integración del ámbito en el continuo urbano del municipio se prevén acciones tales como: la ordenación de la nueva traza ferroviaria elevada, con el objeto de facilitar la conexión con el ámbito de Garmendipe; y la disposición de nuevos puentes y pasarelas de acceso al ámbito de Amue, cuya transformación urbana se plantea y en cuyo desarrollo se ejecutarán éstos.

### III.- REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL.

#### 1.- Calificación global

##### 1.1.- ZONA A.20/2 (Residencial de Edificación Intensiva)....(Superficie: 107.945 m<sup>2</sup>)

##### A.- Condiciones de edificación.

##### a) Edificabilidad urbanística:

- \* Desarrollos urbanísticos consolidados:
  - Edificabilidad sobre rasante: la resultante de las alineaciones y de la forma actuales del conjunto de la edificación lucrativa existente que se consolida.
  - Edificabilidad bajo rasante:  
La edificabilidad urbanística autorizada bajo rasante es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo autorizadas bajo rasante, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general y a ese respecto en el documento "B.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General.
- \* Nuevos desarrollos urbanísticos:
  - Subámbito "2.1 Zezen Plaza":
    - . Edificabilidad sobre rasante:
      - \* Nueva edificabilidad: 7.150 m<sup>2</sup>(t)

- \* La edificabilidad anterior se complementa con la asociada a las edificaciones emplazadas en los números 11 bis, 15-17 de Harzubia Hiribidea.
- . Edificabilidad bajo rasante:  
La edificabilidad urbanística autorizada en el conjunto del subámbito es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo autorizadas bajo rasante, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general y a ese respecto en el documento "B.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General.
- Subámbito "2.2 Perdillegi":
  - . Edificabilidad sobre rasante:
    - \* Nueva edificabilidad: 13.000 m<sup>2</sup>(t)
  - . Edificabilidad bajo rasante:  
La edificabilidad urbanística autorizada en el conjunto del subámbito es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo autorizadas bajo rasante, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general y a ese respecto en el documento "B.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General.
- Parcela "a.20/2.1" (Harzubialde)
  - . Edificabilidad sobre rasante:  
Se consolidan las condiciones de edificabilidad que resultan de la envolvente máxima prevista en el vigente Estudio de Detalle del denominado Área 43 "Harzubia" y en el correspondiente Proyecto de Reparcelación vigente, definitivamente aprobado con fecha de 17 de junio de 1997.
  - . Edificabilidad bajo rasante:  
La edificabilidad urbanística autorizada en la parcela es la asociada a las construcciones de carácter lucrativo autorizadas bajo rasante en la misma, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general y a ese respecto en el documento "B.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General.
- Parcela "a.20/2.2" (Harzubia 25-29)
  - . Edificabilidad sobre rasante: 3.288 m<sup>2</sup>(t).
  - . Edificabilidad bajo rasante:  
La edificabilidad urbanística autorizada en la parcela es la asociada a las construcciones de carácter lucrativo autorizadas bajo rasante en la misma, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general y a ese respecto en el documento "B.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General.

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

\* Perfil de edificación máximo:

- Desarrollos urbanísticos consolidados:

\* Sobre rasante:

El resultante de la forma actual de las edificaciones lucrativas existentes que se consolidan

\* Bajo rasante:

El resultante de la directa aplicación de los criterios generales que a ese respecto se determinan en el documento "B.1 Normas Urbanísticas Generales" del presente Plan General.

- Nuevos desarrollos urbanísticos:

. Subámbito "2.1 Zezen Plaza"

\* Sobre rasante:

A determinar, con rango de ordenación pormenorizada, en el expediente de Plan Especial a tramitar. Se prevé en principio un perfil de cinco plantas sobre rasante, si bien en el supuesto de adosarse una edificación al edificio nº 11 bis de Harzubia Hiribidea, en sustitución de Nazabal Etxea, se autorizará en el Plan Especial la disposición de un perfil de hasta seis plantas.

\* Bajo rasante: el resultante de la directa aplicación de los criterios generales que a ese respecto se determinan en el documento "B.1 Normas Urbanísticas Generales" del presente Plan General.

. Subámbito "2.2 Perdillegi"

\* Sobre rasante:

A determinar, con rango de ordenación pormenorizada, en el expediente de Plan Especial a tramitar. Se prevé en principio un perfil de planta baja, cinco plantas y un ático sobre rasante, si bien se autoriza superar dicho perfil en parte de la parcela residencial resultante.

\* Bajo rasante: el resultante de la directa aplicación de los criterios generales que a ese respecto se determinan en el documento "B.1 Normas Urbanísticas Generales" del presente Plan General.

. Parcela "a.20/2.1" (Harzubialde)

\* Sobre rasante: V.

\* Bajo rasante: el resultante de la directa aplicación de los criterios generales que a ese respecto se determinan en el documento "B.1 Normas Urbanísticas Generales" del presente Plan General.



. Parcela "a.20/2.2" (Harzubia 25-29)

- \* Sobre rasante: VI.
- \* Bajo rasante: el resultante de la directa aplicación de los criterios generales que a ese respecto se determinan en el documento "B.1 Normas Urbanísticas Generales" del presente Plan General.

## \* Altura de edificación a aleros horizontales/ total:

- Desarrollos urbanísticos consolidados: La resultante de la forma actual de las edificaciones lucrativas existentes que se consolidan.
- Nuevos desarrollos urbanísticos:

. Subámbito "2.1 Zezen Plaza"

A determinar, con rango de ordenación pormenorizada, en el expediente de Plan Especial a tramitar. Se prevé en principio una altura de 16 m., si bien en el supuesto de adosarse una edificación al edificio nº 11 bis de Harzubia Hiribidea, en sustitución de Nazabal Etxea, se autorizará en el Plan Especial superar dicha altura.

. Subámbito "2.2 Perdillegi"

A determinar, con rango de ordenación pormenorizada, en el expediente de Plan Especial a tramitar.

. Parcela "a.20/2.1" (Harzubialde) 16,00 m.

. Parcela "a.20/2.2" (Harzubia 25-29): 19,15 m.

B.- Condiciones de uso.

- \* Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global "A.20" (documento "B.1 Normas Urbanísticas Generales").

## \* Del subámbito "2.1 Zezen Plaza":

- Condiciones reguladoras de la edificabilidad asociada al nuevo desarrollo residencial:

. Preexistente y a derribar: .....640 m<sup>2</sup>(t).

. Nueva edificabilidad residencial:

\* Edificabilidad residencial vinculada al régimen de VPO:..... 1.157 m<sup>2</sup>(t)

\* Edificabilidad residencial vinculada al régimen de vivienda tasada: ..... 1.157 m<sup>2</sup>(t)

\* Edificabilidad residencial de promoción libre: .....3.471 m<sup>2</sup>(t)

\* Nueva edificabilidad residencial total: .....5.785 m<sup>2</sup>(t)

. Total (preexistente y a derribar + nuevo): .....6.425 m<sup>2</sup>(t)

Esa edificabilidad se complementa con la edificabilidad residencial asociada a las edificaciones emplazadas en los números 11 bis y 15-17 de Harzubia Hiribidea, que se consolidan con sus 30 viviendas.

- Condiciones reguladoras del número máximo de viviendas autorizado:
  - . Preexistentes y a derribar: 6 viv.
  - . Viviendas nuevas:
    - \* Vinculadas al régimen de VPO: ..... 11 viv.
    - \* Vinculadas al régimen de vivienda tasada: ..... 11 viv.
    - \* De promoción libre: ..... 32 viv.
    - \* Total nuevas: ..... 54 viv.
  - . Total (preexistentes y a derribar + nuevas): ..... 60 viv.

Esas viviendas se complementan con las 30 viviendas situadas en las edificaciones emplazadas en los números 11 bis y 15-17 de Harzubia Hiribidea, que se consolidan.

\* Del subámbito "2.2 Perdillegi":

- Condiciones reguladoras de la edificabilidad asociada al nuevo desarrollo residencial:
  - . Nueva edificabilidad residencial:
    - \* Edificabilidad residencial vinculada al régimen de VPO: ... ..2.606 m<sup>2</sup>(t)
    - \* Edificabilidad residencial vinculada al régimen de vivienda tasada: .....9.018 m<sup>2</sup>(t)
    - \* Nueva edificabilidad residencial total: ..... 11.624 m<sup>2</sup>(t)

- \* La nueva edificabilidad urbanística restante proyectada en el ámbito -1.376 m<sup>2</sup>(t)- se destina a usos terciarios.

**1.2.- ZONA A.30/2** (Residencial de Bajo Desarrollo).....(Superficie: 10.303 m<sup>2</sup>)

A.- Condiciones de edificación.

a) Edificabilidad urbanística:

- \* Edificabilidad sobre rasante: la resultante de las alineaciones y de la forma, actuales del conjunto de la edificación lucrativa existente que se consolida.
- \* Edificabilidad bajo rasante:  
Es la que resulta de la directa aplicación de los criterios generales que a ese respecto se determina en las Normas Urbanísticas Generales del presente Plan General.

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

\* Perfil de edificación máximo:

- Sobre rasante: el resultante de la forma actual de las edificaciones lucrativas existentes, que se consolidan
- Bajo rasante: el resultante de la directa aplicación de los criterios generales que a ese respecto se determinan en el documento "B.1 Normas Urbanísticas Generales" del presente Plan General.

\* Altura de edificación a aleros horizontales/ total:

La resultante de la forma actual de las edificaciones lucrativas existentes que se consolidan.

#### B.- Condiciones de uso.

Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global "A.30" (documento "B.1 Normas Urbanísticas Generales").

#### **1.3.- ZONA E.10/2** (Vías Urbanas Principales) ..... (Superficie: 11.840 m<sup>2</sup>)

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en este Plan General (documento "B.1 Normas Urbanísticas Generales").

#### **1.4.- ZONA E.20/2** (Red de Itinerarios Especiales (ciclista - peatonal)) (Superficie: 2.645 m<sup>2</sup>)

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en este Plan General (documento "B.1 Normas Urbanísticas Generales").

#### **1.5.- ZONA E.30/2** (Red ferroviaria)..... (Superficie: 2.242 m<sup>2</sup>)

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en este Plan General (documento "B.1 Normas Urbanísticas Generales").

#### **1.6.- ZONA F.10/2** (Espacios Libres Urbanos – S.G.)..... (Superficie: 1.446 m<sup>2</sup>)

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en este Plan General (documento "B.1 Normas Urbanísticas Generales").

**1.7.- ZONA G.10/2.1 (Equipamiento).....(Superficie 4.520 m<sup>2</sup>)****A.- Condiciones de edificación.****a) Edificabilidad urbanística:****\* Parcela de la Residencia:**

- Edificabilidad sobre rasante: la resultante de las alineaciones y de los parámetros reguladores de la forma de la edificación establecidos en el siguiente apartado "b".
- Edificabilidad bajo rasante: la que resulta de la directa aplicación de los criterios generales que a ese respecto se determinan en el documento "B.1 Normas Urbanísticas Generales" del presente Plan General.

**b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación: número de plantas y altura de edificación.****\* Sobre rasante:**

- Número de plantas: V.
- Altura de la edificación: 18,00 m.

**\* Bajo rasante: los resultantes de la directa aplicación de los criterios generales que a ese respecto se determina en el documento "B.1 Normas Urbanísticas Generales" del presente Plan General.****B.- Condiciones de uso.**

Las condiciones de uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en este Plan General (documento "B.1 Normas Urbanísticas Generales")

**1.8.- ZONA G.10/2.2 (Equipamiento).....(Superficie 5.739 m<sup>2</sup>)**

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en este Plan General (documento "B.1 Normas Urbanísticas Generales").

**1.9.- ZONA G.10/2.3 (Equipamiento) .....(Superficie 32.592 m<sup>2</sup>)**

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en este Plan General (documento "B.1 Normas Urbanísticas Generales").

**1.10.- ZONA G.10/2.4 (Equipamiento) .....(Superficie 1.609 m<sup>2</sup>)**

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en este Plan General (documento "B.1 Normas Urbanísticas Generales").

**1.11.- ZONA H.10/4 (Cauces Fluviales).....(Superficie: 7.459 m<sup>2</sup>)**

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en este Plan General (documento "B.1 Normas Urbanísticas Generales").

**2.- Condiciones generales reguladoras de la red de sistemas locales.**

Se establecen las siguientes condiciones estructurales reguladoras de la red de sistemas locales:

- \* El Plan Especial a promover en el subámbito "2.1 Zezen Plaza" respetará un retiro mínimo de 12 m para la nueva edificación en relación al cauce del río Ibaieder y de 10 m a la parcela de la Plaza de Toros, así como la alineación máxima fijada con carácter general para las nuevas edificaciones en relación a Harzubia Hiribidea. Asimismo, preverá la ordenación de un eje viario de conexión de la calle Harzubia con el río Ibaieder al efecto de favorecer la conexión en un futuro con el ámbito de Amue.
- \* El Plan Especial a promover en el subámbito "2.2 Perdillegi" ordenará un vial de conexión directa de la carretera foral con la calle Perdillegi.
- \* En cumplimiento de las condiciones vinculantes establecidas por la Dirección de Aguas con fecha de 19/03/2007, las intervenciones en el ámbito deberán adoptar las medidas precisas para cumplir los "Criterios de Uso del Suelo en función de su Grado de Inundabilidad", de tal forma que se garantice que, tanto durante el desarrollo de la actuación como a lo largo de la vida de la misma se tenga un grado de protección suficiente y pueda establecerse su seguridad, no afectando desfavorablemente a las riberas y a la inundabilidad del entorno.

**3.- Clasificación urbanística.**

La totalidad de los terrenos del Ámbito se clasifican como suelo urbano.

**4.- Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.**

- \* Subámbito "2.1 Zezen Plaza": dicho régimen será el que determine el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover con ese fin.

- \* Subámbito "2.2 Perdillegi": dicho régimen será el que determine el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover con ese fin.
- \* La ordenación pormenorizada del resto del ámbito es la determinada en este Plan General.

## 5.- Régimen general de programación y ejecución.

### A.- Régimen de ejecución y programación general.

El desarrollo y la ejecución de las nuevas actuaciones planteadas en el ámbito se acometerán en el horizonte de proyección de este Plan General.

### B.- Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo.

Se procederá a la elaboración y aprobación del citado Plan Especial del subámbito "2.1 Zezen Plaza" en el primer cuatrienio de vigencia de este Plan General.

### C.- Régimen de obtención, ejecución y abono de los sistemas generales públicos.

El conjunto de los terrenos del ámbito urbanístico destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales se integrará o adscribirá, a los efectos de su obtención, ejecución y financiación, tanto en el o los ámbitos de actuación integrada a delimitar de conformidad con lo determinado en relación con el régimen de ejecución y programación general, como, a posteriori, en la o las correspondientes unidades de ejecución.

Los Planes Especiales a tramitar en los subámbitos "2.1 Zezen Plaza" y "2.2 Perdillegi" identificarán, en su caso, el o los Ámbitos de Actuación Integrada correspondientes, que serán a su vez objeto de Programa o Programas de Actuación Urbanizadora.

## IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO.

### 1.- Calificación pormenorizada.

#### A.- Condiciones de determinación de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas, y de delimitación de las mismas.

- \* Subámbito "2.1 Zezen Plaza": dichas condiciones serán las que determine el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover con ese fin.
- \* Subámbito "2.2 Perdillegi": dichas condiciones serán las que determine el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover con ese fin.



- \* Resto del ámbito: dichas condiciones son las reflejadas en el plano "II.2.1 Zonificación Pormenorizada" del documento de "D. Planos" del presente Plan General.

**B.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.**

- \* Subámbito "2.1 Zezen Plaza":
  - Sobre rasante y bajo rasante: la edificabilidad física de cada subzona resultante de la ordenación pormenorizada será la que determine el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover con ese fin en el subámbito.
- \* Subámbito "2.2 Perdillegi":
  - Sobre rasante y bajo rasante: la edificabilidad física de cada subzona resultante de la ordenación pormenorizada será la que determine el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover con ese fin en el subámbito.
- \* Parcelas objeto de actuaciones de reforma urbana y/o sustitución:
  - Sobre rasante y bajo rasante: la edificabilidad física de esas parcelas es la resultante de los criterios generales establecidos a ese respecto en esta Norma Particular (apartado "1.1" del anterior epígrafe III).
- \* Parcelas consolidadas:
  - Sobre rasante: la edificabilidad física de las parcelas consolidadas se corresponde con la resultante de las alineaciones y de la forma, actuales de cada una de las edificaciones existentes, que se consolidan.
  - Bajo rasante: la edificabilidad física es la resultante de la aplicación de los criterios generales establecidos a ese respecto en el documento "B.1 Normas Urbanísticas Generales" del presente Plan General.

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

- \* Parcelas consolidadas:
  - Sobre rasante: dichas condiciones son las asociadas a las edificaciones actuales, que se consolidan con sus actuales altura y número de plantas.
  - Bajo rasante: dichas condiciones son las establecidas con carácter general a ese respecto en el documento "B.1 Normas Urbanísticas Generales" del presente Plan General.
- \* Parcelas objeto de actuaciones de reforma urbana y/o sustitución:
  - Sobre rasante y bajo rasante: dichas condiciones son las establecidas a ese respecto en esta Norma Particular (apartado "1.1" del anterior epígrafe III).
  - Complementariamente, en la parcela "a.20/2.1" serán de aplicación las condiciones siguientes:
    - Se igualarán los niveles de los remates de cubierta y de las diferentes plantas con los de las edificaciones existentes, dando continuidad a los frentes de bloque que configuran la manzana, prevaleciendo este parámetro sobre la cuantificación de altura establecida.
    - La rasante del techo de planta de sótano sometida a servidumbre de uso público se ajustará a la del patio interior de manzana.

- . No podrá reducirse la superficie de techo de los porches de uso público previstos.
  - . Los porches y las áreas no edificables sobre rasante y ocupadas por sótanos en subsuelo estarán sometidos a servidumbre de uso público.
  - . Cada uno de los proyectos edificatorios contemplará las servidumbres establecidas en el Proyecto de Reparcelación vigente con anterioridad a la formulación y entrada en vigor de este Plan General, que se consolida.
  - Se procederá a la formulación y aprobación de un Estudio de Detalle referido a todas y cada una de esas parcelas, a los efectos de la determinación de las precisas y definitivas condiciones de edificación de cada una de ellas.
- \* Subámbito "2.1 Zezen Plaza":  
Dichas condiciones son las establecidas en esta Norma Particular (apartado "1.1" del anterior epígrafe III), reajustadas en su caso por el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en el subámbito a los efectos de la determinación de la ordenación pormenorizada del mismo.  
Complementariamente, serán de aplicación las siguientes:
- La edificación que se disponga en el frente a Harzubia Hiribidea adoptará el perfil y altura de los edificios existentes consolidados a los que se adose, continuando con sus alineaciones en el frente a la citada calle.
  - La nueva edificación presentará un retiro mínimo de 12 m al cauce del río Ibaieder y de 10 m a la parcela de la Plaza de Toros, tanto sobre rasante como en subsuelo, destinándose esta franja de suelo a dominio y uso públicos.
  - Se autoriza el uso de vivienda en planta baja exclusivamente en los bloques que el Plan ordene en el frente del río Ibaieder, debiendo destinarse al uso comercial las plantas bajas de la edificación con frente a Harzubia Hiribidea.
  - Siempre que no se supere la edificabilidad máxima establecida, se autoriza la construcción de apartamentos o viviendas de tamaño inferior al medio, con la limitación de que la superficie destinada a dicho uso no supere el 10% de la superficie total edificable en plantas altas, ni se supere en más de un 10% el número máximo de viviendas establecido. A estos efectos no se considerará superada la intensidad de uso establecida en las condiciones particulares de uso de la calificación general.
- \* Subámbito "2.2 Perdillegi":  
Dichas condiciones son las establecidas en esta Norma Particular (apartado "1.1" del anterior epígrafe III), reajustadas en su caso por el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en el subámbito a los efectos de la determinación de la ordenación pormenorizada del mismo.  
Complementariamente, serán de aplicación las siguientes:
- La edificación se alineará preferentemente en el frente del viario ampliando las aceras preexistentes y mejorando así la sección transversal de las calles.
  - Los garajes previstos bajo rasante podrán ocupar la totalidad de la parcela residencial resultante, así como extenderse bajo el viario público, sin perjuicio de las condiciones de titularidad que correspondan.

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

- \* Las condiciones de uso serán con carácter general las establecidas con este carácter para cada tipología de parcela en las Normas Urbanísticas Generales del presente Plan.
- \* Las condiciones de uso de las parcelas resultantes en el subámbito "2.1 Zezen Plaza" serán las que determine el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en él, a los efectos de la determinación de su ordenación pormenorizada.
- \* Las condiciones de uso de las parcelas resultantes en el subámbito "2.2 Perdillegi" serán las que determine el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en él, a los efectos de la determinación de su ordenación pormenorizada.  
En la planta baja de la edificación resultante se ubicarán usos comerciales o terciarios compatibles con el uso residencial predominante, incluidos los correspondientes portales y cuartos auxiliares del uso residencial, con una edificabilidad de 1.376 m<sup>2</sup>(t).
- \* El número máximo de viviendas autorizado en la parcela "a.20/2.1" es de 16 viviendas.

**E.- Condiciones particulares de dominio.**

- \* Subámbito "2.1 Zezen Plaza": las condiciones de dominio serán las que determine el citado Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en él.
- \* Subámbito "2.2 Perdillegi": las condiciones de dominio serán las que determine el citado Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en él.
- \* Resto del ámbito: se consolidan las condiciones de dominio actuales, en las condiciones resultantes de, por un lado, el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la formulación y entrada en vigor de este Plan General, y, por otro, los proyectos promovidos a los efectos de su desarrollo y ejecución.  
Se consolida, en ese contexto, la servidumbre de uso público en superficie establecida sobre parcelas residenciales de tipología "a.20" a los efectos de la configuración global de la red de itinerarios especiales (ciclista – peatonal). En consonancia con ello, un determinado tramo de esa red está asociado a los terrenos de las parcelas residenciales afectadas por dicha servidumbre. La superficie afectada por la misma es de, aproximadamente, 629 m<sup>2</sup>.

**F.- Retiro de las edificaciones de los cauces fluviales.**

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

## **2.- Categorización del suelo urbano.**

Los terrenos correspondientes al subámbito "2.1 Zezen Plaza" serán integrados en las categorías de suelo urbano que determine el Plan Especial a promover en él.

Los terrenos correspondientes al subámbito "2.2 Perdillegi" serán integrados en las categorías de suelo urbano que determine el Plan Especial a promover en él.

Los terrenos de las parcelas "a.20/2.1" y "a.20/2.2" tienen la condición de suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada.

Los restantes terrenos de este Ámbito Urbanístico tienen la condición de suelo urbano consolidado, salvo los que, por incremento de la edificabilidad ponderada, deban ser considerados como suelo urbano no consolidado.

## **V.- CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.**

Se ha de tener en cuenta, a los efectos correspondientes, la presencia en las inmediaciones del Ámbito del río Urola y del río Ibaieder.

Serán de aplicación las condiciones asociadas a las áreas acústicas delimitadas en este Plan General.

El Plan Especial a promover en el subámbito "2.2 Perdillegi" requerirá la tramitación de un estudio de impacto acústico.

Por su parte, el tratamiento de los suelos potencialmente contaminantes del ámbito se adecuará a los criterios establecidos para los mismos en las disposiciones de aplicación en la materia.

Se tendrá en cuenta, en particular, lo dispuesto en el artículo 53 del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental, fundamentalmente con ocasión de las actuaciones en el subámbito 2.1 y en la "A.D. 2.2".

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

Se incluye en el Catálogo de este Plan General, en la modalidad de elementos Catalogados de Interés Histórico-Arquitectónico propuestos para ser declarados como Monumentos de la Comunidad Autónoma del País Vasco el edificio correspondiente al Centro de Salud (Antiguo Juzgado y Cárcel).

## **VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.**

### **1.- Régimen de urbanización.**

- \* Subámbito "2.1 Zezen Plaza".

Dicho régimen será el que se determine, por un lado, en el Plan Especial a promover en el subámbito, y, por otro, en los proyectos a promover a los efectos de su desarrollo y ejecución (programa de actuación urbanizadora, en su caso, etc.).

- \* Subámbito "2.2 Perdillegi".

Dicho régimen será el que se determine, por un lado, en el Plan Especial a promover en el subámbito, y, por otro, en los proyectos a promover a los efectos de su desarrollo y ejecución (programa de actuación urbanizadora, en su caso, etc.).

- \* En el contexto del desarrollo y la ejecución de la ordenación planteada en la parcela "a.20/2.1" se procederá a la urbanización integral del conjunto de los espacios públicos y privados comprendidos en la misma, incluyendo la urbanización de la parcela privada sometida a servidumbre de uso público, en concordancia con el tratamiento del patio de manzana, y la reurbanización del frente de la parcela, conforme al Proyecto de Urbanización promovido en su día en el área "43 Harzubia".
- \* La ejecución de las intervenciones previstas en la parcela "a.20/2.2" conllevará la reurbanización de la acera que da frente a la calle Harzubia, elevándose la rasante en continuidad con la calle.
- \* En el contexto del desarrollo y ejecución de las actuaciones planteadas en la Residencia de San Martín, se procederá a la reurbanización de los frentes de parcela de Harzubia Hiribidea y trasera de la zona de Zelaitxo, mediante el correspondiente Proyecto de Obras Complementarias de Urbanización.
- \* Se acometerán asimismo las obras de reurbanización oportunas dando continuidad a las ya realizadas recientemente, incluidas las correspondientes a la ordenación de la vía ciclista-peatonal o bidegorri, paralela a la actual carretera variante, entre el cruce de Sanjuandegi y el de Garmendi.

### **2.- Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística.**

- \* Subámbito "2.1 Zezen Plaza": corresponderá al Plan Especial a formular la identificación de los edificios y usos que en su caso resulten disconformes con la ordenación urbanística.

- \* Subámbito "2.2 Perdillegi": corresponderá al Plan Especial a formular la identificación de los edificios y usos que en su caso resulten disconformes con la ordenación urbanística.
- \* Resto del ámbito: no se declara edificio y uso alguno disconforme con la ordenación.

### 3.- Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.

- \* Subambito "2.1 Zezen Plaza":  
Dicho régimen serán el que se determine, por un lado, en el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en él, y, por otro, en los proyectos a formular para su desarrollo y ejecución.

La ejecución y el abono de la totalidad de las cargas de urbanización resultantes en el subámbito (precisas para la implantación de los nuevos desarrollos, así como las conexiones subterráneas de la totalidad de las infraestructuras de servicios precisas a las redes generales municipales, etc.) constituirán obligaciones propias de los desarrollos urbanísticos previstos en él.

- \* Subambito "2.2 Perdillegi":  
Dicho régimen serán el que se determine, por un lado, en el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en él, y, por otro, en los proyectos a formular para su desarrollo y ejecución.

La ejecución y el abono de la totalidad de las cargas de urbanización resultantes en el subámbito (precisas para la implantación de los nuevos desarrollos, así como las conexiones subterráneas de la totalidad de las infraestructuras de servicios precisas a las redes generales municipales, etc.) constituirán obligaciones propias de los desarrollos urbanísticos previstos en él.

- \* La ejecución de los nuevos desarrollos planteados en el resto del ámbito se adecuará:
  - Bien a las condiciones propias de las actuaciones de dotación, siempre que los terrenos afectados por las mismas respondan a los condicionantes propios de los suelos urbanos no consolidados por incremento de edificabilidad ponderada.  
Se entenderán sujetas a esas condiciones, entre otras, las actuaciones proyectadas en las parcelas "a.20/2.1" ("AD.2.1") y "a.20/2.2" y ("AD.2.2").
  - Bien a las condiciones propias de las actuaciones aisladas, siempre que los terrenos afectados por las mismas respondan a los condicionantes propios de los suelos urbanos consolidados.

Todas esas actuaciones se complementarán con las de cesión de terrenos destinados a dotaciones públicas, y ejecución de la urbanización complementaria, en los términos establecidos en cada caso (aceras, aparcamientos públicos, etc. en los frentes de parcela).



- \* Se prevé la ejecución directa de la edificación prevista en la parcela "a.20/2.1", en los términos establecidos en el Estudio de Detalle, el Proyecto de Urbanización y el Proyecto de Reparcelación promovidos y aprobados en su día en el área "43 Harzuba". Dicha ejecución irá precedida del derribo de las edificaciones preexistentes.
- \* En la parcela de equipamiento vinculada a la Residencia de San Martin se actuará de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones de aplicación en la materia, debiendo complementarse el proyecto edificatorio con el correspondiente proyecto de obras complementarias de urbanización que desarrolle el conjunto de las obras precisas.

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

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

### **IX.- GRÁFICOS.**

#### **2.- CONDICIONES DE GESTIÓN**

- \* Actuación de dotación 2.1
- \* Actuación de dotación 2.2

### **X.- CUMPLIMIENTO GLOBAL DE LA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL PROTEGIDA.**

De conformidad con lo dispuesto expresamente en el artículo 15.2 del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos, se prevén las siguientes transferencias entre ámbitos y subámbitos:

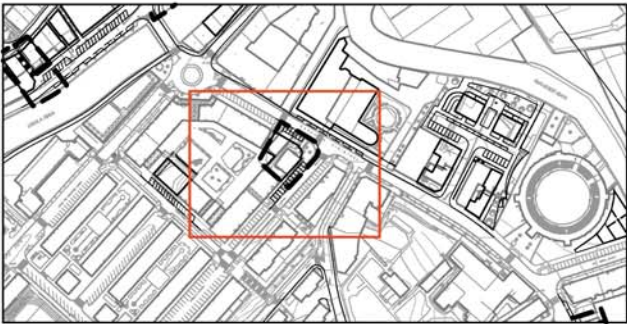
---

	<u>Defecto</u>		<u>Exceso</u>	
	VPO	VT	VPO	VT
- Ámbito de Izarra:	- 277,25	- 8.799,00	-	-
- Subámbito de Santutxo:	-	-	-	+ 1.548,00
- Subámbito de Perdillegi:	-	-	+ 281,20	+ 6.693,20
- Ámbito de Amue:	-	-	-	+ 562,00

**A.U. 2 GARMENDIALDE**    **A.U. 2 GARMENDIALDE**  
**2.1 HORNIDURAKO JARDUKETA**    **ACTUACIÓN DE DOTACIÓN 2.1**



JARDUKETA INTEGRATUKO EREMUAK	J.I.n.		A.A.I.	AMBITO DE ACTUACION INTEGRADA
HORNIDURA JARDUKETAKO EREMUAK	H.J.		A.A.D.	AMBITO DE ACTUACION DE DOTACION
GARATZEKO PLANGINTZAREN BIDEZ GARATZEKO (PLAN BEREZIA)	P.B.		P.E.	A.U. A DESARROLLAR POR PLANEAMIENTO DE DESARROLLO (PLAN ESPECIAL)
ORDENAZIOZ KANPOKO ERAIKUNTZAK	O.K.		F.O.	EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION

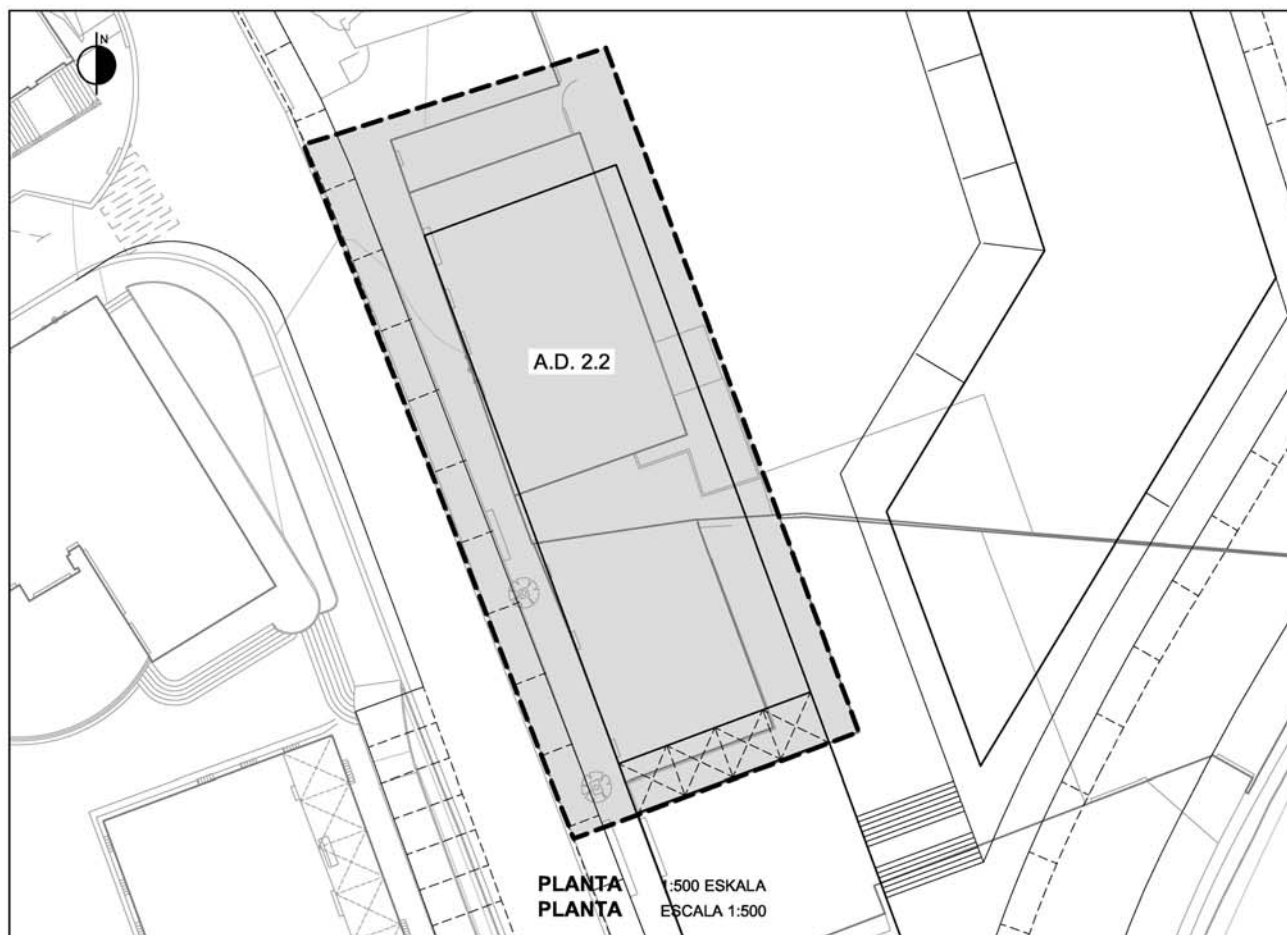


**2 GRAFIKOA**    **GRAFICO 2**  
**KUDEAKETAKO BALDINTZAK**    **CONDICIONES DE GESTIÓN**

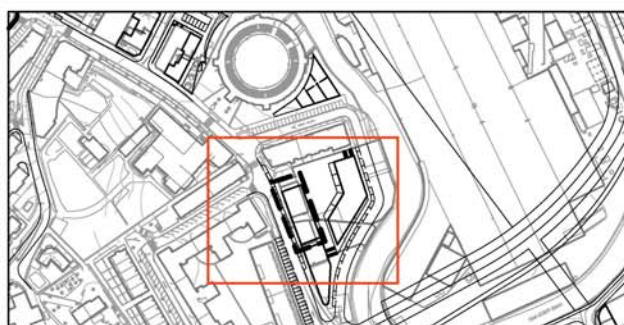


**A.U. 2 GARMENDIALDE**  
2.2 HORNIDURAKO JARDUKETA

**A.U. 2 GARMENDIALDE**  
ACTUACIÓN DE DOTACIÓN 2.2



JARDUKETA INTEGRATUKO EREMUAK	J.I.n.		A.A.I.	AMBITO DE ACTUACION INTEGRADA
HORNIDURA JARDUKETAKO EREMUAK	H.J.		A.A.D.	AMBITO DE ACTUACION DE DOTACION
GARATZEKO PLANGINTZAREN BIDEZ GARATZEKO (PLAN BEREZIA)	P.B.		P.E.	A.U. A DESARROLLAR POR PLANEAMIENTO DE DESARROLLO (PLAN ESPECIAL)
ORDENAZIOZ KANPOKO ERAIKUNTZAK	O.K.		F.O.	EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION



**2 GRAFIKOA**  
KUDEAKETAKO BALDINTZAK

**GRAFICO 2**  
CONDICIONES DE GESTIÓN





## **ANEJO 6**

**Informe de 12 de agosto de 2022 del Consorcio de Aguas de Gipuzkoa  
sobre la suficiencia de recursos hídricos, así como de la red de saneamiento**





2022 PLAN 0007

## Azpeitiko Udala

SIR

## REGISTRO GENERAL

Dokumentuen aurkezpen agiria / Justificante de presentación de documentos

## Erregistroaren datuak / Datos de registro

Erregistro Zkia / N° de registro:	2022-00000005677
Erregistro mota / Tipo de registro:	Sarrera / Entrada
Aurkezpen data / Fecha presentación:	12/08/2022 14:13
Bidaltzailaren DIR3 / DIR3 del emisor:	LA0020635 - Consorcio de Aguas de Gipuzkoa O00031004 - Registro General del Consorcio de Aguas de Gipuzkoa
Jasotzailearen DIR3 / DIR3 del receptor:	L01200185 - Ayuntamiento de Azpeitia O00024138 - Registro General del Ayuntamiento de Azpeitia
Gaia / Asunto:	SIR-eko erregistroa: SIR-eko erregistroa: PGOU ALDAKETA GARMENDIA 2.HE. 2.2 PERDILLEGI AZPIEREMUARI ETA SAN MARTIN 2.3-Z- Jakinarazpena (irteera) A --Irteera / Registro SIR: SIR-eko erregistroa: PGOU ALDAKETA GARMENDIA 2.HE. 2.2 PERDILLEGI AZPIEREMUARI ETA SAN MARTIN 2.3-Z- Jakinarazpena (irteera) A --Irteera
Interesduna / Interesado:	G20423992      CONSORCIO DE AGUAS DE GIPUZKOA
Ordezkarria / Representante:	
Jasotzailea / Receptor:	ZERBITZU TELEMATIKOAK      / SERVICIOS TELEMATICOS

## Erantsitako dokumentuak / Documentos adjuntados

Izena / Nombre	Egiaztapen kode segurua(EKS)/Código Seguro Verificación (CSV)	Baliozkotasuna / Validez
REG202299S44869999_Justifi		Originala / Original
hash	YzdIMDJIMDIImNDY1ZTAyM2I4OWE2NGU2NmU1ZTI5Y2ZiMjM4Mzg1Y2NhMjNhM2ZmY2ZmZWmxYmVIZDNkNGM5MDIxNWlwNThmYjJhOTY1OWQzOWQ1YTNmZWRIYWMTFIYzBrNGYxOTImNjFiNDhiNGVhNGY5OWYyZGI3MzE1Yzc=	
REG202299S44861.pdf /		Originala / Original
hash	MTFmYWM5NmFhZjE1MWYwZmVjNjA2OTImMTk5MDI5NzI0ODBkYjU1ZTM0MjVmODZjMjdINTY5MWU0OTZiMjUyY2U4NmZiMjU2MDVhMTRmMTIxNGI2ZGUwMDBhNGY2Mjc3Mzc4YTQ0N2RiNzRkYmUwMTZiYmM1MDEzMjhhZTk4Zml=	

## Azalpenak edota eskaera / Expone y/o solicita

Herri Administrazioen Administrazio Prozedura Erkidearen urriaren 1eko 39/2015 Legeak 16.3 artikuluan ezarritakoaren arabera, agiriaren aurkezpena egiaztatzeari dagokionean luzatzen da jasotze-agiri hau.

De conformidad con lo establecido en el artículo 16.3 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se extiende el presente recibo a efectos de acreditación de presentación de documentos.

Nagore Alkorta Elorsa  
Alkatea  
Azpeitiko Udala

## ASUNTO

**Azpeitiko "2.2 PERDILLEGY AZPIEREMUA ETA A.U.2 GARMENDIALDE-ko 2.3 JZ SAN MARTIN" eremuko HAPOn Aldaketan ur baliabideen eta azpiegituren nahikotasun ziurtagiriaren eskaera.**

### OBJETO DEL INFORME

Txosten hau 2022ko ekainaren 28ko dokumentuan, 883 sarrera erregistro zenbakia duena, jasotakoari erantzunez egin da.

Gipuzkoako Urak-ek, jasotako informazioa aztertu ondoren hurrengo azaltzen du:

### HORNIDURA

**Baliabideak:** Aurkeztutako dokumentazioaren arabera, edateko uraren beharrak honako hauek dira:

- Eguneko batz besteko bolumena: 50 m<sup>3</sup>/egun.

Azpeitiako udalerrria Ibai Ederreko EUTetik hornitzen da, eta ur hori izen bera duen urtegitik hartzen du, 11.0 hm<sup>3</sup>-ko edukiera nominala duena. Urtegiak behar adina biltegitzeko gaitasuna du eskatutako bolumena hornitzeko, eta Ibai Ederreko EUTEaren tratamendu-ahalmenak, tratatutako uraren hornidura bermatzen du.

Bestalde, txostenaren xedea den eremua Ibaieder-eko andeletik hornitzen da. Depositu honek, 10.000 m<sup>3</sup> edukiera du, eta 2.500 m<sup>3</sup>/eguneko bolumena hornitzen du. Beraz, 50m<sup>3</sup>-ko eskari gehigarria, gordailu horren gaineko eskaria %2 handitu arren, berme nahikoarekin bete daiteke.

**Azpiegiturak:** Hornidura-azpiegitura nahikoa daude eskatutako bolumena emanteko. Nolanahi ere, hornidura sare berrien ezaugarri eta zehetasunak, zein aurreikusitako egungo sareen egokitzeak, dagokion urbanizazio proiektuan zehaztu beharko dira.

## GAIA

**Solicitud de Certificado de suficiencia de recursos hídricos e infraestructuras en Modificación del PGOU en "SUBZONA 2.2 PERDILLEGY Y JZ 2.3 SAN MARTIN DEL A.U. 2 GARMENDIALDE" de Azpeitia.**

### TXOSTENAREN XEDEA

Se emite el presente informe en respuesta a la solicitud recibida el pasado 28 de julio de 2002, con registro de entrada 883.

Gipuzkoako Urak, tras analizar la información recibida expone:

### ABASTECIMIENTO

**Recursos:** Según la documentación aportada, las necesidades de agua potable son las siguientes:

- Volumen diario medio: 50 m<sup>3</sup>/día.

El municipio de Azpeitia se abastece desde la ETAP de Ibai Eder, la cual a su vez toma el agua desde el embalse homónimo, con una capacidad nominal de 11.0 hm<sup>3</sup>. El embalse dispone de la capacidad de almacenamiento suficiente para abastecer el volumen requerido, y la capacidad de tratamiento de la ETAP de Ibai Eder garantiza el suministro de agua tratada.

Por otro lado, la zona objeto del informe se abastece desde el depósito de Ibaieder. Este depósito con una capacidad de 10.000 m<sup>3</sup>, abastece un volumen de 2.500 m<sup>3</sup>/día. Por tanto, la demanda adicional de 50 m<sup>3</sup>/día, pese a incrementar un 2% la demanda sobre ese depósito, puede ser cubierta con las garantías suficientes.

**Infraestructuras:** Existen infraestructuras de abastecimiento suficientes para aportar el volumen requerido. En todo caso las características y detalles de las nuevas redes de abastecimiento necesarias, así como la adecuación de las existentes, deberán ser detalladas en el correspondiente proyecto de urbanización.



## Gipuzkoako Ur Kontsultazioa Gipuzkoako Urak

### SANEAMENDUA

**Baliabideak:** Dokumentazioan kalkulatu da isurketa-emaria hornidura-emariaren antzekoa izango dela, eta irizpide hori egokitzen jo dezakegu kasu honetarako. Hipotesi horren arabera, garapen berritik datozen hondakin-urak arazteko baliabide nahikoak daudela kontsideratzen da, izan ere, Badiologiko HUAra bideratu nahi dira eta honek isurketa horiek tratatzeko ahalmen nahikoak du.

**Azpiegiturak:** Jarduketa eremutik hurbil, saneamendu azpiegitura nahikoa daude eskatutako bolumena hustutzeko. Nolanahi ere, saneamendu sare berrien ezaugarri eta zehetasunak, zein aurreikusitako egungo sareen egokitzeak, dagokion urbanizazio proiektuan zehaztu beharko dira.

### GOMENDIO ETA GIDALERRO OROKORRAK

#### Ur hornidura:

- Sare berriak ahal den neurrian saretuak izan beharko dute.
- Lehendikako sarearekin lotura puntuak adierazi eta zehaztu behar dira.
- Obra fase desberdinetan zehar ur hornidura bermatzeko beharrezko behin behineko desbideratzeak kontuan hartu behar dira.
- Kontsumo guztiak neurtuak izan behar dira.

**Ureztatze-ahoak:** Ureztatze-aho guztiek kontagailua izango dute eta hauen zenbatekoa zein kokapena Azpeitiako Udalak onartuak izan beharko dira

**Sute-ahoak:** Instalatu beharreko sute-ahoen zenbatekoa, modeloa eta kokapena Azpeitiako Udalak onartuak izan beharko dira

#### Ur Zikinen Sarea:

- Saneamendua modu bereizian proiektatuko da obra eremu osoan.
- Aurreikusitako lehendikako sarerako lotura puntuak adierazi beharko dira.
- Ur hornidura sareatik ez datozen urak, adibidez, drainadura... ezingo dira ur beltzen saneamendu sarera konektatu.
- Lehendikako sare unitarioak sare bereizira eraldatzea dakarten jarduketak bultzatu beharko dira.

### SANEAMIENTO

**Recursos:** En la documentación se estima que el caudal de vertido será similar al caudal de abastecimiento, criterio que para una red totalmente separativa podemos considerar adecuada. Bajo esta hipótesis, se considera que existen recursos suficientes para la depuración de las aguas residuales procedentes del nuevo desarrollo, ya que se pretenden canalizar a la EDAR de Badiolegi, cuya capacidad es suficiente para tratar dichos vertidos.

**Infraestructuras:** Existen infraestructuras de saneamiento, cercanas a los ámbitos de actuación, suficientes para evacuar el volumen requerido. En todo caso las características y detalles de las nuevas redes de saneamiento necesarias, así como la adecuación de las existentes, deberán ser detalladas en el correspondiente proyecto de urbanización.

### RECOMENDACIONES Y DIRECTRICES GENERALES

#### Abastecimiento:

- Las nuevas redes deberán ser en la medida de lo posible malladas.
- Se deben indicar y detallar los puntos de conexión con la red existente.
- Se deben contemplar los desvíos provisionales necesarios para garantizar el abastecimiento durante las diferentes fases de obra.
- Todos los consumos deberán ser medidos.

**Bocas de riego:** Todas las bocas de riego dispondrán de contador y tanto su número como ubicación deberán ser aprobadas por el Ayuntamiento de Azpeitia.

**Hidrantes:** El número, modelo y ubicación de los hidrantes a instalar deberá ser aprobado por el Ayuntamiento de Azpeitia.

#### Red de Fecales:

- El saneamiento se proyectará de manera separativa en todo el ámbito de obra.
- Se deberán indicar los puntos de conexión previstos con la actual red.
- Aguas no procedentes de la red de abastecimiento como, por ejemplo, drenajes, ... no podrán ser conectadas a la red de saneamiento fecal.
- Se deberán favorecer actuaciones que conlleven la transformación de las actuales redes unitarias en redes separativas.





**Gipuzkoako Ur Kontsurtzioa  
Gipuzkoako Urak**

**Euri Uren Sarea:** Gipuzkoako Ur Kontsurtzioa - Gipuzkoako Urak, ez da euri uren sarearen mantenuaren arduraduna, hori dela eta, sare horiei buruzko informazio guztiaren berri Azpeitiako udalak eman beharko du.

**Gidalerro Orokorrak:**

Urbanizazio proiektuaren exekuzioak indarrean dagoen CTE-an, Ordenantza Arautzailean, Gipuzkoako Ur Kontsurtzioko Kolektoreetako Isurketak Araupetzen dituen Erregelamenduan eta aplikatzea dagokion Baja Sareko Araudi Teknikoan zehaztutakoari men egin beharko dio.

Hornidura- eta saneamendu-azpiegitura orokor guztiak lur publikotik igaro behar dira.

Etorkizuneko urbanizazio proiektuaren onarpenerako, Gipuzkoako Ur Kontsurtzioa - Gipuzkoako Urak-i dagokion aldeko txostena eskatuko zaio

**Red de Pluviales:** Gipuzkoako Ur Kontsurtzioa - Gipuzkoako Urak, no es responsable de la gestión de la red de pluviales, por lo que todo lo referente a estas redes deberá ser informado por el Ayuntamiento de Azpeitia.

**Directrices Generales:**

La ejecución del proyecto de urbanización deberá atenderse en todo caso a lo especificado en el CTE en vigor, en la Ordenanza Reguladora, en el Reglamento Regulador del Vertido a Colector del Consorcio de Aguas de Gipuzkoa y en el Reglamento Técnico de la Red de Baja de aplicación.

Todas las infraestructuras de abastecimiento y saneamiento generales deben discurrir por terreno público.

Para la aprobación del futuro proyecto de urbanización, se requerirá a Gipuzkoako Ur Kontsurtzioa - Gipuzkoako Urak el correspondiente informe favorable.

Donostia, 2022ko abuztuaren 12a.

Donostia, 12 de agosto de 2022.

Firmado digitalmente  
por 45570337T TERESA  
PEÑALBA (R:  
A20471462)  
Fecha: 2022.08.12  
10:28:13 +02'00'

Fdo.: Teresa Peñalba Sabaté  
Azpiegituren Garapenerako burua/Jefa de Desarrollo de Infraestructuras

AITOR LANDER  
IZA MIGUEL -  
30604656M  
2022.08.12  
13:19:04 +02'00'

Fdo.: Aitor Lander Iza Miguel  
Ustiapeneko zuzendaria / Director de Explotación



Egiaztapen Kode Segurua/Código Seguro de Verificación: **ESKUC7460407-f1fb-4014-b277-3f63d3e085a9**

Dokumentu elektroniko honen paperezko kopiaren osotasuna eta sinadura egiaztatzeke, sar ezazu egiaztapen kode segurua egoitza elektronikoan:  
<https://ust.gipuzkoa.eus?De=49810>

Compruebe la integridad y firma de la copia en papel de este documento electrónico, introduciendo el código seguro de verificación en la sede electrónica: <https://ust.gipuzkoa.eus?De=49810>



## **ANEJO 7**

### **Justificación de cumplimiento de normativa vigente para la promoción de la accesibilidad**

(Ley del Parlamento Vasco 20/1.997, de 4 de diciembre, para la promoción de la Accesibilidad, y Decreto del Gobierno Vasco 68/2.000, de 11 de abril de Normas Técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación)



## **1. OBJETO**

El presente Anejo tiene por objeto dar cumplimiento a lo preceptuado en el artículo 17 de la Ley 20/1997 de 4 de diciembre para la promoción de la accesibilidad, y al Decreto 6/2000 del Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco, referido a las Normas Técnicas sobre Condiciones de Accesibilidad de los Entornos Urbanos, Espacios Públicos, Edificaciones y sistemas de Información y Comunicación, describiendo, de manera clara y pormenorizada, las medidas adoptadas al respecto.

El alcance de esta justificación comprende únicamente los aspectos de diseño general propios del nivel de planeamiento estructural y pormenorizado que corresponden al presente plan, debiendo cumplimentarse las especificaciones correspondientes al diseño constructivo en los proyectos de urbanización y obras de urbanización complementarias correspondientes que se deberán formular en desarrollo de las determinaciones de esta Modificación de Plan General.

## **2. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO POR LOS ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN**

### **2.1. DISEÑO Y TRAZADO DE VIAS, ACERAS E ITINERARIOS PEATONALES**

La intervención propicia la ordenación de nuevos recorridos peatonales que se adecuan a las condiciones que se exigen en materia de accesibilidad para los itinerarios peatonales.

Por otra parte, se consolida la red viaria preexistente, sin perjuicio de pequeños ajustes en las rasantes, respondiendo asimismo a las condiciones que se exigen en materia de accesibilidad.

Dadas las amables condiciones topográficas del lugar, en la confluencia de los valles del Urola y el Ibaieder, en la vialidad urbana no se superará la pendiente máxima del 6%.

### **2.2. APARCAMIENTOS**

De conformidad con la normativa de aplicación en la materia, en los proyectos de edificación que desarrollen el plan se habilitarán los garajes de vehículos con destino a personas de movilidad reducida de acuerdo con las condiciones establecidas para las mismas.

Donostia/San Sebastián, diciembre de 2022



Santiago Peñalba Garmendia, Arquitecto





## **ANEJO 8**

### **Propuestas urbanísticas. Cuadros.**



1.- Clasificación del suelo en el ámbito objeto de la Modificación del PGOU.

CLASE DE SUELO	SUPERFICIE según PGOU 2013 (m <sup>2</sup> )	SUPERFICIE según Modif. PGOU 2022 (m <sup>2</sup> )
SUELO URBANO	13.215	13.215

FUENTE: Elaboración propia.

2.- Edificabilidad física del subámbito de Perdillegi.

Subámbito 2.2 Perdillegi Superficie - m <sup>2</sup> -	EDIFICABILIDAD (sobre la rasante de la Calle Jose de Artetxe) - m <sup>2</sup> (t) -	PERFIL DE LA EDIFICACIÓN SOBRE RASANTE
7.125	13.000	B + 5

FUENTE: Elaboración propia.

3.- Edificabilidad urbanística del subámbito de San Martin.

Subámbito 2.3 San Martin Superficie - m <sup>2</sup> -	EDIFICABILIDAD (sobre rasante) - m <sup>2</sup> (t) -	PERFIL DE LA EDIFICACIÓN SOBRE RASANTE
6.090	9.452	B + 4 + ÁTICO

FUENTE: Elaboración propia.



MODIFICACIÓN  
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE AZPEITIA REFERIDA  
A LOS SUBÁMBITOS 2.2 "PERDILLEGI" Y A.D.2.3 "SAN MARTIN"  
DEL AU. 2. GARMENDIALDE

Diciembre 2022

Documento "1. MEMORIA"

**"1.2. MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL CUMPLIMIENTO DE  
LOS LÍMITES REGULADORES DE LA EDIFICABILIDAD  
MÁXIMA Y MÍNIMA, Y DE LA ADECUACIÓN DEL PLAN  
A LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL VIGENTE".**

## **INDICE**

I.- Objeto de este documento. ....	1
II.- Adecuación del plan a la planificación territorial vigente. ....	1
III.- Justificación del cumplimiento de los límites reguladores de la edificabilidad urbanística.....	3

## **I.- OBJETO DE ESTE DOCUMENTO.**

Este documento se elabora de conformidad con lo establecido en el artículo "31.1.g" del Decreto de 3 de junio de 2008, promovido en desarrollo de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, con el fin de dar respuesta a los dos objetivos que se exponen a continuación.

El primero de ellos está asociado a la justificación de la adecuación de las propuestas de este plan a las previsiones establecidas en el planeamiento territorial vigente.

Por su parte, el segundo objetivo está relacionado con la justificación del cumplimiento de los límites reguladores de la edificabilidad máxima y mínima establecidos en los artículos 77 de la citada Ley, y 15 del mencionado Decreto.

## **II.- ADECUACIÓN DEL PLAN A LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL VIGENTE.**

### **1.- Relación de los instrumentos de planeamiento territorial vigentes.**

La relación de los instrumentos de planeamiento territorial vigentes, a los que se ha de adaptar este proyecto, es la siguiente:

- \* Directrices de Ordenación Territorial de la CAPV (AD: 30 de julio de 2019).
- \* Plan Territorial Parcial del área funcional de Urola Costa, aprobado definitivamente el año 2006, y sus modificaciones aprobadas (2).
- \* Plan Territorial Sectorial de ordenación de márgenes de ríos y arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco, vertiente cantábrica, aprobado definitivamente en el año 2013, y sus modificaciones aprobadas.

### **2.- Justificación de la adaptación del plan a los citados instrumentos de ordenación territorial vigentes.**

#### **2.1.- Las Directrices de Ordenación del Territorio.**

Las vigentes DOT no contienen determinaciones que sean de aplicación específica en el ámbito objeto de la presente modificación de planeamiento.

En todo caso, la propuesta se adecúa a los criterios que guían el modelo territorial de las DOT favoreciendo en particular el fortalecimiento del área urbana de Azpeitia y su dotación de equipamientos.



Por otra parte, los proyectos a redactar en desarrollo del planeamiento urbanístico contarán con un tratamiento arquitectónico adecuado y preverán un consumo de energía que responda a postulados de eficiencia.

## 2.2.- Plan Territorial Parcial de Urola Costa.

Las determinaciones del Plan Territorial Parcial del área funcional de Urola Costa tampoco abordan el nivel de concreción que se desarrolla en la propuesta objeto de la presente modificación del planeamiento municipal.

Así, la propuesta que se formula tiene por objeto el suelo urbano e intercambia sendos ámbitos, residencial y de dotaciones públicas, sin incidir en el modelo territorial previsto por el PTP. Cabe precisar que la iniciativa supone un aumento de la superficie dotacional calificada en línea con los objetivos del PTP.

Se señala en particular que el desarrollo residencial que se propone en San Martin será inmediato al que propone el PTP en Amue, una vez aprobada la primera modificación del mismo tramitada en su día al respecto.

Asimismo, la intervención en San Martin responde a los objetivos paisajísticos introducidos en la segunda modificación del PTP aprobada, previéndose la renaturalización de la margen izquierda del Ibai Eder.

Todo da pie a concluir que el desarrollo de la propuesta es acorde con los objetivos y criterios de intervención del referido PTP:

## 2.3.- El Plan Territorial Sectorial de ordenación de márgenes de ríos y arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco (vertiente cantábrica)

De acuerdo con el PTS, tanto el subámbito de Perdillegi como el de San Martin se corresponden con ámbitos desarrollados para los que se propone su reordenación.

Asimismo, los tramos del Urola y del Ibai Eder próximos a cada uno de ellos respectivamente se corresponden ambos con el nivel III de la componente hidráulica establecido en el PTS.

Es por ello por lo que el retiro de mínimo de la edificación a prever, de acuerdo con el PTS, es de 12 metros.

Como cabe observar en cuanto se propone, la edificación se dispone en Perdillegi a más de 20 metros del encauzamiento definido del Urola y en San Martin a más de 15 metros, cumpliéndose en consecuencia tal determinación.

A mayor abundamiento, la propuesta mejora la actual situación ante el riesgo de inundación.

Así, se adaptará a lo dispuesto en el Plan Hidrológico de aplicación para condiciones para lo cual se ha previsto precisamente el traslado del uso de residencia de personas mayores de San Martin a Perdillegi donde el riesgo es menor para ese colectivo más vulnerable.

Por otra parte, la propuesta propone elevar sensiblemente la cota de la rasante de acceso a la edificación de Perdillegi para evitar la afección de la mancha de inundación estimada para un periodo de retorno de 500 años.

Complementariamente, en San Martin se propone el derribo de la edificación alineada en el frente del cauce, recuperando así el paso por la margen izquierda del Ibai Eder, y se eleva asimismo la cota de acceso a la nueva edificación residencial prevista de acuerdo con lo previsto en la actualización del estudio hidráulico del río Ibaieder en la confluencia con el río Urola realizada por la ingeniería Salaberria por encargo del Ayuntamiento.

La solución propuesta conlleva la adecuación de este plan al citado PTS.

### III.- ADECUACIÓN DEL PLAN A LOS LÍMITES REGULADORES DE LA EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA MÁXIMA Y MÍNIMA.

Los parámetros reguladores de la edificabilidad máxima y mínima establecidos en la legislación vigente (artículos 77, etc. de la Ley 2/2006) son de aplicación en los desarrollos urbanísticos de uso predominante residencial. En consecuencia, se aborda seguidamente la justificación de su cumplimiento en el subámbito de San Martin.

Así la superficie zonal global residencial del subámbito es de 5.262 m<sup>2</sup> y se establece para la misma una edificabilidad de 9.452 m<sup>2</sup>(t) sobre rasante. Ello supone una edificabilidad sobre rasante de 0,56 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>.

La edificabilidad es inferior a la máxima autorizada (2,3 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>) y superior a la mínima autorizada (0,4 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>).



San Sebastián, diciembre de 2022



Santiago Peñalba Garmendia, Arquitecto



**Documento 1.3.**  
**EVALUACIÓN DEL IMPACTO DE GÉNERO**

## ÍNDICE

- I.- Objeto del documento.
- II.- Marco general de realización de esta evaluación.
- III.- Características y condicionantes del medio urbano de Azpeitia. Objetivos y propuestas de la Modificación del Plan General.
- IV.- Diagnóstico de la situación actual de Azpeitia desde la perspectiva de género.
- V.- Objetivos y criterios vinculados a la inserción de la perspectiva de género en el planeamiento urbanístico.
- VI.- La evaluación de las propuestas de la Modificación del Plan General desde la perspectiva de género.
- VII.- Conclusiones.

## **I.- OBJETO DEL DOCUMENTO.**

El objeto de este documento es el de evaluar desde la perspectiva de género el Plan urbanístico del que forma parte.

Dicha evaluación se realiza en el marco de las disposiciones y documentos mencionados en el siguiente epígrafe II.

## **II.- MARCO GENERAL DE REALIZACIÓN DE ESTA EVALUACIÓN.**

La evaluación planteada se realiza en el marco conformado por las previsiones establecidas, entre otras, en:

### **1.- Las disposiciones generales siguientes:**

La relación de esas disposiciones es la siguiente:

- \* Promovidas por la Administración del Estado:
  - Ley para la igualdad efectiva de hombres y mujeres, de 22 de marzo de 2007 (Ley 3/2007).
  - Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, de 30 de octubre de 2015 (RDL 7/2015) (artículos “20.1.c”...).
- \* Promovidas por la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco:
  - Ley para la igualdad de hombres y mujeres, de 18 de febrero de 2005 (Ley 4/2005), modificada posteriormente mediante las leyes 3/2012 y 1/2022.

En ese contexto y de conformidad con lo establecido en el artículo 19 de la Ley 4/2005 (contenido resultante de las modificaciones derivadas de la Ley 1/2022), los *planes que tengan naturaleza jurídica de disposiciones de carácter general, en particular los territoriales y urbanísticos, deben ser objeto de evaluación previa de impacto en función del género e incluir medidas para promover la igualdad. No obstante, por su especificidad, se determinará reglamentariamente la forma de llevar a cabo dicho trámite.*

Ese desarrollo reglamentario no ha sido promovido hasta la fecha. Debido a ello, los criterios de realización de dicha evaluación no están determinados.

### **2.- El Plan de igualdad de mujeres y hombres de Azpeitia.**

#### **2.1.- Contenido del Plan.**

##### **A.- Objetivos relacionados con el urbanismo, la movilidad y el medio ambiente:**

- \* Ofrecer herramientas para que las personas que trabajan en materia urbanística puedan insertar la perspectiva de género en su actividad.

- \* Insertar la perspectiva de género en la ordenación urbanística y el diseño del municipio.
- \* Crear espacios desde la planificación del municipio que faciliten la realización de las tareas de cuidado, así como la coordinación de estas con el desarrollo de los trabajos productivos y la vida personal.
- \* Incentivar la seguridad de la ciudadanía y en particular de las mujeres mediante el adecuado diseño del municipio.

**B.- Acciones relacionadas con el urbanismo, la movilidad y el medio ambiente:**

- \* Determinar medidas para conocer y tener en cuenta la perspectiva de las mujeres en los proyectos y actuaciones relacionados con la planificación del municipio.
- \* Incrementar la presencia simbólica de las mujeres en el municipio, teniendo en cuenta las propuestas que se hagan a ese respecto, así como a las mujeres al determinar la denominación de calles, plazas, barrios, monumentos...
- \* Crear espacios para garantizar la comodidad de las personas cuidadoras y dependientes en la realización de las tareas de cuidado de estas. Crear espacios de juego para la realización de las tareas de cuidado de los niños.
- \* Dar respuesta a los problemas de accesibilidad teniendo en cuenta las necesidades específicas de las mujeres, y las propuestas realizadas por estas a ese respecto.  
Desarrollo de un programa de trabajo que se sustente en la premisa de la ordenación inclusiva y tome como referencia el mapa de la ciudad prohibida.
- \* Identificar los espacios inseguros del municipio y plantear medidas para su mejora.

**III.- CARÁCTERÍSTICAS Y CONDICIONANTES DEL MEDIO URBANO DE AZPEITIA.  
OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE LA MODIFICACION DEL PLAN GENERAL.**

**1.- Características y condicionantes del medio urbano de Azpeitia.**

Algunas de esas características y condicionantes son los siguientes:

- \* Cuenta con una población de 15.294 habitantes (Eustat. 2022), de los que 7.561 y 7.733 son mujeres y hombres, respectivamente.
- \* De conformidad con lo indicado en el vigente Plan General de Ordenación Urbana (AD: 17-IX-2013), la superficie total del municipio es de 6.939,82 ha.  
De ese total, unas 245 ha (3,54 %) están clasificadas como suelo urbano (sin contabilizar a ese respecto los cambios que a ese respecto pudieran derivarse de las modificaciones puntuales de dicho PGOU, promovidas desde su aprobación).
- \* Cuenta con un total de 6.725 viviendas familiares (Eustat.2021).
- \* La orografía de su medio urbano es llana, sin perjuicio de salvedades puntuales.
- \* Dispone de una importante y extensa red de equipamientos y servicios, incluido comercio.
- \* En materia de movilidad:
  - Está integrado en la red de transporte público de Gipuzkoa, concretamente de autobuses interurbanos.
  - Cuenta con una importante y extensa red de itinerarios peatonales y ciclistas que se extiende a la mayor parte del medio urbano, o incluso más allá de este.



Es un municipio de gran calidad urbana, que cuenta con unas favorables y cómodas condiciones de accesibilidad (transporte público, redes peatonales y ciclistas...) y una red de servicios y equipamientos de todo tipo extendidos al conjunto de su medio urbano.

## **2.- Objetivos y propuestas de la Modificación del Plan General.**

Esas propuestas, así como los objetivos a los que responden, son las expuestas en la propia Modificación del Plan General. Algunas de ellas, expuestas de manera sintetizada, son las siguientes:

- \* La Modificación afecta a los subámbitos Perdillegi y San Martín, situados en el ámbito Garmendialde. Todos ellos están delimitados en el vigente PGOU. Los dos subámbitos están muy próximos entre sí, concretamente a una distancia aproximada de 300 metros.

Su superficie es de 7.125 m<sup>2</sup> y 6.090 m<sup>2</sup>, respectivamente, sumando un total de 13.215 m<sup>2</sup>.

- \* Los dos subámbitos están situados en el centro urbano del municipio, cuentan con los servicios urbanos propios de ese centro (abastecimiento de agua, saneamiento, electricidad, telecomunicaciones...) y están dotados de condiciones adecuadas en materia de accesibilidad universal.
- \* El PGOU vigente prevé el desarrollo residencial de Perdillegui (con viviendas protegidas) y consolida el destino dotacional de San Martín (residencia de personas mayores).
- \* La Modificación plantea el reajuste de esas previsiones, destinando Perdillegi a fines dotacionales [equipamiento público – residencia de personas mayores; con una edificabilidad de 9.269 m<sup>2</sup>(t)] y San Martín a fines residenciales (unas 86 viviendas protegidas), complementados con 200 m<sup>2</sup>(t) de locales comerciales.

## **IV.- DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN ACTUAL DE AZPEITIA DESDE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO.**

### **1.- Introducción.**

La situación actual, expuesta a grandes rasgos, es la vinculada a la información y a los datos que se exponen en los siguientes cuadros.

**CUADRO 1.**  
**EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN. SITUACIÓN ACTUAL. EDAD Y SEXO.**

SEXO	EDAD	AÑO					
		2010		2015		2022	
		Nº	%	Nº	%	Nº	%
Mujeres	0 – 19	1.433	20,36%	1.532	20,99%	1.531	20,25%
	20 – 64	4.297	61,04%	4.221	57,82%	4.251	56,22%
	>= 65	1.310	18,61%	1.547	21,19%	1.779	23,53%
	Total	7.040	100,00%	7.300	100,00%	7.561	100,00%
Hombres	0 – 19	1.499	20,80%	1.661	22,08%	1.711	22,13%
	20 – 64	4.576	63,51%	4.504	59,88%	4.488	58,04%
	>= 65	1.130	15,68%	1.357	18,04%	1.534	19,84%
	Total	7.205	100,00%	7.522	100,00%	7.733	100,00%
Total	0 – 19	2.932	20,58%	3.193	21,54%	3.242	21,20%
	20 – 64	8.873	62,29%	8.725	58,87%	8.739	57,14%
	>= 65	2.440	17,13%	2.904	19,59%	3.313	21,66%
	Total	14.245	100,00%	14.822	100,00%	15.294	100,00%
Mujeres. Total	---	7.040	49,42%	7.300	49,25%	7.561	49,44%
Hombres. Total	---	7.205	50,58%	7.522	50,75%	7.733	50,56%
TOTAL	---	14.245	100,00%	14.822	100,00%	15.294	100,00%

Fuente de obtención de los datos del cuadro: EUSTAT.

**CUADRO 2.**  
**POBLACIÓN SEGÚN LUGAR DE NACIMIENTO Y PERÍODO (%).**

LUGAR DE NACIMIENTO	2010		2015		2022	
Araba	48	0,34%	47	0,32%	43	0,28%
Bizkaia	166	1,17%	176	1,19%	195	1,28%
Gipuzkoa	12.235	85,89%	12.558	84,73%	12.699	83,03%
Total CAPV	12.449	87,39%	12.781	86,23%	12.937	84,59%
Otras provincias	914	6,42%	899	6,07%	858	5,61%
Extranjero	882	6,19%	1.142	7,70%	1.499	9,80%
<b>TOTAL</b>	<b>14.245</b>	<b>100,00%</b>	<b>14.822</b>	<b>100,00%</b>	<b>15.294</b>	<b>100,00%</b>

Fuente: EUSTAT.

**CUADRO 3.**  
**TASAS DE ACTIVIDAD, INACTIVIDAD Y PARO POR SEXO Y PERÍODOS (+ de 16 años) (%).**

SITUACIÓN DE LA POBLACIÓN.	SEXO	2010	2015	2021
Población activa (ocupada + parada)	Mujeres	40,70	43,70	45,20
	Hombres	53,90	51,90	50,10
	Total	47,30	47,90	47,70
Población inactiva	Mujeres	55,67	53,20	51,87
	Hombres	44,33	46,80	48,13
	Total	52,66	52,11	52,47
Población ocupada	Mujeres	44,50	45,60	48,80
	Hombres	59,80	52,70	56,90
	Total	52,20	49,20	52,80
Población parada	Mujeres	8,70	13,60	9,50
	Hombres	8,00	16,80	6,90
	Total	8,30	15,40	8,10

Fuente: EUSTAT.

**CUADRO 5.**  
**LA POBLACIÓN DE MÁS DE 10 AÑOS DE UROLA-KOSTA SEGÚN NIVEL DE INSTRUCCIÓN, SEXO Y PERÍODO.**

SITUACIÓN	SEXO	2010		2015		2021	
		Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
Analfabetos/as	Mujeres	181	0,28%	151	0,23%	99	0,14%
	Hombres	107	0,17%	85	0,13%	56	0,08%
	Total	288	0,45%	236	0,35%	155	0,22%
Sin estudios	Mujeres	869	1,36%	753	1,13%	650	0,94%
	Hombres	710	1,11%	586	0,88%	544	0,79%
	Total	1.579	2,46%	1.339	2,01%	1.194	1,73%
Estudios primarios	Mujeres	12.843	20,04%	12.240	18,39%	10.869	15,71%
	Hombres	12.378	19,31%	11.700	17,58%	10.335	14,94%
	Total	25.221	39,35%	23.940	35,97%	21.204	30,65%
Estudios profesionales	Mujeres	3.914	6,11%	4.675	7,02%	5.602	8,10%
	Hombres	6.046	9,43%	7.364	11,06%	8.753	12,65%
	Total	9.960	15,54%	12.039	18,09%	14.355	20,75%
Estudios secundarios	Mujeres	6.546	10,21%	6.667	10,02%	7.016	10,14%
	Hombres	7.160	11,17%	7.150	10,74%	7.375	10,66%
	Total	13.706	21,38%	13.817	20,76%	14.391	20,80%
Estudios medio-superiores	Mujeres	3.138	4,90%	2.920	4,39%	2.745	3,97%
	Hombres	2.087	3,26%	1.810	2,72%	1.643	2,37%
	Total	5.225	8,15%	4.730	7,11%	4.388	6,34%
Estudios superiores	Mujeres	4.476	6,98%	5.867	8,82%	7.760	11,22%
	Hombres	3.644	5,68%	4.589	6,89%	5.732	8,29%
	Total	8.120	12,67%	10.456	15,71%	13.492	19,50%
TOTAL	Mujeres	31.967	49,87%	33.273	49,99%	34.741	50,22%
	Hombres	32.172	50,19%	33.284	50,01%	34.438	49,78%
	Total	64.099	100,00%	66.557	100,00%	69.179	100,00%

Fuente: EUSTAT.

Los porcentajes de las columnas están relacionados, en todos los casos, con el 100% de la población del año de referencia.

**CUADRO 6.**  
**RENTA PERSONAL MEDIA POR SEXO Y PERÍODO.**

TIPO DE RENTA	SEXO	2009	2015	2019
Renta total	Mujeres	13.619	15.089	17.803
	Hombres	27.744	25.472	28.534
	Total	20.680	20.302	23.149
Renta de trabajo	Mujeres	8.173	8.752	10.151
	Hombres	17.261	14.976	16.433
	Total	12.716	11.877	13.281

Fuente: EUSTAT.

**CUADRO 7.**  
**PRESTACIONES POR MATERNIDAD Y EXCEDENCIAS POR SEXO. GIPUZKOA.**

TIPO DE PRESTACIÓN O ACTUACIÓN	AÑO								
	2008			2014			2018		
	Nº prestaciones / actuaciones	% disfrutado / realizado por mujeres	% disfrutado / realizado por hombres	Nº prestaciones / actuaciones	% disfrutado / realizado por mujeres	% disfrutado / realizado por hombres	Nº prestaciones / actuaciones	% disfrutado / realizado por mujeres	% disfrutado / realizado por hombres
Prestaciones por maternidad	18.058	96,26%	3,74%	15.345	95,5%	4,5%	12.713	95,2%	4,8%
Excedencia cuidado hijos / hijas	2.554	95%	5%	3.435	95,3%	4,7%	4.815	90,7%	9,3%
Excedencia cuidado familiares	167	85%	15%	354	82,2%	17,8%	535	82,1%	17,9%

Fuente: Informes de CIFRAS sobre la situación de las mujeres y hombres, elaborados por EMAKUNDE en, respectivamente, los años 2010 (2008), 2015 (2014) y 2019 (2018)

**CUADRO 8.**  
**USO DEL TIEMPO. HORAS DIARIAS DEDICADAS A ACTIVIDADES DOMÉSTICAS, POR SEXO. CAPV.**

TIPO DE ACTIVIDAD	HORAS DIARIAS			
	Mujeres		Hombres	
	2013	2018	2013	2018
Tareas de hogar	2,2	2,1	1,4	1,4
Cuidado de hijos / hijas	4,9	4,7	3,1	3,3
Cuidado de personas dependientes	2,3	2,4	1,5	1,4
<b>TOTAL</b>	<b>9,4</b>	<b>9,2</b>	<b>6,0</b>	<b>6,1</b>

Fuente: Informes de CIFRAS sobre la situación de las mujeres y hombres, elaborados por EMAKUNDE en, respectivamente, los años 2010 (2008), 2015 (2013) y 2019 (2018)

CUADRO 9.  
MODO DE TRANSPORTE POR SEXO. CAPV (2016).

MODO TRANSPORTE	MUJERES		HOMBRES		TOTAL CAPV	
	Nº Viajes	%	Nº Viajes	%	Nº Viajes	%
No motorizado (andando, bicicleta)	1.790.628	53,42	1.511.883	45,08	3.302.511	49,25
Automóvil	945.679	28,21	1.415.395	42,20	2.361.075	35,21
Autobús discrecional	47.939	1,43	51.771	1,54	99.710	1,49
Transporte público carretera (autobús urbano e interurbano)	276.579	8,25	128.231	3,82	404.811	6,04
Ferrocarril (Topo y otros)	239.103	7,13	147.550	4,40	386.654	5,77
Moto	10.121	0,30	69.370	2,07	79.491	1,19
Multimodal	34.658	1,03	24.759	0,74	59.417	0,89
Otros	7.355	0,22	4.841	0,14	12.196	0,18
<b>TOTAL</b>	<b>3.352.062</b>	<b>100,00</b>	<b>3.353.800</b>	<b>100,00</b>	<b>6.705.865</b>	<b>100,00</b>

Nota: los modos de transporte multimodal y otros incorporan ascensores de pago, funiculares, Puente Colgante...

CUADRO 10.  
DESPLAZAMIENTOS MEDIANTE MODOS DE MOVILIDAD SOSTENIBLE POR SEXO Y GRUPOS DE EDAD. CAPV (2016).

Nº DESPLAZAMIENTOS. MODO TRANSPORTE	7 – 19 AÑOS		20 – 44 AÑOS		45 – 64 AÑOS		65 Y MÁS AÑOS	
	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres
Nº total de desplazamientos	415.975	445.957	1.157.904	1.179.376	1.121.886	1.120.178	656.298	608.290
Desplazamientos andando (%)	57,1 %	58,1 %	40,7 %	27,2 %	50,2 %	36,4 %	71,7 %	69,7 %
Desplazamientos en bicicleta (%)	2,2 %	4,3 %	1,8 %	4,5 %	1,5 %	2,3 %	0,2 %	0,3 %
Desplazamientos en autobús urbano e interurbano	7,1 %	5,7 %	9,0 %	4,0 %	8,2 %	2,7 %	7,7 %	4,1 %
Desplazamientos en Metro	3,3 %	0,9 %	7,0 %	4,0 %	5,0 %	3,0 %	2,7 %	2,1 %
Desplazamientos en otros modos ferroviarios	2,1 %	2,0 %	2,2 %	1,9 %	2,5 %	1,4 %	1,1 %	0,6 %

CUADRO 11  
MOTIVOS DE DESPLAZAMIENTO POR SEXO. CAPV (2016)

MOTIVOS DE DESPLAZAMIENTO	MUJERES (%)	HOMBRES (%)
Trabajo	26,0	34,6
Estudios	13,3	13,7
Gestiones personales	7,8	7,2
Gestiones domesticas	1,0	0,8
Gestiones médicas	3,3	2,7
Acompañamiento – Ayuda	11,1	6,4
Compras personales	1,1	0,8
Compras domesticas	11,6	5,5
Ocio	24,6	28,1
Otros	0,1	0,3
<b>TOTAL</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

CUADRO 12.  
ÁMBITO TERRITORIAL DE DESPLAZAMIENTO POR SEXO. CAPV (2016)

ÁMBITO TERRITORIAL DEL DESPLAZAMIENTO	MUJERES (%)	HOMBRES (%)
Intramunicipal	71,8	63,5
Intracomarcal	18,1	22,8
Intraterritorial	6,9	8,8
Interterritorial	2,2	3,3
Exterior	1,0	1,5
<b>TOTAL</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

CUADRO 13.  
EVOLUCIÓN DEL NÚMERO DE DESPLAZAMIENTOS Y DE  
LOS MODOS DE MOVILIDAD. CAPV (2016)

MODO TRANSPORTE	NÚMERO DESPLAZAMIENTOS		VARIACIÓN DESPLAZAMIENTOS (%)
	2011	2016	
Andando	2.777.979	3.155.054	13,6
Bicicleta	116.938	147.456	26,1
<b>No motorizados</b>	<b>2.894.917</b>	<b>3.302.511</b>	<b>14,1</b>
Coche conductor/a	1.861.002	1.914.742	2,9
Coche pasajero/a	350.379	438.627	25,2
Taxi	8.285	7.705	- 7,0
<b>Automóvil</b>	<b>2.219.667</b>	<b>2.361.075</b>	<b>6,4</b>
Moto	58.255	79.491	36,5
Autobús urbano	235.431	240.871	2,3
Autobús interurbano	139.407	163.940	17,6
Autobús discrecional	147.804	99.710	- 32,5
<b>Autobús</b>	<b>522.642</b>	<b>504.521</b>	<b>- 3,5</b>
Topo	273.898	266.247	- 2,8
Euskotren	40.558	43.325	6,8
Renfe	56.938	41.970	- 26,3
Renfe métrica (FEVE)	2.900	2.796	- 3,6
Tranvía	29.972	32.315	7,8
<b>Ferrocarril</b>	<b>404.266</b>	<b>386.654</b>	<b>- 4,4</b>
Avión	3.316	1.187	- 64,2
Multimodal	75.507	59.417	- 21,3
Otros	22.003	11.009	- 50,0
<b>TOTAL</b>	<b>6.200.572</b>	<b>6.705.864</b>	<b>8,1</b>



## 2.- Algunas conclusiones.

La información analizada da pie a destacar las cuestiones siguientes:

A.- La realización de la evaluación del planeamiento urbanístico (incluida la Modificación del Plan General que nos ocupa) desde la perspectiva de género requiere disponer de información, datos y estadísticas que estén debidamente segregados, coordinados y actualizados. Frente a ello, la información obtenida y analizada:

- \* Tiene su origen en distintas fuentes que, en ocasiones, utilizan distintos tipos de parámetros y premisas que dificultan su lectura y consideración conjunta.
- \* En ocasiones no está segregada por materias, sexo, etc. con el grado de detalle y diferenciación adecuados.
- \* En ocasiones incide en distintos ámbitos territoriales y períodos temporales que, asimismo, dificultan la realización de un análisis global y coherente.
- \* Como simples ejemplos de cuestiones necesitadas de una mayor atención, complementada con las correspondientes mejoras, cabría mencionar las siguientes:
  - La movilidad y, dentro de ella: los distintos tipos de movilidad utilizados por las personas; los motivos de los desplazamientos; etc.
  - La corresponsabilidad, el trabajo reproductivo, el número de horas dedicadas a las tareas domésticas, etc.

Y todo eso, con la debida segregación de los datos por sexo y su adecuación a la realidad de Azpeitia.

Esa realidad justifica poner el acento en la necesidad de contar con información rigurosa, permanentemente actualizada y debidamente segregada y coordinada.

B.- Las mujeres son, aproximadamente, el 49,44 % de la población de Azpeitia (2022).

C.- Las mujeres siguen realizando, mayoritariamente, las tareas domésticas y de cuidado.

En concreto, (tomando como referencia los datos de la CAPV), el número de horas diarias dedicadas a actividades domésticas por los hombres en el año 2018 fue equivalente al 66,30% de las dedicadas por las mujeres.

Eso hace que las mujeres sean las principales usuarias de los servicios, equipamientos y demás dotaciones urbanas vinculadas a las citadas actividades domésticas y, más en concreto, a las siguientes: las compras domésticas (comercio); cuidado de hijos / hijas (actividades escolares, deportivas, culturales, recreativas, de ocio, sanitarias...); cuidado de personas dependientes (residencias de mayores; actividades recreativas y de ocio, sanitarias...).

Y también que sean las principales usuarias de las edificaciones residenciales y las viviendas en cuanto que espacios de singular relevancia y protagonismo en la realización de las citadas tareas domésticas y de cuidado.

D.- Las mujeres se desplazan, preferentemente, mediante modos de transporte no motorizado y transporte público. Así, tomando como referencia los datos de la Comunidad Autónoma del País Vasco (CAPV), cabe indicar:

- \* La mayor parte de los desplazamientos de las mujeres (68,8 % en la CAPV) se realizan mediante modos de transporte no motorizados y transporte público. En el caso de los hombres, ese porcentaje asciende al 53,22 %,
- \* El 28,5 % de los desplazamientos de las mujeres y el 44,30 % de los de los hombres se realizan mediante transporte motorizado privado (automóvil individual o moto).

E.- Tomando como referencia, asimismo, los datos de la CAPV, un porcentaje importante de los desplazamientos de las mujeres está vinculado a la realización de tareas domésticas o trabajos reproductivos (27 %) y trabajos productivos (26%).

A su vez, en el caso de los hombres, ese tipo de desplazamientos ascienden, respectivamente, al 15,4 % y 34,6 %.

F.- La renta económica personal de las mujeres es inferior a la de los hombres.

En concreto, en el año 2.019, la renta de trabajo de las mujeres era equivalente al 62 % de la renta de los hombres.

A su vez, la renta total de las mujeres en ese mismo año era equivalente al 62 % de la renta de los hombres.

G.- La inseguridad o la percepción de inseguridad y los efectos derivados de ella afectan a las mujeres en mucha mayor medida que a los hombres.

## **V.- OBJETIVOS Y CRITERIOS VINCULADOS A LA INSERCIÓN DE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO EN EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.**

### **1.- Introducción.**

El municipio de Azpeitia está situado en el interior de Gipuzkoa, en su zona central, en el valle del río Urola.

Cuenta con una superficie total de 6.939,82 ha. De ese total, unas 245 ha (3,54 %) están clasificadas como suelo urbano, unas 104,87 ha (1,52%) como suelo urbanizable y unas 6.589 ha (94,95%) como suelo no urbanizable.

El ámbito objeto de la Modificación del PGOU que nos ocupa forma parte del suelo urbano del municipio y está situado en su centro urbano. La superficie afectada por esa Modificación (13.215 m<sup>2</sup>) representa aproximadamente el 0,54 % de dicha clase de suelo

En ese contexto, la Modificación plantea el reajuste de las previsiones del PGOU vigente y, en concreto, el destino del subámbito Perdillegi a fines dotacionales [equipamiento público –

residencia de personas mayores; con una edificabilidad de 9.269 m<sup>2</sup>(t)] y San Martín a fines residenciales (unas 86 viviendas protegidas), complementados con 200 m<sup>2</sup>(t) de locales comerciales. Esas propuestas conllevan el intercambio de las previstas en el vigente PGOU. Los reajustes cuantitativos (número de viviendas, edificabilidad...) son puntuales y no tienen particulares afecciones en las cuestiones evaluadas en este documento.

**2.- El planeamiento urbanístico y los objetivos y criterios generales de intervención desde la perspectiva de género. Las particularidades propias de la Modificación del Plan General.**

**2.1.- Los objetivos generales de intervención desde la perspectiva de género.**

La información y las consideraciones expuestas en el epígrafe IV dan pie a concluir que la inserción de la perspectiva de género en el planeamiento urbanístico justifica su adecuación a los objetivos y criterios generales de intervención que se exponen a continuación, adaptados a las particularidades y a los condicionantes de Azpeitia:

**A.- Mezcla de usos.**

La realización, en condiciones razonables y equilibradas, de la cadena de tareas relacionadas con los trabajos productivos y reproductivos o de cuidado justifica la ordenación y organización de un medio urbano que, en la mayor cercanía posible, cuente con viviendas, centros de trabajo productivo y equipamientos y servicios necesarios para la realización de los trabajos reproductivos.

Cuanta más distancia haya entre ese tipo de elementos, más compleja y difícil será su realización, y peor será la calidad de vida de las personas que las realizan.

Cualesquiera que sean las personas que asuman mayoritariamente la realización de los trabajos reproductivos, la ordenación de un medio urbano acorde con los citados criterios redundará en la mejora de su calidad de vida. Y dado que en este momento esos trabajos son realizados mayoritariamente por las mujeres, ese tipo de ordenación urbana contribuirá a la mejora de su calidad.

**B.- Conexión y movilidad mediante medios no motorizados (fundamentalmente a pie) y transporte público.**

En la medida en que las personas que mayoritariamente realizan la cadena de tareas productivas y reproductivas (las mujeres) utilizan para sus desplazamientos, modos de transporte no motorizado y transporte público, el medio urbano y los desarrollos previstos en él han de estar correcta y razonablemente insertados en las redes de esos modos de transporte.

**C.- Ordenación de un medio urbano calmado, distendido y seguro, al tiempo que dotado de los servicios adecuados.**

La realización de las mencionadas tareas y, en particular, de las reproductivas o de cuidado en las citadas condiciones (incluidas las relacionadas con la utilización, para ello, de medios de transporte no motorizado), sumadas a sus afecciones en las personas dependientes (niños, personas mayores, personas de movilidad reducida...) justifica la ordenación de un entorno urbano calmado, distendido y seguro, disociando de él los elementos más agresivos o distorsionantes (redes viarias de paso...).

D.- La seguridad y la inclusividad.

La ordenación de un medio urbano seguro e inclusivo, considerado incluso desde la perspectiva de su percepción, es otro de los objetivos a tener en consideración. Considerado en toda su complejidad, es un objetivo estrechamente vinculado a las premisas siguientes:

- \* La visibilidad, considerada como referente que permita ver y ser vista.
- \* La implantación en el espacio público del mobiliario y de las instalaciones urbanas que se estimen adecuadas.
- \* La concurrencia de personas, considerada como parámetro que permita oír y ser oída.
- \* La vigilancia formal y el acceso a la ayuda, considerada como premisa que facilite bien la obtención de auxilio, bien el poder escapar.
- \* La señalización, considerada como parámetro que permita saber dónde se está y hacia donde se quiere ir.
- \* La planificación y el mantenimiento de los lugares como premisa necesaria tanto para vivir en un ambiente limpio y acogedor, como para la consecución de los objetivos anteriores.
- \* La participación de la comunidad en cuanto que referente necesario para la consecución de los objetivos anteriores desde la implicación y la corresponsabilidad colectiva.

E.- Un medio urbano denso y compacto, al tiempo que físicamente continuo.

La credibilidad y viabilidad de los objetivos anteriores está vinculada, entre otros extremos, a la ordenación de un medio urbano que cuente con la adecuada densidad o dimensionamiento urbano (cuantía de viviendas, actividades económicas...) y a la debida inserción de los nuevos desarrollos urbanos en ese medio, generando una trama urbana continua y conectada.

Cuanto más baja sea la densidad urbana, más difícil será la respuesta a los restantes objetivos y ejes de intervención, Incluidos los relacionados con la mezcla de usos y la disposición de las dotaciones y servicios adecuados.

Eso sí, las medidas reguladoras de dichas densidad y compacidad han de ser determinadas de manera acorde con las características y los condicionantes urbanos de Azpeitia.

F.- La vivienda y su adecuación a la perspectiva de género.

La vivienda justifica la debida atención desde, entre otras, las dos perspectivas siguientes. Por un lado, la respuesta a la demanda de vivienda de, en particular, las mujeres. Por otro, la realización de las tareas domésticas y de cuidado en las debidas condiciones justifica la adecuación de la vivienda y de su programa a los requerimientos necesarios para ello. Y eso, con independencia de que esas tareas sean ejecutadas por mujeres u hombres.

2.2.- Los criterios generales de intervención vinculados a los objetivos anteriores.

La consecución de los citados objetivos generales justifica la determinación, también desde la perspectiva de género y en lo que se refiere al planeamiento urbanístico, de los criterios generales de intervención que se exponen a continuación, relacionados con las cuestiones que igualmente se indican:

A.- La determinación de un modelo de desarrollo urbanístico general y, dentro de él, del medio urbano, acorde con los indicados objetivos, que justifican, entre otros extremos:

- \* La presencia cualitativa y cuantitativa de distintos tipos de usos (viviendas, actividades económicas, equipamientos, espacios libres...) compatibles entre sí que diversifiquen y enriquezcan, en particular, el medio urbano residencial.
- \* La limitación o prohibición, en el medio urbano residencial de usos incompatibles con sus características y condicionantes por generar efectos perjudiciales en él (asociados al tráfico que generan; a la implantación y al desarrollo de actividades insalubres y peligrosas; a cualesquiera otras razones debidamente justificadas).
- \* La densidad y compacidad cualitativa y cuantitativa, adaptada a los condicionantes de Azpeitia, complementada, en lo posible, con la continuidad física de la trama urbana y la continuidad de los procesos de regeneración urbanística, extendiéndolos a las partes de esa trama que lo requieran.

B.- La utilización de las herramientas urbanísticas (zonificación global y pormenorizada; clasificación; etc.) de manera que incentiven la consecución de los objetivos y criterios acordes con la perspectiva de género, incluidos los mencionados en este apartado 2.

Esas herramientas urbanísticas no son, en modo alguno, neutras. Su utilización de una manera u otra puede incentivar o perjudicar la consecución de los citados objetivos.

C.- La ordenación e implantación de las dotaciones y servicios adecuados.

El medio urbano de Azpeitia (en particular su parte residencial) ha de contar con la presencia de los correspondientes equipamientos, espacios libres y servicios de proximidad (incluido comercio).

Todo ello, de manera acorde y compatible con los restantes objetivos y criterios de intervención.

D.- La ordenación de las redes de movilidad adecuada (en particular las peatonales y ciclistas) y la inserción de los desarrollos urbanísticos en ellas.

Esos desarrollos urbanos deben estar integrados, o ser susceptibles de serlo con facilidad, en las redes de los modos de transporte sostenible (no motorizado y, en su caso, transporte público) en lo referente a la conexión y movilidad dentro del municipio.

E.- La seguridad e inclusividad del medio urbano y de su espacio público.

La ordenación y disposición de un medio urbano seguro e inclusivo justifica su adecuación a los criterios que se exponen a continuación, vinculados a las distintas escalas o fases de intervención que asimismo se mencionan:

- \* La creación de un medio urbano social y funcionalmente vivo y dinámico, que responda al indicado modelo de compacidad, mezcla de usos, etc.
- \* La ordenación del espacio público y de las edificaciones de manera que respondan al indicado objetivo de ver y ser vista con, para ello, la debida atención a cuestiones como estas: la habilitación de calles, itinerarios, etc. vivos y transitados, con perspectivas y horizontes visuales abiertos y claros; la iluminación; la eliminación de recovecos, escondrijos, itinerarios o espacios vacíos desde una perspectiva urbana; la determinación de las condiciones de acceso a las parcelas y edificaciones residenciales, así como a las viviendas ubicadas en estas, de manera coherente con el citado objetivo; etc.

En todo caso, la materialización de esos criterios está vinculada a distintas escalas de intervención. Así, algunos de ellos están relacionados con la propia determinación de la ordenación urbanística. Otros, con la intervención en el espacio público mediante los proyectos de obras de urbanización (iluminación, mobiliario urbano, implantación de otro tipo de servicios, características y condicionantes de los espacios de juego infantiles, etc.).

- \* La ordenación de los nuevos desarrollos urbanos (incluidos los resultantes de las actuaciones de reforma y regeneración urbana) mediante la inserción en ella de las medidas que garanticen su seguridad e inclusividad.
- \* La determinación de las medidas necesarias para eliminar progresivamente los puntos críticos actuales.

### 2.3.- Las particularidades propias de la Modificación del Plan General y la inclusión en ella de los objetivos y criterios anteriores.

La elaboración de un Plan General de Ordenación Urbana y/o su revisión integral son, en principio, el contexto adecuado para la determinación de un modelo urbano que responda a los objetivos y criterios expuestos en los apartados anteriores. Ese es el contexto adecuado para promover, en toda su globalidad y complejidad, la reflexión necesaria a ese respecto y adoptar las decisiones que se estimen adecuadas.

Frente a ello, una Modificación del PGOU como la ahora planteada es un escenario muy limitado a ese respecto en el que la aplicación de los citados objetivos y criterios está o puede estar muy condicionada o, en distintas ocasiones, puede ser compleja. Eso justifica la adaptación de esos objetivos y criterios a los condicionantes propios de la Modificación, en los términos expuestos en el siguiente epígrafe VI.

## **VI.- EVALUACIÓN DE LAS PROPUESTAS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DESDE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO.**

### **1.- Introducción.**

El ámbito que nos ocupa está situado en el medio urbano de Azpeitia, dentro de una zona con presencia de, predominantemente, viviendas, complementadas con distintos tipos de dotaciones y servicios (equipamientos, comercio, espacios libres...).

Consideradas en ese contexto, la Modificación del PGOU viene a ratificar o rematar ese carácter residencial y a complementarlo con equipamientos (en realidad a relocalizar el existente en otro lugar).

Su evaluación desde la perspectiva de género justifica la consideración, entre otros, de los dos escenarios siguientes. Por un lado, los objetivos y criterios expuestos en el epígrafe V, adaptados a las particularidades propias de la Modificación. Por otro, las medidas y previsiones contenidas en el Plan de igualdad de mujeres y hombres de Azpeitia (expuestas en el apartado 2 del epígrafe III).

En los siguientes apartados se expone dicha evaluación.

### **2.- Las propuestas de la Modificación del Plan General y su evaluación desde la perspectiva de los objetivos y los criterios expuestos en el epígrafe V.**

#### **2.1.- Contenido de las propuestas planteadas.**

A.- Las propuestas planteadas, así como el modelo urbano y las afecciones resultantes de ellas, conllevan

- \* La incentivación de la densidad cualitativa y cuantitativa de la trama urbana de Azpeitia, así como, en consonancia con lo anterior, su compacidad.
- \* La integración del desarrollo urbanístico previsto en la trama urbana actual y su continuidad respecto esta.
- \* La mezcla de usos.
- \* La respuesta a la demanda de vivienda.
- \* El refuerzo de las dotaciones y los servicios existentes.
- \* El refuerzo de los medios de movilidad sostenible.
- \* La seguridad e inclusividad del entorno urbano resultante.

En los siguientes apartados se desarrollan y justifican las cuestiones anteriores.

B.- La incentivación de la densidad cualitativa y cuantitativa de la trama urbana de Azpeitia, así como de su compacidad, es la consecuencia derivada, entre otras, del conjunto de las propuestas siguientes:



- \* La ordenación de unas 86 nuevas viviendas. La ejecución de esas viviendas y su ocupación por los futuros residentes en ellas tendrán efectos positivos en la optimización del uso de los equipamientos y servicios (incluido el comercio) existentes y previstos en el entorno.

El incremento de la población del entorno y, con ello, de las personas usuarias de los citados equipamientos y servicios tendrá o podrá tener ese tipo de efectos.

- \* La sustitución del equipamiento público actual por otro nuevo (residencia para personas mayores) también es otro factor de enriquecimiento de la densidad cualitativa del entorno urbano en la medida en que redundará en la mejora de la calidad de dicho equipamiento y del servicio a prestar por/desde él. Tendrá, asimismo, efectos positivos en la realización de las tareas de cuidado.

C.- El entorno urbano afectado forma parte de la trama urbana de Azpeitia. Su ordenación en las condiciones planteadas contribuirá a potenciar la integración de aquél en esta e incluso, si cabe, la continuidad física, social, etc. del conjunto.

D.- La ordenación del conjunto de los usos mencionados en el apartado B contribuirá a darle al entorno urbano afectado un carácter urbanístico multifuncional. Eso tendrá efectos positivos, acordes con el objetivo de la mezcla de usos cuando menos en los dos sentidos que se mencionan a continuación.

Por un lado, en lo referente al propio ámbito afectado por la Modificación del Plan General. Por otro, en lo referente al entorno urbano del que forma parte ese ámbito. Las propuestas ahora planteadas contribuirán al enriquecimiento y a la diversificación funcional y de usos de dichos ámbito y entorno.

E.- La ordenación de nuevas viviendas contribuirá a dar respuesta a la demanda de vivienda existentes.

En todo caso, la adecuación de esa propuesta a la perspectiva de género justifica la expresa consideración en el contexto de la ejecución de las propuestas de la Modificación del Plan General de los dos tipos de cuestiones que se mencionan a continuación.

Por un lado, en lo referente a su habilitación y a la determinación de su programa y contenido, las viviendas y los alojamientos dotacionales previstos deberán adecuarse a las previsiones del Decreto de 28 de junio de 2022 (Decreto 80/2022), en el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales en la CAPV. De conformidad con lo establecido en ese Decreto, sus previsiones inciden en cuestiones de distinta índole relacionadas con: los accesos a las parcelas y edificaciones residenciales, incluidos los portales de estas; los espacios y elementos comunes de circulación y comunicación de esas edificaciones, incluidas escaleras y ascensores; etc. Esas previsiones están estrechamente relacionadas con la perspectiva de género y los proyectos de edificación a promover para la ejecución de las propuestas residenciales y de alojamientos dotacionales previstas en la Modificación del Plan General deberán adecuarse a ellas.

Por otro, en el contexto de la adjudicación de las viviendas protegidas y los alojamientos dotacionales proyectados deberán ser objeto de la debida atención, en los términos que se estimen adecuados, las específicas y mayores dificultades de las mujeres para acceder a viviendas y alojamientos dignos y de calidad, incluidas las derivadas de su menor renta económica.

- F.- El incremento de población resultante de las viviendas previstas, complementado con su ubicación en el centro urbano, tendrá efectos positivos en los modos de movilidad sostenible en la medida en que supondrá el incremento de los posibles usuarios de las redes de esa naturaleza (peatonales, ciclistas...).
- G.- El desarrollo urbanístico planteado supondrá, además y entre otros extremos, el aumento del número de personas presentes en el espacio público tanto del entorno como de los corredores de acceso a él.

Así, la ordenación de nuevas viviendas y la relocalización del equipamiento público (residencia para personas mayores) contribuirá a mantener y reforzar un espacio público social y funcionalmente vivo y dinámico.

Y esa mayor presencia de personas en el espacio público contribuirá a su seguridad e inclusividad.

En todo caso, la ordenación del espacio público resultante justifica que el proyecto o los proyectos de obras urbanización a promover en el ámbito sean objeto de la correspondiente evaluación desde la perspectiva de género. Y eso, con el fin de evaluar la adecuación de esos proyectos a los objetivos expuestos en el epígrafe V (apartado “2.1.D”) así como a cualesquiera otros que se estimen adecuados para la integración de la perspectiva de género en el espacio público ordenado y a urbanizar.

## 2.2.- Afecciones de las propuestas en materia de género.

Las citadas propuestas son acordes con los objetivos y criterios generales de intervención expuestos en el epígrafe V. Eso da pie a indicar que dichas propuestas tendrán efectos positivos desde la perspectiva de género. Más en concreto, de manera global o específica contribuirán complementariamente a:

- \* Diversificar, complejizar y enriquecer el entorno urbano afectado, apostando por la implantación y el mantenimiento en él de usos residenciales y no residenciales (equipamientos...) en una trama urbana predominantemente residencial, con la consiguiente proximidad o cercanía de todos ellos.
- \* Optimizar las redes de movilidad sostenible existentes.
- \* Racionalizar la realización de los trabajos productivos y reproductivos, así como la gestión del tiempo por parte de las personas que los desarrollan.

- \* Incentivar la seguridad e inclusividad del espacio público del entorno urbano afectado en la medida en que el incremento del alumnado y profesorado contribuirá a mantener e impulsar la dinamicidad social y funcional de dicho espacio.

**3.- Las propuestas de la Modificación del Plan General y su evaluación desde la perspectiva de las medidas y previsiones del Plan de igualdad de mujeres y hombres de Azpeitia.**

Del conjunto de las medidas y previsiones del citado Plan de igualdad merecen la debida atención en este momento las siguientes:

- A.- En la medida en que la Modificación del Plan General es objeto de evaluación desde la perspectiva de género, se cumplen las previsiones establecidas a ese respecto en dicho Plan de Igualdad.
- B.- Las propuestas planteadas en la Modificación del Plan General suponen la incentivación de un urbanismo multifuncional y la ordenación de servicios y equipamientos en los términos y con el alcance expuestos en el apartado 2.

Además, esas propuestas se adecuan a las previsiones establecidas en las disposiciones legales vigentes en materia de accesibilidad universal y de creación de espacios acordes con el objetivo del diseño universal y/o de diseño del espacio para su uso por todas las personas.

En ese contexto, los proyectos de obras de urbanización y los proyectos de edificación a promover para la ejecución de las propuestas de la Modificación del Plan General deberán adecuarse a las previsiones reguladoras de la eliminación o inexistencia de barreras urbanísticas y arquitectónicas establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia.

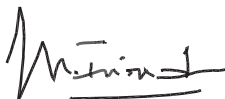
- C.- Las medidas relacionadas con el proceso de participación pública y la intervención de las mujeres en ella serán las que determine el Ayuntamiento en el contexto adecuado para ello. Su determinación no forma parte del cometido específico de la Modificación del Plan General.
- D.- En línea con lo expuesto en el apartado “2.1.E”, en el contexto de la adjudicación de las viviendas protegidas y los alojamientos dotacionales proyectados deberán ser objeto de la debida atención, en los términos que se estimen adecuados, las específicas y mayores dificultades de las mujeres para acceder a viviendas y alojamientos dignos y de calidad, incluidas las derivadas de su menor renta económica.

**VII.- CONCLUSIONES.**

Las consideraciones expuestas en el anterior epígrafe VI dan pie a concluir que las propuestas de la Modificación del Plan General son acordes con la perspectiva de género. En todo caso y conforme a lo indicado se plantea:

- 1.- La evaluación desde la perspectiva de género del proyecto o de los proyectos de obras urbanización a promover para la ejecución de las propuestas de la Modificación del Plan General. El análisis de su adecuación a los objetivos expuestos en el epígrafe V (apartado "2.1.D") así como a cualesquiera otros que se estimen adecuados para la integración de la perspectiva de género en el espacio público ordenado y a urbanizar lo justifica.
- 2.- Los proyectos de edificación a promover en las parcelas residenciales y de alojamientos dotacionales ordenadas deberán adecuarse, entre otras, a las previsiones establecidas en el Decreto de 28 de junio de 2022 (Decreto 80/2022), en el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales en la CAPV.
- 3.- La adjudicación de las viviendas protegidas proyectadas se adecuará a las medidas que a ese respecto y en contexto adecuado (fuera de la Modificación del Plan General) determine el Ayuntamiento, incluidas las que, en su caso, se estimen justificadas en atención a las específicas y mayores dificultades de las mujeres para acceder a viviendas y alojamientos dignos y de calidad.
- 4.- En lo referente al proceso de participación ciudadana a promover en relación con la Modificación del Plan General y a la intervención de las mujeres en él se estará a lo que el Ayuntamiento determine en el contexto adecuado para ello.

En Donostia/San Sebastián, Diciembre de 2022



Fdo.: Mikel Iriondo

**Documento 1.4.**  
**EVALUACIÓN DEL IMPACTO LINGÜÍSTICO.**

## ÍNDICE

- I.- Objeto de este documento.
- II.- Marco general de realización de la evaluación del impacto lingüístico. Metodología.
- III.- La Modificación del Plan General y sus propuestas.
- IV.- Situación socioeconómica y sociolingüística general de Azpeitia.
- V.- Análisis referente a si la Modificación del Plan General está o no en alguno de los supuestos de exclusión de la evaluación lingüística.
- VI.- Determinación del alcance el estudio lingüístico de la Modificación del Plan General.
- VII.- Conclusiones.

## **I.- OBJETO DE ESTE DOCUMENTO.**

De conformidad con lo establecido en el artículo “7.7” de la Ley de Instituciones Locales de Euskadi, de 7 de abril de 2016 (Ley 2/2016), así como en el Decreto 179/2019 (art. 49), en el procedimiento de aprobación de proyectos o planes que pudieran afectar a la situación sociolingüística de los municipios se ha de evaluar su posible impacto respecto a la normalización del uso del euskera, y se han de proponer las medidas derivadas de esa evaluación que se estimen pertinentes.

Más en concreto, en atención a lo indicado en el artículo 50 del Decreto 179/2019, los Planes Generales de Ordenación Urbana (y sus modificaciones sustanciales) han de ser objeto de dicha evaluación, cuando tengan efectos en el uso del euskera.

A su vez, la realización de esa evaluación se ha de adecuar a las previsiones establecidas en el Decreto 179/2019, expuestas en el epígrafe II.

La realización de esa evaluación de conformidad con dichas previsiones es el objeto de este documento.

## **II.- MARCO GENERAL DE REALIZACIÓN DE LA EVALUACIÓN DEL IMPACTO LINGÜÍSTICO. METODOLOGÍA**

Ese marco está conformado por la Ley 2/2016 y el Decreto 179/2019. Y de conformidad con lo establecido, en concreto, en ese Decreto, la realización de las tareas objeto de este documento se ha de adecuar a los siguientes criterios metodológicos:

- \* Análisis referente a si la Modificación del Plan General está o puede estar en alguno de los supuestos de exclusión de la evaluación (art. 51 del Decreto 179/2019).
- \* Determinación del alcance del estudio lingüístico (art. 53 del Decreto 179/2019), en el supuesto de concluir, del análisis anterior, que la Modificación del Plan General no está excluida de la evaluación.
- \* Elaboración del estudio de impacto lingüístico (art. 54 del Decreto 179/2019), en el supuesto de concluir, del anterior análisis del alcance, que la Modificación del Plan General y sus propuestas pueden tener afecciones relevantes de carácter lingüístico.

Complementariamente y con fines meramente informativos, las previsiones anteriores se complementan con las referentes a la exposición, por un lado, de las propuestas de la Modificación del Plan General (epígrafe III) y, por otro, de información y datos referentes a la situación socioeconómica y sociolingüística de Azpeitia (IV).

## **III.- LA MODIFICACION DEL PLAN GENERAL Y SUS PROPUESTAS.**

Esas propuestas, así como los objetivos a los que responden, son las expuestas en la propia Modificación del Plan General. Algunas de ellas, expuestas de manera sintetizada, son las siguientes:

- \* Referentes al subámbito Perdillegi: destino a usos de equipamiento público (residencia de personas mayores), trasladando a él el equipamiento hoy día situado en el ámbito San Martín.



- \* Referentes al subámbito San Martín:
- Destino a usos residenciales, en sustitución de su actual destino a equipamiento público (residencia de personas mayores).
  - Previsión de unas 86 nuevas viviendas (protegidas).

#### IV.- SITUACIÓN SOCIOECONÓMICA Y SOCIOLINGÜÍSTICA GENERAL DE AZPEITIA.

##### 1.- La población de Azpeitia.

De acuerdo con los datos de EUSTAT, la situación de la población de Azpeitia y su evolución es la reflejada en los siguientes cuadros.

**CUADRO 1.**  
**EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN. SITUACIÓN ACTUAL. EDAD Y SEXO.**

SEXO	EDAD	AÑO					
		2010		2015		2022	
		Nº	%	Nº	%	Nº	%
Mujeres	0 – 19	1.433	20,36%	1.532	20,99%	1.531	20,25%
	20 – 64	4.297	61,04%	4.221	57,82%	4.251	56,22%
	>= 65	1.310	18,61%	1.547	21,19%	1.779	23,53%
	Total	7.040	100,00%	7.300	100,00%	7.561	100,00%
Hombres	0 – 19	1.499	20,80%	1.661	22,08%	1.711	22,13%
	20 – 64	4.576	63,51%	4.504	59,88%	4.488	58,04%
	>= 65	1.130	15,68%	1.357	18,04%	1.534	19,84%
	Total	7.205	100,00%	7.522	100,00%	7.733	100,00%
Total	0 – 19	2.932	20,58%	3.193	21,54%	3.242	21,20%
	20 – 64	8.873	62,29%	8.725	58,87%	8.739	57,14%
	>= 65	2.440	17,13%	2.904	19,59%	3.313	21,66%
	Total	14.245	100,00%	14.822	100,00%	15.294	100,00%
Mujeres. Total	----	7.040	49,42%	7.300	49,25%	7.561	49,44%
Hombres. Total	----	7.205	50,58%	7.522	50,75%	7.733	50,56%
TOTAL	----	14.245	100,00%	14.822	100,00%	15.294	100,00%

Fuente de obtención de los datos del cuadro: EUSTAT.

**CUADRO 2.**  
**POBLACIÓN SEGÚN LUGAR DE NACIMIENTO Y PERÍODO (%).**

LUGAR DE NACIMIENTO	2010		2015		2022	
Araba	48	0,34%	47	0,32%	43	0,28%
Bizkaia	166	1,17%	176	1,19%	195	1,28%
Gipuzkoa	12.235	85,89%	12.558	84,73%	12.699	83,03%
Total CAPV	12.449	87,39%	12.781	86,23%	12.937	84,59%
Otras provincias	914	6,42%	899	6,07%	858	5,61%
Extranjero	882	6,19%	1.142	7,70%	1.499	9,80%
<b>TOTAL</b>	<b>14.245</b>	<b>100,00%</b>	<b>14.822</b>	<b>100,00%</b>	<b>15.294</b>	<b>100,00%</b>

Fuente: EUSTAT.

Los datos expuestos en esos cuadros dan pie a las consideraciones siguientes:

- \* La población de Azpeitia está, en términos generales, estabilizada, si bien con ligeros incrementos.
- \* En atención al origen o lugar de nacimiento de la población:
  - La población con origen o lugar de nacimiento en la CAPV y, más en concreto, en Gipuzkoa, asciende al 83,03% (2022), ligeramente inferior al de ese mismo origen de los años 2010 y 2015.
  - Se reduce, puntualmente, la presencia de la población con origen o lugar de nacimiento en otras provincias (en 0,81 % entre los años 2010 y 2022).
  - Se incrementa, puntualmente, la presencia de la población con origen o lugar de nacimiento en el extranjero (en un 3,61 % entre los años 2010 y 2022).
- \* En lo referente a su edad, la población está sensiblemente estabilizada en las distintas horquillas expuestas en el cuadro 1. En todo caso, es de destacar el aumento de la presencia de las personas de más de 65 años (en un 4,53 % entre los años 2010 y 2022).
- \* En lo referente al sexo, la población está sensiblemente estabilizada a lo largo del período analizado, con una puntual mayor presencia de hombres a lo largo de él.

## 2.- La situación sociolingüística de Azpeitia.

### 2.1.- El conocimiento del euskera.

- \* La situación general actual y su evolución es la reflejada en el siguiente cuadro:

**CUADRO 3.**  
**CONOCIMIENTO DEL EUSKERA**  
(personas de 2 o más años).

CONOCIMIENTO - NIVEL	2011		2016		2021	
	Cuantía	%	Cuantía	%	Cuantía	%
Euskaldunes	11.723	83,65%	12.057	83,69%	12.510	82,95%
Casi-euskaldunes	1.119	7,98%	976	6,77%	1.194	7,92%
Erdaldunes	1.173	8,37%	1.374	9,54%	1.377	9,13%
<b>Total</b>	<b>14.015</b>	<b>100,00%</b>	<b>14.407</b>	<b>100,00%</b>	<b>15.081</b>	<b>100,00%</b>

Fuente: EUSTAT.

- \* Algunas de las tendencias detectadas a lo largo del período analizado, resultantes de los datos de ese cuadro, son las siguientes:
  - La progresiva y ligera reducción de la cuantía y del porcentaje de personas euskaldunes. Así, entre los años 2011 y 2021 se ha visto reducida en un 0,7%.
  - El ligero incremento del número y porcentaje de personas erdaldunes. Entre los años 2011 y 2021 se ha incrementado en un 0,76 %.

## 2.2.- El uso del euskera en el domicilio.

- \* La situación general actual y su evolución es la reflejada en el siguiente cuadro:

**CUADRO 4**  
**USO DEL EUSKERA EN EL DOMICILIO**  
**(personas de 2 o más años).**

LENGUA	POBLACIÓN	2006		2011		2016	
		Cuantía	%	Cuantía	%	Cuantía	%
Euskera	Total	8.973	64,96%	9.915	68,19%	10.385	70,08%
	Hombres	4.465	32,32%	4.982	34,26%	5.205	35,13%
	Mujeres	4.508	32,63%	4.933	33,93%	5.180	34,96%
Castellano	Total	2.630	19,04%	3.262	22,43%	2.900	19,57%
	Hombres	1.363	9,87%	1.655	11,38%	1.462	9,87%
	Mujeres	1.267	9,17%	1.607	11,05%	1.438	9,70%
Las dos anteriores	Total	2.149	15,56%	1.133	7,79%	1.084	7,32%
	Hombres	1.085	7,85%	592	4,07%	562	3,79%
	Mujeres	1.064	7,70%	541	3,72%	522	3,52%
Otra	Total	62	0,45%	230	1,58%	449	3,03%
	Hombres	30	0,22%	133	0,91%	257	1,73%
	Mujeres	32	0,23%	97	0,67%	192	1,30%
TOTAL	Total	13.814	100,00%	14.540	100,00%	14.818	100,00%
	Hombres	6.943	50,26%	7.362	50,63%	7.486	50,52%
	Mujeres	6.871	49,74%	7.178	49,37%	7.332	49,48%

Fuente: EUSTAT.

- \* Algunas de las cuestiones derivadas de los datos del cuadro anterior son las siguientes:
- El porcentaje de uso del euskera en casa es importante (70,08% en el año 2016), si bien considerablemente inferior al porcentaje de personas que conocen el euskera.
  - El porcentaje de uso del castellano en casa se ha incrementado ligeramente entre el 2006 y el 2016.

## 3.5.- Otras cuestiones.

En atención a lo indicado en el Decreto 179/2019 (art. 51), los espacios vitales del euskera o arnasguneak son *zonas geográficas o sociofuncionales en las que el porcentaje de personas con conocimiento del euskera supera el 80%, siendo lengua de uso normal y general en las relaciones sociales.*

Azpeitia cumple la condición referente a que el porcentaje de personas con conocimiento del euskera es superior al 80%. Pero no así la referente a que el euskera sea la lengua de uso normal o general en las relaciones sociales si se considera que es utilizado en el domicilio por un 70,08% (2016).

## V.- ANÁLISIS REFERENTE A SI LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL ESTÁ O NO EN ALGUNO DE LOS SUPUESTOS DE EXCLUSIÓN DE LA EVALUACIÓN LINGÜÍSTICA.

De conformidad con lo establecido en el Decreto 179/2019 (art. 51), no procede la evaluación del impacto lingüístico en los supuestos que se exponen a continuación, que justifican las consideraciones que asimismo se indican:

### **1.- Modificaciones no sustanciales de planes o proyectos.**

El documento urbanístico que se evalúa viene a modificar de manera puntual e insignificante el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Azpeitia. Por lo tanto, si se cumple la primera de las condiciones que podrían justificar la exclusión del documento de dicha evaluación.

A su vez, la consideración del carácter sustancial o no de las modificaciones planteadas es más compleja en la medida en que dicho término (sustancial) no tiene unos referentes objetivos claros. En todo caso, en el contexto de su valoración en el conjunto del Plan General de Azpeitia y de sus afecciones en ese conjunto, cabría concluir que no son modificaciones sustanciales sino puntuales y limitadas.

En todo caso, razones de prudencia justifican el sometimiento del documento urbanístico a la citada evaluación lingüística.

### **2.- Aprobación de planes y autorización o habilitación de proyectos con nulo impacto lingüístico.**

De conformidad con lo indicado, una de las fases de la evaluación lingüística se corresponde con la determinación del alcance del estudio lingüístico (art. 53 del Decreto 179/2019).

Su objetivo es el de evaluar si las propuestas de la Modificación del Plan General pueden tener o no afecciones relevantes de carácter lingüístico

Debido a ello, resulta razonable realizar dicha evaluación, cuando menos hasta la citada fase, a los efectos de concluir el alcance de las afecciones lingüísticas de la Modificación.

### **3.- Proyectos que deriven de un plan que hubiera sido sometido previamente a evaluación lingüística.**

Este supuesto de exclusión no es de aplicación en el caso que no ocupa en atención a las dos razones siguientes.

Por un lado, el documento promovido es un plan urbanístico y no un proyecto. Por otro, el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Azpeitia no ha sido sometido a evaluación lingüística.

## **VI.- DETERMINACIÓN DEL ALCANCE DEL ESTUDIO LINGÜÍSTICO DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL.**

### **1.- Cuestionario.**

#### **1.1.- Afecciones en la población residente o estable del municipio.**

Las previsiones urbanísticas de ordenación y construcción de edificaciones destinadas a vivienda y a actividades económicas pueden conllevar el incremento de la población de Azpeitia.

La Modificación del Plan General objeto de evaluación prevé la construcción de unas 86 viviendas. La población vinculada a esas viviendas cabe estimarla en unas 215 personas, tomando como referencia una media de 2,5 personas/viv. (si bien, en realidad, esa media es algo inferior en este momento).

El incremento poblacional será inferior en la medida en que una determinada parte de esas personas serán del propio Azpeitia. En todo caso, dadas las dificultades de determinar que porcentaje de esas personas serán del propio municipio y que otro vendrá de fuera, a los efectos de esta evaluación se considera que el citado incremento será equivalente al citado total de personas.

A lo anterior cabe añadir que la previsión del equipamiento público (residencia de personas mayores) no tendrá impactos sociolingüísticos en la medida en que viene a sustituir a otro existente.

**1.2.- Afecciones en la cuantía de visitantes.**

No se estima que las propuestas de la Modificación del POGU vayan a tener ese tipo de afecciones.

**1.3.- Otro tipo de afecciones en la situación sociolingüística del municipio.**

No se considera que las propuestas urbanísticas puedan conllevar afecciones de ningún otro tipo en la situación sociolingüística de Azpeitia.

**2.- Determinación del alcance de las afecciones lingüísticas.**

El análisis del alcance del estudio lingüístico, realizado de conformidad con los parámetros determinados por el área de Política Lingüística del Gobierno Vasco. da lugar al resultado expuesto en los siguientes cuadros.

MODIF. PGOU AZPEITIA GARMENDIALDEA (PERDILLEGI Y SAN MARTÍN)  
DOC. 1.4. EVALUACIÓN IMPACTO LINGÜÍSTICO.

EUSKARAREN PROIEKZIO INDIZEA	
Biztanleen kopurua gaur egun	14.818
Euskaldunak gaur egun kopurutan	12.401
Euskaldunak gaur egun %	83,69 %
Biztanle/bisitari berrien kopurua	215

BIZTANLE/BISITARI BERRIEN JATORRIA PORTZENTAJETAN	KOPURUTAN
Araba	0,32 %
Bizkaia	1,19 %
Gipuzkoa	84,47 %
Estatuko gainontzeko lurraldeak	6,05 %
Atzerrikoak	7,98 %
DENETARA	100 %

0,32 % 1

EUSKARAREN EZAGUTZA JATORRIAREN ARABERA					
	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	Estatuko gainontzeko lurraldeak	Atzerrikoak
Euskaldunak %	28,54 %	36,61 %	57,37 %	5,00 %	1,00 %
Besteak %	71,46 %	63,39 %	42,63 %	95,00 %	99,00 %
Euskaldunak	0	1	104	1	0
Besteak	0	2	77	12	17

BIZTANLE/BISITARI BERRIEN KOPURUA EZAGUTZAREN ARABERA		
Biztanle/Bisitari berrien kopurua	Etorriko diren erdaldunak	Etorriko diren euskaldunak
215	109	106

EUSKARA EZAGUTZA TASAK (ORAINGOAK ETA GEROKOAK) ETA KONPARAKETA					
Biztanle/bisitari berriak + ohikoak	Biztanle/bisitari euskaldun ohikoak + berriak	Biztanle/bisitari euskaldun ohikoak +berriak %	Euskaldunen % gaur egun	EPI%	EPI
15.033	12.507	83,20 %	83,69 %	-0,49 %	-0,49

ONDORIOAK	
Guztira	14.818
Euskaldunak - Guztira%	83,69
Ama-hizkuntza euskara - Guztira%	74,23
Etxean erabiltzen den hizkuntza - Guztira%	72,08
Euskara Zerbitzua	BAI
ESEP	BAI
Faktorea biztanle kopurua	2,00
Faktorea Euskaldunak	5,00
Faktorea Lehen hizkuntza	5,00
Faktorea Etxeko hizkuntza	5,00
Faktorea Euskararen inguruko egituraketa	0,00
Hauskortasun indizea	8,67
Hiren eraginaren balioa	1,00
Euskararen proiektzio indizea	-0,49
Bilakaera indizea	0,51
<b>TXOSTENA EGIN BEHARRA - IZAERA</b>	<b>HIZKUNTZA INPAKTUKO AZTERLANA EZ</b>



## VII.- CONCLUSIONES.

En atención a lo expuesto en el epígrafe anterior cabe estimar que el proyecto no tendrá afecciones en la situación sociolingüística de Azpeitia y del entorno urbano afectado, ni en la situación del euskera que justifiquen la elaboración de un estudio de impacto lingüístico y su complementación con las correspondientes medidas preventivas, correctoras, etc. de dichas afecciones.

En Donostia/San Sebastián, Diciembre de 2022



Fdo.: Mikel Iriondo



MODIFICACIÓN  
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE AZPEITIA REFERIDA  
A LOS SUBÁMBITOS 2.2 "PERDILLEGI" Y A.D.2.3 "SAN MARTIN"  
DEL AU. 2. GARMENDIALDE

Diciembre 2022

**Documento "2. NORMAS URBANÍSTICAS"**



Se presenta seguidamente la nueva Norma Urbanística Particular refundida correspondiente al ámbito de Garmendialde que resulta de la modificación que se propone.

Donostia/San Sebastián, diciembre de 2022

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of loops and a long horizontal stroke at the bottom.

Santiago Peñalba Garmendia, Arquitecto



## **A.U."2. GARMENDIALDE"**

### **I.- SITUACIÓN, DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE**

Se trata, junto con el casco histórico, de la actual área urbana central del municipio y se corresponde con el territorio en el que se previó en un origen propiciar el primer asentamiento del núcleo medieval, entre la margen derecha del río Urola y la margen izquierda del río Ibaieder.

Se sitúa al sur del casco histórico (Alde Zaharra) y limita con los ámbitos de Amue, Garmendipe, Sanjuandegi y Arana Ingurunea.

Constituye el "ensanche" de Azpeitia y comprende los desarrollos urbanos llevados a cabo en: Harzubia; Zelaitxo; Goiko Errota; Pablo VI Egoitza; Estrata de Perratzaile; Toriles; Organería Española; Casa Jaca; Agirre; Garate Anaiaren Auzunea; Perteneidos de Villa Garmendi; Villa Garmendi; Garmendi Auzoa; Garmendi Berri; Perdillegi Aldea; y Perdillegi Auzunea.

A los anteriores cabe sumar las importantes implantaciones de carácter equipamental preexistentes (Perdillegi, plaza de Toros, Residencia de San Martín y Centro de Salud, convento de las RR.MM. Siervas de María, etc.).

Su delimitación se refleja en el plano "II.1.4 Clasificación del suelo (Medio Urbano). Delimitación de Ámbitos Urbanísticos" del documento "D. Planos" del Plan General.

Tiene una superficie aproximada de 188.340 m<sup>2</sup>.

### **II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION.**

- \* Consolidación del desarrollo residencial existente en el conjunto del ámbito, complementado con algunas actuaciones de reforma y remodelación urbana.
- \* Esas actuaciones de reforma y remodelación urbana son, entre otras, las planteadas en:
  - El subámbito "2.1 Zezen Plaza" delimitado en este Plan, en el que se prevé un desarrollo residencial; se plantea la elaboración y tramitación de un Plan Especial a los efectos de la determinación de su ordenación pormenorizada.
  - El subámbito "2.2 Perdillegi" delimitado en este Plan, en el que se prevé su consolidación como parcela de equipamiento con la finalidad de dar acogida en la misma a la nueva residencia de personas mayores del municipio.
  - El subámbito "2.3 San Martín" delimitado en este Plan, en el que se prevé un desarrollo residencial; se plantea la elaboración y tramitación de un Plan Especial a los efectos de la determinación de su ordenación pormenorizada.
  - Las parcelas "a.20.2.1" y "a.20.2.2" delimitadas en este Plan.

- \* Consolidación de los equipamientos correspondientes a: la Plaza de Toros; el Centro de Salud; y el equipamiento docente y sus instalaciones anejas existentes, incluido el Instituto emplazado en la zona Sur del ámbito, con la salvedad del suelo y de las edificaciones ocupadas en la actualidad por la escuela de adultos, la escuela de música y el "euskaltegi" incorporadas al subámbito de Perdillegi.
- \* Consolidación de la parcela del convento de las RR.MM. Siervas de María, destinándola a usos terciarios.
- \* Integración en el ámbito de la red de vías ciclistas, tanto al Sur del mismo, como en la margen derecha del río Urola.
- \* Previsión de acciones puntuales de reurbanización en el conjunto del ámbito. En particular se propone el reajuste de las rasantes del viario en el entorno de los subámbitos de Perdillegi y San Martín a los efectos de minimizar el riesgo de inundación.
- \* Recuperación de la margen izquierda del cauce del Ibaieder en el subámbito de San Martín. Se prevé al efecto el derribo de la edificación existente junto al río y la ordenación de un talud renaturalizado, que incorpore un camino dando continuidad al tránsito peatonal junto al río.
- \* En orden a favorecer la integración del ámbito en el continuo urbano del municipio se prevén acciones tales como: la ordenación de la nueva traza ferroviaria elevada, con el objeto de facilitar la conexión con el ámbito de Garmendipe; y la disposición de nuevos puentes y pasarelas de acceso al ámbito de Amue, cuya transformación urbana se plantea y en cuyo desarrollo se ejecutarán éstos.

### III.- REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL.

#### 1.- Calificación global

##### 1.1.- ZONA A.20/2 (Residencial de Edificación Intensiva)....(Superficie: 106.540 m<sup>2</sup>)

##### A.- Condiciones de edificación.

##### a) Edificabilidad urbanística:

- \* Desarrollos urbanísticos consolidados:
  - Edificabilidad sobre rasante: la resultante de las alineaciones y de la forma actuales del conjunto de la edificación lucrativa existente que se consolida.
  - Edificabilidad bajo rasante:  
La edificabilidad urbanística autorizada bajo rasante es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo autorizadas bajo rasante, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general y a ese respecto en el documento "B.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General.



- \* Nuevos desarrollos urbanísticos:
  - Subámbito "2.1 Zezen Plaza":
    - . Edificabilidad sobre rasante:
      - \* Nueva edificabilidad: 7.150 m<sup>2</sup>(t)
      - \* La edificabilidad anterior se complementa con la asociada a las edificaciones emplazadas en los números 11 bis, 15-17 de Harzubia Hiribidea.
    - . Edificabilidad bajo rasante:

La edificabilidad urbanística autorizada en el conjunto del subámbito es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo autorizadas bajo rasante, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general y a ese respecto en el documento "B.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General.
  - Subámbito "2.3 San Martin":
    - . Edificabilidad sobre rasante:
      - \* Nueva edificabilidad: 9.452 m<sup>2</sup>(t)
    - . Edificabilidad bajo rasante:

La edificabilidad urbanística autorizada en el conjunto del subámbito es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo autorizadas bajo rasante, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general y a ese respecto en el documento "B.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General.
  - Parcela "a.20/2.1" (Harzubialde)
    - . Edificabilidad sobre rasante:

Se consolidan las condiciones de edificabilidad que resultan de la envolvente máxima prevista en el vigente Estudio de Detalle del denominado Área 43 "Harzubia" y en el correspondiente Proyecto de Reparcelación vigente, definitivamente aprobado con fecha de 17 de junio de 1997.
    - . Edificabilidad bajo rasante:

La edificabilidad urbanística autorizada en la parcela es la asociada a las construcciones de carácter lucrativo autorizadas bajo rasante en la misma, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general y a ese respecto en el documento "B.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General.
  - Parcela "a.20/2.2" (Harzubia 25-29)
    - . Edificabilidad sobre rasante: 3.288 m<sup>2</sup>(t).
    - . Edificabilidad bajo rasante:

La edificabilidad urbanística autorizada en la parcela es la asociada a las construcciones de carácter lucrativo autorizadas bajo rasante en la misma, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general y a ese respecto en el documento "B.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General.

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

\* Perfil de edificación máximo:

- Desarrollos urbanísticos consolidados:

\* Sobre rasante:

El resultante de la forma actual de las edificaciones lucrativas existentes que se consolidan

\* Bajo rasante:

El resultante de la directa aplicación de los criterios generales que a ese respecto se determinan en el documento "B.1 Normas Urbanísticas Generales" del presente Plan General.

- Nuevos desarrollos urbanísticos:

. Subámbito "2.1 Zezen Plaza"

\* Sobre rasante:

A determinar, con rango de ordenación pormenorizada, en el expediente de Plan Especial a tramitar. Se prevé en principio un perfil de cinco plantas sobre rasante, si bien en el supuesto de adosarse una edificación al edificio nº 11 bis de Harzubia Hiribidea, en sustitución de Nazabal Etxea, se autorizará en el Plan Especial la disposición de un perfil de hasta seis plantas.

\* Bajo rasante: el resultante de la directa aplicación de los criterios generales que a ese respecto se determinan en el documento "B.1 Normas Urbanísticas Generales" del presente Plan General.

. Subámbito "2.3 San Martín"

\* Sobre rasante:

A determinar, con rango de ordenación pormenorizada, en el expediente de Plan Especial a tramitar. Se prevé en principio un perfil de planta baja y cinco plantas sobre rasante, si bien se autoriza superar dicho perfil en parte de la parcela residencial resultante.

\* Bajo rasante: el resultante de la directa aplicación de los criterios generales que a ese respecto se determinan en el documento "B.1 Normas Urbanísticas Generales" del presente Plan General.

. Parcela "a.20/2.1" (Harzubialde)

\* Sobre rasante: V.

\* Bajo rasante: el resultante de la directa aplicación de los criterios generales que a ese respecto se determinan en el documento "B.1 Normas Urbanísticas Generales" del presente Plan General.

. Parcela "a.20/2.2" (Harzubia 25-29)

- \* Sobre rasante: VI.
- \* Bajo rasante: el resultante de la directa aplicación de los criterios generales que a ese respecto se determinan en el documento "B.1 Normas Urbanísticas Generales" del presente Plan General.

## \* Altura de edificación a aleros horizontales/ total:

- Desarrollos urbanísticos consolidados: La resultante de la forma actual de las edificaciones lucrativas existentes que se consolidan.
- Nuevos desarrollos urbanísticos:

. Subámbito "2.1 Zezen Plaza"

A determinar, con rango de ordenación pormenorizada, en el expediente de Plan Especial a tramitar. Se prevé en principio una altura de 16 m., si bien en el supuesto de adosarse una edificación al edificio nº 11 bis de Harzubia Hiribidea, en sustitución de Nazabal Etxea, se autorizará en el Plan Especial superar dicha altura.

. Subámbito "2.3 San Martin"

A determinar, con rango de ordenación pormenorizada, en el expediente de Plan Especial a tramitar.

. Parcela "a.20/2.1" (Harzubialde) 16,00 m.

. Parcela "a.20/2.2" (Harzubia 25-29): 19,15 m.

B.- Condiciones de uso.

- \* Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global "A.20" (documento "B.1 Normas Urbanísticas Generales").
- \* Del subámbito "2.1 Zezen Plaza":
  - Condiciones reguladoras de la edificabilidad asociada al nuevo desarrollo residencial:
    - . Preexistente y a derribar: .....640 m<sup>2</sup>(t).
    - . Nueva edificabilidad residencial:
      - \* Edificabilidad residencial vinculada al régimen de VPO:..... 1.157 m<sup>2</sup>(t)
      - \* Edificabilidad residencial vinculada al régimen de vivienda tasada: .....1.157 m<sup>2</sup>(t)
      - \* Edificabilidad residencial de promoción libre: .....3.471 m<sup>2</sup>(t)
      - \* Nueva edificabilidad residencial total: .....5.785 m<sup>2</sup>(t)
    - . Total (preexistente y a derribar + nuevo): .....6.425 m<sup>2</sup>(t)

Esa edificabilidad se complementa con la edificabilidad residencial asociada a las edificaciones emplazadas en los números 11 bis y 15-17 de Harzubia Hiribidea, que se consolidan con sus 30 viviendas.

- Condiciones reguladoras del número máximo de viviendas autorizado:

. Preexistentes y a derribar: 6 viv.

. Viviendas nuevas:

- \* Vinculadas al régimen de VPPS: ..... 11 viv.
- \* Vinculadas al régimen de vivienda tasada: ..... 11 viv.
- \* De promoción libre: ..... 32 viv.
- \* Total nuevas: ..... 54 viv.

. Total (preexistentes y a derribar + nuevas): ..... 60 viv.

Esas viviendas se complementan con las 30 viviendas situadas en las edificaciones emplazadas en los números 11 bis y 15-17 de Harzubia Hiribidea, que se consolidan.

- \* Del subámbito "2.3 San Martín":

- Condiciones reguladoras de la edificabilidad asociada al nuevo desarrollo residencial:

. Nueva edificabilidad residencial:

- \* Edificabilidad residencial vinculada al régimen de VPPS: ... .281,20 m<sup>2</sup>(t)
- \* Edificabilidad residencial vinculada al régimen de vivienda tasada: ..... 8.920,80 m<sup>2</sup>(t)
- \* Nueva edificabilidad residencial total: ..... 9.202 m<sup>2</sup>(t)

- \* La nueva edificabilidad urbanística restante proyectada en el ámbito -250 m<sup>2</sup>(t)- se destina a usos terciarios.

## 1.2.- ZONA A.30/2 (Residencial de Bajo Desarrollo).....(Superficie: 10.303 m<sup>2</sup>)

### A.- Condiciones de edificación.

#### a) Edificabilidad urbanística:

- \* Edificabilidad sobre rasante: la resultante de las alineaciones y de la forma, actuales del conjunto de la edificación lucrativa existente que se consolida.
- \* Edificabilidad bajo rasante:  
Es la que resulta de la directa aplicación de los criterios generales que a ese respecto se determina en las Normas Urbanísticas Generales del presente Plan General.

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

\* Perfil de edificación máximo:

- Sobre rasante: el resultante de la forma actual de las edificaciones lucrativas existentes, que se consolidan
- Bajo rasante: el resultante de la directa aplicación de los criterios generales que a ese respecto se determinan en el documento "B.1 Normas Urbanísticas Generales" del presente Plan General.

\* Altura de edificación a aleros horizontales/ total:

La resultante de la forma actual de las edificaciones lucrativas existentes que se consolidan.

#### B.- Condiciones de uso.

Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global "A.30" (documento "B.1 Normas Urbanísticas Generales").

#### **1.3.- ZONA E.10/2** (Vías Urbanas Principales) ..... (Superficie: 11.840 m<sup>2</sup>)

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en este Plan General (documento "B.1 Normas Urbanísticas Generales").

#### **1.4.- ZONA E.20/2** (Red de Itinerarios Especiales (ciclista - peatonal)) (Superficie: 2.645 m<sup>2</sup>)

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en este Plan General (documento "B.1 Normas Urbanísticas Generales").

#### **1.5.- ZONA E.30/2** (Red ferroviaria)..... (Superficie: 2.242 m<sup>2</sup>)

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en este Plan General (documento "B.1 Normas Urbanísticas Generales").

#### **1.6.- ZONA F.10/2** (Espacios Libres Urbanos – S.G.)..... (Superficie: 1.446 m<sup>2</sup>)

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en este Plan General (documento "B.1 Normas Urbanísticas Generales").

**1.7.- ZONA G.10/2.1 (Equipamiento).....(Superficie 5.925 m<sup>2</sup>)**

Se corresponde con el subámbito "2.2 Perdillegi":

**A.- Condiciones de edificación.****a) Edificabilidad física:**

- \* Edificabilidad sobre la rasante de la calle Jose Artetxe: Se autoriza una edificabilidad máxima de 13.000 m<sup>2</sup>(t). Será la resultante de las alineaciones y de los parámetros reguladores de la forma de la edificación establecidos en los planos del plan y en el siguiente apartado "b".
- \* Edificabilidad adicional bajo la rasante de la calle Jose Artetxe.: la que resulta de la directa aplicación de los criterios generales que a ese respecto se determinan en el documento "B.1 Normas Urbanísticas Generales" del presente Plan General.

**b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación: número de plantas y altura de edificación.****\* Sobre rasante:**

- Número de plantas: VI en relación con la rasante de la calle Jose Artetxe.  
Se autoriza que una edificabilidad máxima de 200 m<sup>2</sup>(t) supere dicha altura.
- Altura de la edificación: 25,00 m. en relación con la rasante de la calle Jose Artetxe.  
Se autoriza que una edificabilidad máxima de 200 m<sup>2</sup>(t) supere dicho perfil.

- \* Bajo rasante: los resultantes de la directa aplicación de los criterios generales que a ese respecto se determina en el documento "B.1 Normas Urbanísticas Generales" del presente Plan General.

**B.- Condiciones de uso.**

Las condiciones de uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en este Plan General (documento "B.1 Normas Urbanísticas Generales")

**1.8.- ZONA G.10/2.2 (Equipamiento).....(Superficie 5.739 m<sup>2</sup>)**

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en este Plan General (documento "B.1 Normas Urbanísticas Generales").

**1.9.- ZONA G.10/2.3** (Equipamiento) .....(Superficie 32.592 m<sup>2</sup>)

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en este Plan General (documento "B.1 Normas Urbanísticas Generales").

**1.10.- ZONA G.10/2.4** (Equipamiento) .....(Superficie 1.609 m<sup>2</sup>)

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en este Plan General (documento "B.1 Normas Urbanísticas Generales").

**1.11.- ZONA H.10/4** (Cauces Fluviales).....(Superficie: 7.459 m<sup>2</sup>)

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en este Plan General (documento "B.1 Normas Urbanísticas Generales").

**2.- Condiciones generales reguladoras de la red de sistemas locales.**

Se establecen las siguientes condiciones estructurales reguladoras de la red de sistemas locales:

- \* El Plan Especial a promover en el subámbito "2.1 Zezen Plaza" respetará un retiro mínimo de 12 m para la nueva edificación en relación al cauce del río Ibaieder y de 10 m a la parcela de la Plaza de Toros, así como la alineación máxima fijada con carácter general para las nuevas edificaciones en relación a Harzubia Hiribidea. Asimismo, preverá la ordenación de un eje viario de conexión de la calle Harzubia con el río Ibaieder al efecto de favorecer la conexión en un futuro con el ámbito de Amue.
- \* El Plan Especial a promover en el subámbito "2.3 San Martin" respetará un retiro mínimo de 15 m para la nueva edificación en relación al cauce del río Ibaieder.
- \* En cumplimiento de las condiciones vinculantes establecidas por la Dirección de Aguas con fecha de 19/03/2007, las intervenciones en el ámbito deberán adoptar las medidas precisas para cumplir los "Criterios de Uso del Suelo en función de su Grado de Inundabilidad", de tal forma que se garantice que, tanto durante el desarrollo de la actuación como a lo largo de la vida de la misma se tenga un grado de protección suficiente y pueda establecerse su seguridad, no afectando desfavorablemente a las riberas y a la inundabilidad del entorno.

### 3.- Clasificación urbanística.

La totalidad de los terrenos del Ámbito se clasifican como suelo urbano.

### 4.- Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.

- \* Subámbito "2.1 Zezen Plaza": dicho régimen será el que determine el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover con ese fin.
- \* Subámbito "2.3 San Martin": dicho régimen será el que determine el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover con ese fin.
- \* La ordenación pormenorizada del resto del ámbito es la determinada en este Plan General.

### 5.- Régimen general de programación y ejecución.

#### A.- Régimen de ejecución y programación general.

El desarrollo y la ejecución de las nuevas actuaciones planteadas en el ámbito se acometerán en el horizonte de proyección de este Plan General.

#### B.- Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo.

Se procederá a la elaboración y aprobación del Plan Especial del subámbito "2.1 Zezen Plaza" en el primer cuatrienio de vigencia de este Plan General.

Se procederá a la elaboración y aprobación del Plan Especial del subámbito "2.3 San Martin" en un plazo de dos años desde la entrada en vigor de este Plan General.

#### C.- Régimen de obtención, ejecución y abono de los sistemas generales públicos.

El conjunto de los terrenos del ámbito urbanístico destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales se integrará o adscribirá, a los efectos de su obtención, ejecución y financiación, tanto en el o los ámbitos de actuación integrada a delimitar de conformidad con lo determinado en relación con el régimen de ejecución y programación general, como, a posteriori, en la o las correspondientes unidades de ejecución.

Los Planes Especiales a tramitar en los subámbitos "2.1 Zezen Plaza" y "2.3 San Martin" identificarán, en su caso, el o los Ámbitos de Actuación Integrada correspondientes, que serán a su vez objeto de Programa o Programas de Actuación Urbanizadora.



#### IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO.

##### 1.- Calificación pormenorizada.

##### A.- Condiciones de determinación de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas, y de delimitación de las mismas.

- \* Subámbito "2.1 Zezen Plaza": dichas condiciones serán las que determine el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover con ese fin.
- \* Subámbito "2.3 San Martin": dichas condiciones serán las que determine el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover con ese fin.
- \* Resto del ámbito: dichas condiciones son las reflejadas en el plano "II.2.1 Zonificación Pormenorizada" del documento de "D. Planos" del presente Plan General.

##### B.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

- \* Subámbito "2.1 Zezen Plaza":
  - Sobre rasante y bajo rasante: la edificabilidad física de cada subzona resultante de la ordenación pormenorizada será la que determine el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover con ese fin en el subámbito.
- \* Subámbito "2.3 San Martin":
  - Sobre rasante y bajo rasante: la edificabilidad física de cada subzona resultante de la ordenación pormenorizada será la que determine el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover con ese fin en el subámbito.
- \* Parcelas objeto de actuaciones de reforma urbana y/o sustitución:
  - Sobre rasante y bajo rasante: la edificabilidad física de esas parcelas es la resultante de los criterios generales establecidos a ese respecto en esta Norma Particular (apartado "1.1" del anterior epígrafe III).
- \* Parcelas consolidadas:
  - Sobre rasante: la edificabilidad física de las parcelas consolidadas se corresponde con la resultante de las alineaciones y de la forma, actuales de cada una de las edificaciones existentes, que se consolidan.
  - Bajo rasante: la edificabilidad física es la resultante de la aplicación de los criterios generales establecidos a ese respecto en el documento "B.1 Normas Urbanísticas Generales" del presente Plan General.

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

- \* Parcelas consolidadas:
  - Sobre rasante: dichas condiciones son las asociadas a las edificaciones actuales, que se consolidan con sus actuales altura y número de plantas.

- Bajo rasante: dichas condiciones son las establecidas con carácter general a ese respecto en el documento "B.1 Normas Urbanísticas Generales" del presente Plan General.
- \* Parcelas objeto de actuaciones de reforma urbana y/o sustitución:
  - Sobre rasante y bajo rasante: dichas condiciones son las establecidas a ese respecto en esta Norma Particular (apartado "1.1" del anterior epígrafe III).
  - Complementariamente, en la parcela "a.20/2.1" serán de aplicación las condiciones siguientes:
    - Se igualarán los niveles de los remates de cubierta y de las diferentes plantas con los de las edificaciones existentes, dando continuidad a los frentes de bloque que configuran la manzana, prevaleciendo este parámetro sobre la cuantificación de altura establecida.
    - La rasante del techo de planta de sótano sometida a servidumbre de uso público se ajustará a la del patio interior de manzana.
    - No podrá reducirse la superficie de techo de los porches de uso público previstos.
    - Los porches y las áreas no edificables sobre rasante y ocupadas por sótanos en subsuelo estarán sometidos a servidumbre de uso público.
    - Cada uno de los proyectos edificatorios contemplará las servidumbres establecidas en el Proyecto de Reparcelación vigente con anterioridad a la formulación y entrada en vigor de este Plan General, que se consolida.
  - Se procederá a la formulación y aprobación de un Estudio de Detalle referido a todas y cada una de esas parcelas, a los efectos de la determinación de las precisas y definitivas condiciones de edificación de cada una de ellas.
- \* Subámbito "2.1 Zezen Plaza":

Dichas condiciones son las establecidas en esta Norma Particular (apartado "1.1" del anterior epígrafe III), reajustadas en su caso por el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en el subámbito a los efectos de la determinación de la ordenación pormenorizada del mismo.

Complementariamente, serán de aplicación las siguientes:

- La edificación que se disponga en el frente a Harzubia Hiribidea adoptará el perfil y altura de los edificios existentes consolidados a los que se adose, continuando con sus alineaciones en el frente a la citada calle.
- La nueva edificación presentará un retiro mínimo de 12 m al cauce del río Ibaieder y de 10 m a la parcela de la Plaza de Toros, tanto sobre rasante como en subsuelo, destinándose esta franja de suelo a dominio y uso públicos.
- Se autoriza el uso de vivienda en planta baja exclusivamente en los bloques que el Plan ordene en el frente del río Ibaieder, debiendo destinarse al uso comercial las plantas bajas de la edificación con frente a Harzubia Hiribidea.

- Siempre que no se supere la edificabilidad máxima establecida, se autoriza la construcción de apartamentos o viviendas de tamaño inferior al medio, con la limitación de que la superficie destinada a dicho uso no supere el 10% de la superficie total edificable en plantas altas, ni se supere en más de un 10% el número máximo de viviendas establecido. A estos efectos no se considerará superada la intensidad de uso establecida en las condiciones particulares de uso de la calificación general.
- \* Subámbito "2.3 San Martín":  
Dichas condiciones son las establecidas en esta Norma Particular (apartado "1.1" del anterior epígrafe III), reajustadas en su caso por el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en el subámbito a los efectos de la determinación de la ordenación pormenorizada del mismo. En particular, dicho Plan Especial resolverá las condiciones de accesibilidad a los garajes de acuerdo con lo dispuesto en el Plan Hidrológico de aplicación.

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

- \* Las condiciones de uso serán con carácter general las establecidas con este carácter para cada tipología de parcela en las Normas Urbanísticas Generales del presente Plan.
- \* Las condiciones de uso de las parcelas resultantes en el subámbito "2.1 Zezen Plaza" serán las que determine el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en él, a los efectos de la determinación de su ordenación pormenorizada.
- \* Las condiciones de uso de las parcelas resultantes en el subámbito "2.3 San Martín" serán las que determine el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en él, a los efectos de la determinación de su ordenación pormenorizada.  
En la planta baja de la edificación resultante se ubicarán usos comerciales o terciarios compatibles con el uso residencial predominante, incluidos los correspondientes portales y cuartos auxiliares del uso residencial, con una edificabilidad de 250 m<sup>2</sup>(t), además de viviendas, situándose estas por encima de la cota de inundación del Plan Hidrológico de aplicación.
- \* El número máximo de viviendas autorizado en la parcela "a.20/2.1" es de 16 viviendas.

**E.- Condiciones particulares de dominio.**

- \* Subámbito "2.1 Zezen Plaza": las condiciones de dominio serán las que determine el citado Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en él.
- \* Subámbito "2.3 San Martín": las condiciones de dominio serán las que determine el citado Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en él.

- \* Resto del ámbito: se consolidan las condiciones de dominio actuales, en las condiciones resultantes de, por un lado, el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la formulación y entrada en vigor de este Plan General, y, por otro, los proyectos promovidos a los efectos de su desarrollo y ejecución.  
Se consolida, en ese contexto, la servidumbre de uso público en superficie establecida sobre parcelas residenciales de tipología "a.20" a los efectos de la configuración global de la red de itinerarios especiales (ciclista – peatonal). En consonancia con ello, un determinado tramo de esa red está asociado a los terrenos de las parcelas residenciales afectadas por dicha servidumbre. La superficie afectada por la misma es de, aproximadamente, 629 m<sup>2</sup>.

#### F.- Retiro de las edificaciones de los cauces fluviales.

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

## 2.- **Categorización del suelo urbano.**

Los terrenos correspondientes al subámbito "2.1 Zezen Plaza" serán integrados en las categorías de suelo urbano que determine el Plan Especial a promover en él.

Los terrenos correspondientes al subámbito "2.3 San Martín" serán integrados en las categorías de suelo urbano que determine el Plan Especial a promover en él.

Los terrenos de las parcelas "a.20/2.1" y "a.20/2.2" tienen la condición de suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada.

Los restantes terrenos de este Ámbito Urbanístico tienen la condición de suelo urbano consolidado, salvo los que, por incremento de la edificabilidad ponderada, deban ser considerados como suelo urbano no consolidado.

## V.- **CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.**

Se ha de tener en cuenta, a los efectos correspondientes, la presencia en las inmediaciones del Ámbito del río Urola y del río Ibaieder.

Serán de aplicación las condiciones asociadas a las áreas acústicas delimitadas en este Plan General.

El Plan Especial a promover en el subámbito "2.3 San Martín" requerirá la tramitación de un estudio de impacto acústico.

Por su parte, el tratamiento de los suelos potencialmente contaminantes del ámbito se adecuará a los criterios establecidos para los mismos en las disposiciones de aplicación en la materia.

Se tendrá en cuenta, en particular, lo dispuesto en el artículo 53 del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental, fundamentalmente con ocasión de las actuaciones en los subámbitos 2.1 y 2.3.

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

Se incluye en el Catálogo de este Plan General, en la modalidad de elementos Catalogados de Interés Histórico-Arquitectónico propuestos para ser declarados como Monumentos de la Comunidad Autónoma del País Vasco el edificio correspondiente al Centro de Salud (Antiguo Juzgado y Cárcel).

## **VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.**

### **1.- Régimen de urbanización.**

- \* Subámbito "2.1 Zezen Plaza".

Dicho régimen será el que se determine, por un lado, en el Plan Especial a promover en el subámbito, y, por otro, en los proyectos a promover a los efectos de su desarrollo y ejecución (programa de actuación urbanizadora, en su caso, etc.).

- \* Subámbito "2.3 San Martín".

Dicho régimen será el que se determine, por un lado, en el Plan Especial a promover en el subámbito, y, por otro, en los proyectos a promover a los efectos de su desarrollo y ejecución (programa de actuación urbanizadora, en su caso, etc.).

- \* En el contexto del desarrollo y la ejecución de la ordenación planteada en la parcela "a.20/2.1" se procederá a la urbanización integral del conjunto de los espacios públicos y privados comprendidos en la misma, incluyendo la urbanización de la parcela privada sometida a servidumbre de uso público, en concordancia con el tratamiento del patio de manzana, y la reurbanización del frente de la parcela, conforme al Proyecto de Urbanización promovido en su día en el área "43 Harzubia".
- \* La ejecución de las intervenciones previstas en la parcela "a.20/2.2" conllevará la reurbanización de la acera que da frente a la calle Harzubia, elevándose la rasante en continuidad con la calle.
- \* En el contexto del desarrollo y ejecución de las actuaciones planteadas en la Residencia de San Martín, se procederá a la reurbanización de los frentes de parcela de Harzubia Hiribidea y trasera de la zona de Zelaitxo, mediante el correspondiente Proyecto de Obras Complementarias de Urbanización.

- \* Se acometerán asimismo las obras de reurbanización oportunas dando continuidad a las ya realizadas recientemente, incluidas las correspondientes a la ordenación de la vía ciclista-peatonal o bidegorri, paralela a la actual carretera variante, entre el cruce de Sanjuandegi y el de Garmendi.

## **2.- Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística.**

- \* Subámbito "2.1 Zezen Plaza": corresponderá al Plan Especial a formular la identificación de los edificios y usos que en su caso resulten disconformes con la ordenación urbanística.
- \* Subámbito "2.3 San Martin": corresponderá al Plan Especial a formular la identificación de los edificios y usos que en su caso resulten disconformes con la ordenación urbanística.
- \* Resto del ámbito: no se declara edificio y uso alguno disconforme con la ordenación.

## **3.- Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.**

- \* Subambito "2.1 Zezen Plaza":  
Dicho régimen serán el que se determine, por un lado, en el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en él, y, por otro, en los proyectos a formular para su desarrollo y ejecución.

La ejecución y el abono de la totalidad de las cargas de urbanización resultantes en el subámbito (precisas para la implantación de los nuevos desarrollos, así como las conexiones subterráneas de la totalidad de las infraestructuras de servicios precisas a las redes generales municipales, etc.) constituirán obligaciones propias de los desarrollos urbanísticos previstos en él.

- \* Subambito "2.3 San Martin":  
Dicho régimen serán el que se determine, por un lado, en el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en él, y, por otro, en los proyectos a formular para su desarrollo y ejecución.

La ejecución y el abono de la totalidad de las cargas de urbanización resultantes en el subámbito (precisas para la implantación de los nuevos desarrollos, así como las conexiones subterráneas de la totalidad de las infraestructuras de servicios precisas a las redes generales municipales, etc.) constituirán obligaciones propias de los desarrollos urbanísticos previstos en él.

- \* La ejecución de los nuevos desarrollos planteados en el resto del ámbito se adecuará:

- Bien a las condiciones propias de las actuaciones de dotación, siempre que los terrenos afectados por las mismas respondan a los condicionantes propios de los suelos urbanos no consolidados por incremento de edificabilidad ponderada.  
Se entenderán sujetas a esas condiciones, entre otras, las actuaciones proyectadas en las parcelas "a.20/2.1" ("AD.2.1") y "a.20/2.2" y ("AD.2.2").
- Bien a las condiciones propias de las actuaciones aisladas, siempre que los terrenos afectados por las mismas respondan a los condicionantes propios de los suelos urbanos consolidados.

Todas esas actuaciones se complementarán con las de cesión de terrenos destinados a dotaciones públicas, y ejecución de la urbanización complementaria, en los términos establecidos en cada caso (aceras, aparcamientos públicos, etc. en los frentes de parcela).

- \* Se prevé la ejecución directa de la edificación prevista en la parcela "a.20/2.1", en los términos establecidos en el Estudio de Detalle, el Proyecto de Urbanización y el Proyecto de Reparcelación promovidos y aprobados en su día en el área "43 Harzubia". Dicha ejecución irá precedida del derribo de las edificaciones preexistentes.
- \* En la parcela de equipamiento resultante en el subámbito "2.2 Perdillegi", en la que se prevé implantar la residencia de personas mayores del municipio, se actuará de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones de aplicación en la materia, debiendo complementarse el proyecto edificatorio con el correspondiente proyecto de obras complementarias de urbanización que desarrolle el conjunto de las obras precisas.

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

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

**IX.- GRÁFICOS.****2.- CONDICIONES DE GESTIÓN**

\* Actuación de dotación 2.1

\* Actuación de dotación 2.2

**X.- CUMPLIMIENTO GLOBAL DE LA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL PROTEGIDA.**

De conformidad con lo dispuesto expresamente en el artículo 15.2 del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos, se prevén las siguientes transferencias entre ámbitos y subámbitos:

	<u>Defecto</u>		<u>Exceso</u>	
	VPO	VT	VPO	VT
- Ámbito de Izarra:	- 277,25	- 8.799,00	-	-
- Subámbito de Santutxo:	-	-	-	+ 1.548,00
- Subámbito de San Martín:	-	-	+ 281,20	+ 6.693,20
- Ámbito de Amue:	-	-	-	+ 562,00

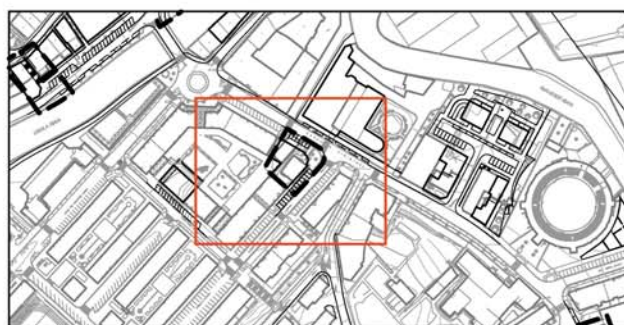
Las transferencias correspondientes al ámbito de Garmendialde se resuelven en el subámbito de San Martín (en el PGOU de 2013 en Perdillegi).



**A.U. 2 GARMENDIALDE** **A.U. 2 GARMENDIALDE**  
2.1 HORNIDURAKO JARDUKETA ACTUACIÓN DE DOTACIÓN 2.1



JARDUKETA INTEGRATUKO EREMUAK	J.I.n.		A.A.I.	AMBITO DE ACTUACION INTEGRADA
HORNIDURA JARDUKETAKO EREMUAK	H.J.		A.A.D.	AMBITO DE ACTUACION DE DOTACION
GARATZEKO PLANGINTZAREN BIDEZ GARATZEKO (PLAN BEREZIA)	P.B.		P.E.	A.U. A DESARROLLAR POR PLANEAMIENTO DE DESARROLLO (PLAN ESPECIAL)
ORDENAZIOZ KANPOKO ERAIKUNTZAK	O.K.		F.O.	EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION

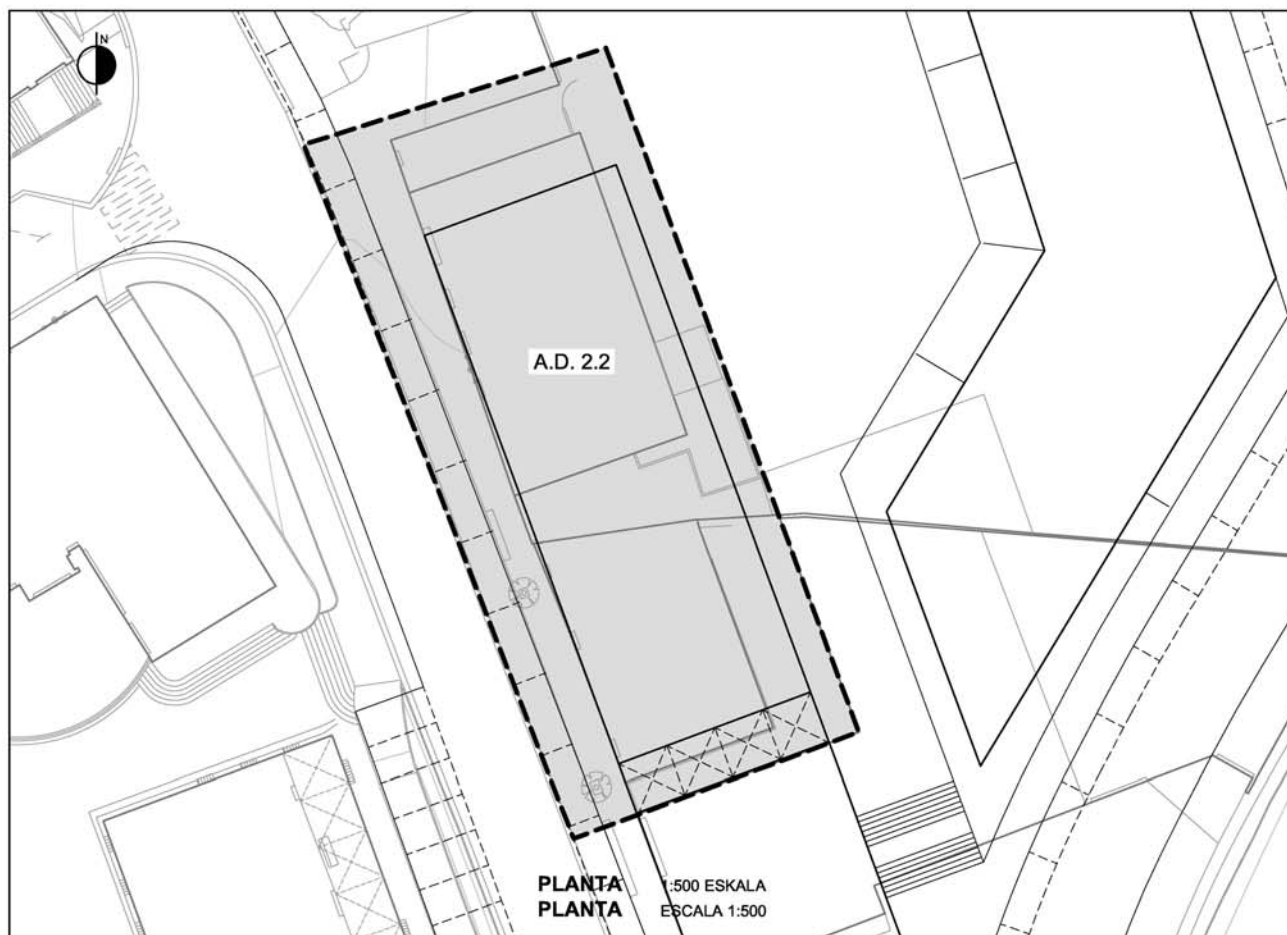


**2 GRAFIKOA** **GRAFICO 2**  
**KUDEAKETAKO BALDINTZAK** **CONDICIONES DE GESTIÓN**

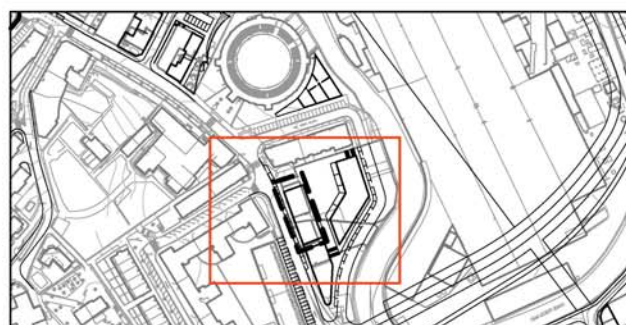


**A.U. 2 GARMENDIALDE**  
2.2 HORNIDURAKO JARDUKETA

**A.U. 2 GARMENDIALDE**  
ACTUACIÓN DE DOTACIÓN 2.2



JARDUKETA INTEGRATUKO EREMUAK	J.I.n.		A.A.I.	AMBITO DE ACTUACION INTEGRADA
HORNIDURA JARDUKETAKO EREMUAK	H.J.		A.A.D.	AMBITO DE ACTUACION DE DOTACION
GARATZEKO PLANGINTZAREN BIDEZ GARATZEKO (PLAN BEREZIA)	P.B.		P.E.	A.U. A DESARROLLAR POR PLANEAMIENTO DE DESARROLLO (PLAN ESPECIAL)
ORDENAZIOZ KANPOKO ERAIKUNTZAK	O.K.		F.O.	EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION



**2 GRAFIKOA**  
KUDEAKETAKO BALDINTZAK

**GRAFICO 2**  
CONDICIONES DE GESTIÓN



MODIFICACIÓN  
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE AZPEITIA REFERIDA  
A LOS SUBÁMBITOS 2.2 "PERDILLEGI" Y A.D.2.3 "SAN MARTIN"  
DEL AU. 2. GARMENDIALDE

Diciembre 2022

Documento “3. DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN  
Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN  
Y PROGRAMA DE ACTUACIÓN”

## ÍNDICE

I.-	Objeto de este documento.....	1
II.-	Las propuestas de ordenación urbanística y su vinculación a la o las correspondientes modalidades de actuación a los efectos de su ejecución. ....	1
III.-	La adjudicación de la edificabilidad urbanística. ....	1
IV.-	Las proyección, ejecución y abono de las obras previstas.....	2
V.-	La cesión de terrenos dotacionales públicos y la obtención de los terrenos precisos. ....	2
VI.-	La programación de la ejecución de la ordenación urbanística. ....	3

## **I.- OBJETO DE ESTE DOCUMENTO.**

El objeto de este documento es el de determinar las pautas de organización y gestión de la ordenación urbanística planteada en este plan para el ámbito afectado por él, así como su programación, y, más en concreto, las relacionadas con las siguientes cuestiones:

- \* La vinculación de las propuestas de ordenación urbanística a la o las correspondientes modalidades de actuación a los efectos de su ejecución.
- \* La adjudicación de la edificabilidad urbanística.
- \* Las obras públicas y de urbanización y la distribución de las obligaciones de su abono y ejecución.
- \* La programación de la ejecución.

En los siguientes epígrafes se exponen las pautas de intervención correspondientes.

## **II.- LAS PROPUESTAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA Y SU VINCULACIÓN A LA O LAS CORRESPONDIENTES MODALIDADES DE ACTUACIÓN A LOS EFECTOS DE SU EJECUCIÓN.**

De conformidad con los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente, la ejecución de las propuestas de ordenación planteadas se vincula a las siguientes modalidades de actuación:

- \* Intervención en la ejecución del subámbito de Perdillegi:  
  
Se corresponde con una actuación aislada. No se requieren obras de urbanización, no se prevé ninguna edificabilidad urbanística y el destino de la parcela resultante es dotacional.
- \* Intervención en la ejecución del subámbito de San Martin:  
  
Será en la continuación del proceso (tramitación de Plan Especial, Programa de Actuación Urbanizadora, etc.) donde se concretarán las condiciones de ejecución y gestión a considerar. Se prevé a priori la identificación de una actuación integrada.

Los ámbitos objeto de las referidas actuaciones se ilustran gráficamente en el plano II.1.

## **III.- LA ADJUDICACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA.**

La edificabilidad urbanística ordenada se corresponde, tan sólo, con la establecida para el subámbito de San Martin: 9.452 m<sup>2</sup>(t) sobre rasante, además de la autorizada bajo rasante.



La adjudicación de la edificabilidad urbanística o ponderada autorizada por este plan se adecua a los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente. Así, corresponderá toda ella a la propiedad del subámbito de San Martín, sin perjuicio de que un 15% de la edificabilidad ponderada, libre de cargas de urbanización, del ámbito de ejecución deberá ser objeto de cesión al ayuntamiento. Concorre que en el caso que nos ocupa la propiedad del suelo es municipal por lo que corresponde al Ayuntamiento la totalidad de la edificabilidad urbanística ordenada sobre y bajo rasante.

#### **IV.- LA PROYECCIÓN, EJECUCIÓN Y ABONO DE LAS OBRAS PREVISTAS.**

1.- La proyección y la ejecución de las obras de urbanización previstas se adecuará a los siguientes objetos y criterios.

\* Obras de urbanización del subámbito de San Martín:

- Serán objeto del correspondiente proyecto de urbanización a promover y a tramitar por el Ayuntamiento o quién promueva el desarrollo. Se extenderá fuera del subámbito para la adecuación de las rasantes precisas.
- Serán ejecutadas en su totalidad por la promoción del subámbito de propiedad municipal.

\* Obras de urbanización complementarias en el subámbito de Perdillegi:

- Se contemplarán como obras complementarias de la edificación de la nueva residencia de personas mayores.  
Dicho proyecto será promovido por la promoción de la residencia.
- Serán ejecutadas en su totalidad por la promoción de la residencia.

2.- El abono de las obras de urbanización previstas.

El abono de los costes de las cargas de urbanización resultantes de la ejecución de ambos subámbitos corresponderá, en cada caso, a la promoción de cada uno de ellos.

#### **V.- LA CESIÓN DE TERRENOS DOTACIONALES PÚBLICOS Y LA OBTENCIÓN DE LOS TERRENOS PRECISOS.**

Los terrenos que forman parte de ambos subámbitos son de titularidad municipal. No obstante, en desarrollo de la ordenación propuesta resultan parcelas calificadas como dotaciones públicas que serán objeto de cesión gratuita al Ayuntamiento de Azpeitia, debidamente urbanizadas. Se trata del viario (calzadas, aparcamientos, aceras, itinerarios peatonales...), de los espacios libres (jardines, plazas...) y de las parcelas de equipamiento resultantes (en particular, el equipamiento con destino a centro de día y residencia de personas mayores).

La adjudicación de dichas parcelas resultantes será formalizada en los correspondientes proyectos de reparcelación.



## VI.- LA PROGRAMACIÓN DE LA EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN PLANTEADA.

Se propone la ejecución de la ordenación planteada de conformidad con los siguientes criterios:

- \* Aprobación del Plan Especial del subámbito de San Martin en un plazo de 4 años contado a partir de la aprobación y entrada en vigor de este plan. Su ejecución está supeditada al traslado de la actual residencia de personas mayores a Perdillegi.
- \* Aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora (PAU) del subámbito de San Martin en un plazo de 1 año contado a partir de la aprobación y entrada en vigor del precitado Plan Especial.
- \* Aprobación del Proyecto de Urbanización del subámbito de San Martin en un plazo de 1 año contado a partir de la aprobación y entrada en vigor del PAU referido.
- \* Aprobación del Programa de Reparcelación del subámbito de San Martin en un plazo de 1 año contado a partir de la aprobación y entrada en vigor del PAU referido.
- \* Aprobación del Proyecto de obras de edificación y urbanización complementaria de la residencia de personas mayores de Perdillegi en un plazo de 1 año y medio contado a partir de la aprobación y entrada en vigor de este plan.
- \* Ejecución de las obras de urbanización del subámbito de San Martin en un plazo de 8 años contados a partir de la aprobación y entrada en vigor de este plan.
- \* Ejecución de las obras de edificación y urbanización complementaria de la residencia de personas mayores de Perdillegi en un plazo de 4 años contados a partir de la aprobación y entrada en vigor de este plan.

Donostia/San Sebastián, diciembre de 2022



Santiago Peñalba Garmendia, Arquitecto



**Documento “4. VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA”**

**“4.1. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA”**

## **ÍNDICE**

I.-	Objeto del documento.....	1
II.-	Premisas generales de realización de la evaluación económica.....	1
III.-	Coeficientes de ponderación de usos y valor residual. ....	1
IV.-	Las obras de urbanización y su valoración. ....	2
V.-	Memoria de la viabilidad económica del desarrollo urbanístico.....	3

## I.- OBJETO DEL DOCUMENTO.

El objetivo de este documento es el de analizar la viabilidad económica de las propuestas urbanísticas de este plan.

## II.- PREMISAS GENERALES DE REALIZACIÓN DE LA EVALUACIÓN ECONÓMICA.

Algunas de esas premisas son concretamente las establecidas en el marco legal vigente, con incidencia en el análisis económico objeto de este documento. Ese marco está conformado por, entre otras, las disposiciones siguientes:

- Promovidas por la Administración central, y vigentes en esta Comunidad Autónoma:
  - . Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado mediante Real Decreto Legislativo de 30 de octubre de 2015 (Real Decreto Legislativo 7/2015).
  - . Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo (Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre).
- Promovidas y vigentes en la Comunidad Autónoma del País Vasco:
  - . Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006 (Ley 2/2006).
  - . Ley de 28 de noviembre de 2008, por la que se modifica la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.

## III.- COEFICIENTES DE PONDERACIÓN DE USOS Y VALOR RESIDUAL.

De acuerdo con la Orden de 30 de junio de 2022 recientemente aprobada, resultan los siguientes valores residuales máximos del suelo urbanizado (Vr):

- Vr de VPPS:  $3 \times 80 \times 1,17625 \times 1.808,53 \times 0,2 = \dots\dots\dots 102.110 \text{ €}$
- Vr de VPPT:  $83 \times 80 \times 1,17625 \times 2.285,77 \times 0,25 = \dots\dots\dots 4.463.137 \text{ €}$
- Vr de garajes de VPPS:  $3 \times 33 \times 650 \times 0,2 / 1,10 = \dots\dots\dots 11.700 \text{ €}$
- Vr de garajes de VPPT:  $83 \times 33 \times 640 \times 0,25 / 1,10 = \dots\dots\dots 398.400 \text{ €}$
- TOTAL =  $\dots\dots\dots 4.975.347 \text{ €}$

Resultan de ello por otra parte los siguientes coeficientes de ponderación:

USO Y RÉGIMEN ECONÓMICO	VALOR RESIDUAL	COEFICIENTE DE PONDERACIÓN
VPPS	361,70	1,00
VPPT	571,44	1,58
Garajes VPPS	130,00	0,36
Garajes VPPT	160,00	0,44

#### IV.- LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y SU VALORACIÓN.

##### 1.- Introducción.

La relación de las actuaciones y obras planteadas a valorar estimativamente en este momento es la siguiente:

- \* La ejecución de las obras complementarias de urbanización de Perdillegi: ejecución de las parcelas destinadas a espacios libres, incluidos los honorarios y otros gastos correspondientes.
- \* La ejecución de las obras de urbanización de San Martin: ejecución de la urbanización que resulte del Plan especial a tramitar, incluidos los honorarios y otros gastos correspondientes.

##### 2.- Las obras complementarias de urbanización de Perdillegi.

La intervención contempla la urbanización de las dos parcelas con destino a espacios libres previstas que cuentan con 426 m<sup>2</sup> y 229 m<sup>2</sup> respectivamente y la ejecución de las infraestructuras de servicios y, en particular, de las acometidas precisas, a la nueva residencia de personas mayores.

Se prevé así la pavimentación o tratamiento superficial de los espacios libres y zonas verdes ordenados y la mejora y/o sustitución de las redes de servicio precisas.

En una primera aproximación, se formula a continuación una estimación de los costes de ejecución, como corresponde a esta fase del planeamiento, sin perjuicio de que esos costes deberán ser determinados con mayor precisión en los proyectos correspondientes a formular.

Así, la superficie destinada a espacios libres asciende a 655 m<sup>2</sup>, por lo que, estimando un coste de urbanización medio de 100 €/m<sup>2</sup> (jardinería y plantación de arbolado, pavimentación, alumbrado público, reposición de saneamiento, infraestructuras de servicios, etc.), resulta un coste de urbanización con un presupuesto de ejecución material de 65.500 euros de ejecución material (EM). Ello supone 77.945 euros de ejecución por contrata sin IVA.

Las obras complementarias de urbanización se recogerán en el proyecto de edificación de la residencia de personas mayores.

## 2.- Las obras de urbanización de San Martin.

De acuerdo con la ordenación propuesta para el subámbito, cabe ordenar en el lugar 86 nuevas viviendas (3 de protección pública sociales -VPPS- y 83 de protección pública tasadas -VPPT-) de alrededor de 107 m<sup>2</sup>(t) de media (80 m<sup>2</sup> útiles).

Por otra parte, sin perjuicio de que la ordenación se remite a un Plan Especial, se estiman a priori los siguientes costos de derribo y urbanización:

- \* DERRIBOS.  
Incluido transporte a vertederos y canones.  
  
7.500 m<sup>2</sup>(t) x 50 €/m<sup>2</sup>(t) = ..... 375.000 €
- \* URBANIZACIÓN DE SUPERFICIE.  
Tratamiento superficie dura con arbolado, drenaje, alumbrado y mobiliario.  
  
5.460 m<sup>2</sup> - 1.512 m<sup>2</sup> (Bloques nuevos) = Aprox. 4.000 m<sup>2</sup> de superficie neta.  
4.000 x 100 €/m<sup>2</sup> = ..... 400.000 €
- \* TRATAMIENTO BORDE DE RÍO.  
Formación de escollera revegetada con pretil de remate superior y caminos.  
  
80 ml. x 2.000 €/ml = ..... 160.000 €
- \* TOTAL E.M. .... 935.000 €
- \* TOTAL E.M. + 19% GG y BI (sin IVA) ..... 1.112.650 €

## V.- MEMORIA DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA DEL DESARROLLO URBANÍSTICO.

### 1.- Introducción.

En atención a lo establecido en el RDL 7/2015 (art. "22.5"), la ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación.

Así, de conformidad con lo indicado en este plan, sus propuestas conllevan, entre otros objetivos, la ubicación de la nueva residencia de personas mayores en Perdillegi y la previsión de un desarrollo residencial de vivienda de protección pública en San Martin, invirtiendo cuanto se propone al respecto en el planeamiento vigente.

En ese contexto y a los efectos de la elaboración de esta Memoria económica, los parámetros urbanísticos de referencia son los relacionados con, por un lado, la realidad actual y, por otro, la propuesta urbanística-ambiental-funcional resultante de este plan.

2.- Las inversiones derivadas de las propuestas y la generación de ingresos suficientes.

De acuerdo con cuanto precede, sin perjuicio de la oportuna concreción más precisa de las soluciones a adoptar en la urbanización y para los derribos, y de que se confirme la nueva ordenación, resulta:

- En Perdillegi la inversión a realizar en materia de urbanización es de 77.945 euros de ejecución por contrata sin IVA. Independientemente habrán de considerarse los costes de derribo precisos en atención a la solución proyectual que se adopte.
- 
- En San Martin la inversión a realizar en materia de urbanización y derribos es de 1.112.650 euros de ejecución por contrata sin IVA.

Resulta en consecuencia una inversión total en urbanización de 1.190.595 euros que comparada con el valor residual obtenido (4.975.347 €) da un saldo positivo de 3.784.752 euros que se correspondería con el valor del suelo de los subámbitos.

Ello muestra que la actuación resulta viable, independientemente de los recursos necesarios para la ejecución del nuevo edificio con destino a residencia de personas mayores que corresponderá al Ayuntamiento concretar mediante la formulación de los oportunos convenios con otras administraciones y organismos.

Donostia/San Sebastián, diciembre de 2022.



Santiago Peñalba Garmendia, Arquitecto



**Documento “4. VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA”**

**“4.2. ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA”**

## **ÍNDICE**

I.-	Objeto del documento.....	1
II.-	Suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.....	1
III.-	Capacidad pública de mantenimiento de las redes públicas y el impacto de sus afecciones en la hacienda pública. ....	1

## **I.- OBJETO DEL DOCUMENTO.**

En este documento se evalúa la capacidad pública de mantenimiento de las redes públicas y el impacto de sus afecciones en la hacienda pública, respondiendo a lo dispuesto en el Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, que establece en su artículo 31.1.f) el deber de incluir una "Memoria de sostenibilidad económica" en los planes urbanísticos que deben someterse a evaluación conjunta ambiental.

Se valora también el impacto en la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

## **II.- SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS.**

En primer lugar, se aborda la segunda cuestión apuntada.

Se advierte que la propuesta no afecta a la actividad productiva en el municipio. En este contexto cabe señalar que se reduce la edificabilidad destinada a locales comerciales (de 1.376 m<sup>2</sup>(t) a 250 m<sup>2</sup>(t)), si bien se aumenta la edificabilidad física con destino a residencia de personas mayores en mayor medida.

## **III.- CAPACIDAD PÚBLICA DE MANTENIMIENTO DE LAS REDES PÚBLICAS Y EL IMPACTO DE SUS AFECCIONES EN LA HACIENDA PÚBLICA.**

Por otra parte, en relación con las actuales obligaciones de mantenimiento del espacio público del suelo urbano las propuestas del plan tan sólo conllevan el aumento de las dotaciones públicas de viario y espacios libres en los siguientes términos:

- 655 m<sup>2</sup> en espacios libres en Perdillegi.
- 2.569 m<sup>2</sup> en espacios libres y viales en San Martin.

Supone una superficie adicional a la actual de 3.224 m<sup>2</sup>, reducida en relación con la actual.

Tomando como referencia los parámetros económicos medios de mantenimiento de un espacio libre como ese, se estima un coste unitario de 0,80 €/m<sup>2</sup>/año y resulta un coste anual adicional estimado de 2.580 €/año.

A su vez, han de considerarse los nuevos ingresos que resultan del desarrollo de la iniciativa en materia de IBI, IAE, IVTM, tasas por saneamiento de aguas, prestación de servicios de saneamiento y de recogida de basura, vehículos de tracción mecánica, etc.

Así, a estos efectos se estiman unos valores medios de 150 y 185 euros por año para la recaudación en concepto de IBI referido a las nuevas viviendas de protección social y tasadas respectivamente que resultan.

En materia de canon y/o tasas por los servicios de agua, saneamiento y basuras cabe estimar por otra parte unos ingresos municipales anuales adicionales de 160 €/año por nueva vivienda.

En consecuencia, resulta:

a.- IBI correspondiente a usos residenciales:

$$3 \times 150 = 450 \text{ €/año}$$

$$83 \times 185 = 15.355 \text{ €/año}$$

$$\text{TOTAL} = 15.805 \text{ €/año}$$

b.- Tasas por servicios.

$$86 \times 160 = 13.760 \text{ €/año}$$

Resulta un ingreso anual adicional estimado en 29.565 euros por año.

De acuerdo con todo ello, los ingresos estimados derivados del IBI y de las tasas por los servicios de agua, saneamiento y basuras son, en sí mismos, superiores a los costes de mantenimiento de las nuevas dotaciones resultantes del plan, por lo que la actuación no supone un déficit y/o saldo negativo para la hacienda pública municipal.

Independientemente se arbitrarán por el Ayuntamiento los medios necesarios tanto para la edificación de la nueva residencia de personas mayores como para el mantenimiento de esta.

Donostia/San Sebastián, diciembre de 2022.



Santiago Peñalba Garmendia, Arquitecto

MODIFICACIÓN  
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE AZPEITIA REFERIDA  
A LOS SUBÁMBITOS 2.2 "PERDILLEGI" Y A.D.2.3 "SAN MARTIN"  
DEL AU. 2. GARMENDIALDE

Diciembre 2022

**Documento "6. RESUMEN EJECUTIVO"**

## **INDICE**

I.-	Objeto de este resumen. ....	1
II.-	Necesidad del resumen ejecutivo. Contenido. ....	1
III.-	La situación actual del ámbito, el régimen urbanístico vigente y las modificaciones planteadas en el plan. ....	2
IV.-	Alteraciones de la ordenación urbanística resultantes del plan. ....	4
V.-	Afecciones derivadas del plan en materia de suspensión de la ordenación urbanística vigente y/o de su proceso de ejecución. ....	4
VI.-	Documentación gráfica. ....	5

## I.- OBJETO DE ESTE RESUMEN.

El objeto de este resumen es el exponer y dar a conocer el resumen ejecutivo referido a la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Azpeitia de la que forma parte, de conformidad con lo establecido en las disposiciones legales vigentes en la materia, y, en concreto, en las que se mencionan en el epígrafe II siguiente.

Ese documento urbanístico ha sido elaborado con el fin de modificar el régimen urbanístico vigente en el ámbito afectado, en los términos y con el alcance indicados en él.

## II.- NECESIDAD DEL RESUMEN EJECUTIVO. CONTENIDO.

De conformidad con lo establecido en el artículo 25 del Texto Refundido de la Ley de Suelo de 30 de octubre de 2015 (Real Decreto Legislativo 7/2015), en los *procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:*

- a) *Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.*
- b) *En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.*

Ese mandato se reitera, asimismo, en el artículo 32 del Decreto 105/2008, complementado en el sentido de que, en lo referente a la delimitación de los ámbitos en los que se altera la ordenación vigente, se han de incluir *planos o instrumentos de información gráfica que permitan comparar el estado actual y la imagen futura prevista por dicha ordenación.*

En el siguiente epígrafe IV se exponen, de manera sintetizada, los extremos referentes a la identificación y delimitación de las partes del ámbito objeto de esta modificación en las que la ordenación urbanística propuesta en el documento urbanístico elaborado modifica la vigente.

A su vez, en el siguiente epígrafe V se exponen, de manera igualmente sintetizada, las afecciones de ese documento en lo referente a la suspensión de la ordenación vigente y/o de los procedimientos de ejecución de ésta.

Previamente, con el fin de contextualizar adecuadamente el cumplimiento de ese mandato, en el siguiente epígrafe III.3 se exponen de manera sintetizada los objetivos del documento urbanístico.

### III.- LA SITUACIÓN ACTUAL DEL ÁMBITO, EL RÉGIMEN URBANÍSTICO VIGENTE Y LAS MODIFICACIONES PLANTEADAS EN EL PLAN.

#### 1.- Situación actual.

El ámbito objeto de la Modificación de PGOU se localiza en el área urbana central de Azpeitia, próximo a su casco histórico.

Está conformado, a su vez, por dos subámbitos: Perdillegi y San Martín, que se encuentran muy próximos entre sí, separados tan sólo por una distancia de alrededor de 300 metros.

El subámbito 2.2 "Perdillegi" se localiza próximo al cauce del río Urola. Limita con las calles Garmendipe, Jose de Artetxe y Perdillegi, así como con la parcela del Instituto de Educación Primaria de Azpeitia. Se sitúan en el mismo dos construcciones que acogen usos docentes, así como una superficie destinada a aparcamiento de vehículos y caravanas al aire libre. Se trata de un suelo artificializado e impermeabilizado en su práctica totalidad como resultado de su desarrollo urbano. Cuenta con una superficie de 7.125 m<sup>2</sup> y su delimitación se ilustra en los planos I.1 y I.2 del documento. La edificación preexistente en el mismo no responde al destino previsto para el mismo en el vigente PGOU.

El subámbito A.D.2.3. "San Martín" linda con el río Ibaieder, así como con las calles Harzubia y San Martín, colindando además con el subámbito 2.1 Zezen plaza. Se sitúan en el mismo diversos edificios con destino a equipamiento ocupados en una parte por la residencia de personas mayores local y, en otra, por usos culturales y docentes de carácter provisional. Se trata de un suelo artificializado, en el que cabe significar una pequeña zona ajardinada. Todo el frente del río Ibaieder está ocupado en la actualidad por un edificio dotacional. Cuenta con una superficie de 6.090 m<sup>2</sup> y su delimitación se ilustra en los planos I.1 y I.2 del documento. El patrimonio construido se destina al uso de equipamiento previsto para el mismo en el vigente PGOU. Algunos edificios preexistentes no responden a las distancias exigibles en la actualidad al cauce del río Ibaieder.

La situación actual de ambos subámbitos se ilustra gráficamente en el plano I.3 del documento que se corresponde con una ortofoto del lugar tomada en el año 2020. Ambos se sitúan entre las cotas de 80 y 90 m., donde confluyen los ríos Urola e Ibaieder. La situación actual se corresponde con un territorio muy antropizado; la vegetación natural prácticamente ha desaparecido. Se trata de sendos entornos urbanizados e incluso edificados.

#### 2.- Régimen urbanístico vigente.

El PGOU de Azpeitia es el marco de referencia para el establecimiento del régimen urbanístico estructural en el ámbito objeto de la Modificación que se plantea. Así, el ámbito objeto de la ordenación que se propone incide en suelo clasificado en la actualidad como urbano. En este contexto, el subámbito de Perdillegi se califica como residencial y el de San Martín con destino a equipamiento.



Dicho PGOU define incluso la ordenación pormenorizada del subámbito de San Martín (parcela de equipamiento), si bien remite la correspondiente a Perdillegi a la tramitación de un Plan Especial, tal y como se ilustra en el plano I.5 del documento.

El planeamiento vigente prevé así, en la actualidad, un nuevo desarrollo residencial en Perdillegi, destinado a la ejecución de viviendas de protección pública mayoritariamente de régimen tasado, y consolida el uso dotacional del subámbito de San Martín (residencia de personas mayores), tal y como se recoge en la norma urbanística particular del ámbito de Garmendialde del PGOU.

### 3.- Objetivos, criterios y propuestas del plan.

La delimitación del ámbito objeto de la modificación del PGOU responde a los siguientes objetivos y criterios:

- La renovación y la adaptación a la nueva coyuntura del equipamiento local en materia de residencia para personas mayores, propiciando asimismo una mayor oferta.

Ello lleva a elegir el subámbito de Perdillegi para responder a dicho objetivo.

- La ordenación de una oferta de nueva vivienda de protección pública en San Martín, equivalente, al menos, a aquella que garantice el balance mínimo calculado en el PGOU, según el cual se requería en Perdillegi un mínimo de 281,20 m<sup>2</sup>(t) de VPPS (viviendas de protección pública sociales) y un mínimo de 6.693,20 m<sup>2</sup>(t) de VPPT (viviendas de protección pública tasadas).
- Consideración de las determinaciones del Plan Estratégico Azpeitia 2030.

Las propuestas del plan conllevan la modificación de la calificación global de los dos subámbitos, así como las siguientes modificaciones adicionales:

- El destino del subámbito de Perdillegi (actualmente residencial) a equipamiento, con el objeto particular de utilizar el mismo íntegramente para la implantación de una nueva residencia de personas mayores. Su superficie es de 7.125 m<sup>2</sup>.
- El destino del subámbito de San Martín (actualmente dotacional) al uso predominante residencial, bajo el régimen de viviendas de protección pública. Se libera de edificación la margen izquierda del río Ibaieder ordenando un talud renaturalizado con un paseo de borde de río. Su superficie es de 6.090 m<sup>2</sup>.
- La ordenación en San Martín contará con una edificabilidad urbanística de 9.452 m<sup>2</sup>(t) sobre rasante, además de la previsión de garajes y usos auxiliares bajo rasante. La nueva edificación se dispondrá, al menos, a 15 metros del cauce del Ibaieder, con el objetivo precitado de recuperar la margen del río.

- El documento regula las condiciones de ordenación pormenorizada del ámbito de Perdillegi y, en particular, la ocupación en planta y el volumen de la edificación que acogerá a la residencia de personas mayores. Esta contará con una edificabilidad física de 13.000 m<sup>2</sup>(t). La nueva edificación se dispondrá a, al menos, 20 metros del cauce del Urola.
- La ordenación contempla además la plantación de, al menos, 100 árboles, dotación equivalente a la exigida, respondiendo además a cuanto se plantea al respecto en el EsAE.
- La intervención propuesta mejora sustancialmente la actual situación en relación con el riesgo de inundación.

La ordenación no demanda obras de infraestructuras significativas, sin perjuicio de cuanto resulte en el subámbito de San Martin una vez que se concrete la ordenación pormenorizada correspondiente.

Las nuevas condiciones de zonificación global se ilustran orientativamente en el plano II.2 a los efectos de su comparación con la situación actual (plano I.4).

#### **IV.- ALTERACIONES DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA RESULTANTES DEL PLAN.**

La alteración más relevante de la ordenación urbanística vigente derivada del plan es el intercambio de la calificación global de los dos subámbitos.

Se complementa con:

- la recuperación de la margen izquierda del Ibaieder en San Martin previendo la ordenación de un talud renaturalizado en el que se incorpora un paseo. Se propone al efecto el derribo de la edificación que actualmente conforma el cauce del río y se propicia la recualificación ambiental y paisajística del lugar.
- El reajuste de las rasantes de ambos subámbitos a los efectos de la minimización del riesgo de inundación.

Como ya se ha apuntado, dichas alteraciones se ilustran gráficamente con la comparación de los planos I.4 y II.2.

#### **V.- AFECCIONES DERIVADAS DEL PLAN EN MATERIA DE SUSPENSIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE Y/O DE SU PROCESO DE EJECUCIÓN.**

No se prevé en este documento la calificación de ningún edificio en situación de fuera de ordenación o disconforme con la ordenación.

Ello es así, por un lado, porque los edificios de equipamiento preexistentes en Perdillegi cumplen con las condiciones de edificación, uso y dominio previstas. Por otro, corresponderá al Plan Especial a redactar en San Martín tomar las oportunas decisiones en ese sentido.

En este contexto, de acuerdo con el marco legal de aplicación, la aprobación inicial del plan conllevará, entre otros extremos:

- \* La suspensión de la ordenación vigente en el ámbito objeto de la misma (plano 1).
- \* Esa suspensión conlleva, a su vez, la suspensión del otorgamiento de licencias en los supuestos y con el alcance establecidos, entre otros, en el artículo 85 de la vigente Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006.
- \* Dicha suspensión de licencias ha de entenderse referida a un período máximo de 2 años contados a partir de la aprobación inicial de este plan urbanístico.

## VI.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

Cuanto se describe en el presente resumen ejecutivo se ilustra gráficamente en los planos del plan a los que se ha hecho referencia expresa.

Donostia/San Sebastián, diciembre de 2022

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of loops and a long horizontal stroke at the bottom.

Santiago Peñalba Garmendia, Arquitecto