Diligencia: para hacer constar que el presente documento corresponde al Plan Especial de Ordenación urbana correspondiente al A.U. Alde Zaharra del PGOU de Azpeitia, aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el 10/09/2024



PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL ÁMBITO "1. ALDE ZAHARRA" (AZPEITIA)

(Documento de aprobación definitiva)

Setiembre 2024

PROMOTOR
AYUNTAMIENTO DE AZPEITIA



EQUIPO REDACTOR:

Santiago Peñalba Garmendia, Arquitecto
Mikel Iriondo Iturrioz, Abogado.
Juan Ignacio Cortés Arzallus, Delineación y edición

ÍNDICE GENERAL

* **Documento 1. MEMORIA.**

  - Documento 1.1 MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.
  - Documento 1.2 EVALUACIÓN DEL IMPACTO LINGÜÍSTICO.
  - Documento 1.3 EVALUACIÓN DEL IMPACTO DE GÉNERO.

* **Documento 2. NORMAS URBANÍSTICAS.**

* **Documento 3. DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN.**

* **Documento 4. ESTUDIO ECONÓMICO.**

* **Documento 5. RESUMEN EJECUTIVO.**

* **Documento 6. PLANOS.**



Documento 1
MEMORIA

Documento 1.1
MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Diligencia: para hacer constar que el presente documento corresponde al Plan Especial de Ordenación urbana correspondiente al A.U. Alde Zaharra del PGOU de Azpeitia, aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el 10/09/2024

ÍNDICE

I.- Antecedentes y objeto del Plan Especial. Tramitación. 2
II.- Ámbito del Plan Especial. 2
III.- Marco general de elaboración del Plan Especial. 3
IV.- Contenido formal del Plan Especial 8
V.- Régimen urbanístico vigente. 8
VI.- Situación actual del ámbito "1. Alde Zaharra". 13
VII.- Objetivos y criterios de intervención. Alternativas y propuestas de ordenación. Justificación. 14
VIII.- Evaluación ambiental estratégica, acústica y energética del Plan Especial. 23
IX.- Evaluación lingüística del Plan Especial. 28
X.- Evaluación del Plan Especial y sus propuestas desde la perspectiva de género 28
XI. La accesibilidad. 29
XII.- Clasificación y categorización urbanística de los terrenos del ámbito. 29
XIII.- Condiciones de ejecución de la ordenación urbanística. 30
XIV.- Adecuación del Plan Especial y sus propuestas a las previsiones del vigente Plan General de Ordenación Urbana y al marco legal de aplicación. 30
XV.- Viabilidad del Plan Especial y sus propuestas. 34
XVI.- Síntesis de las propuestas. 35

ANEXOS

1.- Justificación de cumplimiento de normativa vigente para la promoción de la accesibilidad.
2.- Copia del Informe Ambiental Estratégico referido a este Plan Especial, emitido mediante resolución del Director de Calidad Ambiental y Economía Circular (Viceconsejería de Sostenibilidad Ambiental del Gobierno Vasco) de 26 de julio de 2024.

Diligencia: para hacer constar que el presente documento corresponde al Plan Especial de Ordenación urbana correspondiente al A.U. Alde Zaharra del PGOU de Azpeitia, aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el 10/09/2024

I.- ANTECEDENTES Y OBJETO DEL PLAN ESPECIAL. TRAMITACIÓN.

El vigente Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado definitivamente mediante resolución de 17 de noviembre de 2013 (en adelante, PGOU-2013).

Ese Plan determina el régimen urbanístico general del conjunto del municipio, incluido el del ámbito urbanístico "1. Alde Zaharra" delimitado en él.

Este Plan Especial se promueve en desarrollo de ese Plan General, para dar respuesta a los objetivos expuestos en el epígrafe VII y relacionados con la determinación de las medidas de actuación adecuadas para, entre otros extremos:

* La autorización e implantación de viviendas independientes en la planta bajocubierta.
* La aplicación general de las condiciones de habitabilidad del Decreto 80/2022.
* La habilitación e implantación de vuelos en las fachadas de las edificaciones residenciales del ámbito.
* La segregación o división de las viviendas existentes en el ámbito.
* La habilitación de terrazas en las cubiertas de las edificaciones residenciales del ámbito.
* El reajuste y/o aclaración puntual del régimen urbanístico de determinadas parcelas.

Este Plan Especial no se corresponde con el previsto expresamente en el vigente PGOU-2013 para la determinación de las condiciones precisas y definitivas del régimen de ordenación pormenorizada del ámbito, ni lo sustituye.

Tras su elaboración, mediante acuerdo de 13-Mayo-2024 el Ayuntamiento acordó aprobar inicialmente el Plan Especial y someterlo al trámite de información pública durante un período de 20 días. Dicho acuerdo fue publicado, entre otros, en el BOG nº 98, de 22-Mayo-2024.

A lo largo de ese período y/o fuera de él han sido emitidos diversos informes sectoriales. Su relación y la valoración de su contenido son las expuestas en el *Informe de valoración del proceso de exposición pública y de los informes emitidos en la tramitación del Plan Especial del ámbito "1. Alde Zaharra" de Azpeitia*, elaborado en Agosto de 2024 por los redactores del Plan Especial. Nos remitimos a ese informe a los efectos del conocimiento del contenido y la valoración de esos informes. En todo caso, se introducen en este Plan Especial las propuestas y/o ajustes planteados en ese informe.

II.- ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL.

El ámbito "1. Alde Zaharra" delimitado en el vigente PGOU-Azpeitia constituye el ámbito objeto de este Plan Especial. Esa delimitación es la reflejada en el siguiente gráfico.

Diligencia: para hacer constar que el presente documento corresponde al Plan Especial de Ordenación urbana correspondiente al A.U. Alde Zaharra del PGOU de Azpeitia, aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el 10/09/2024



Su superficie, conforme a lo establecido en el PGOU, es de 94.704 m².

III.- MARCO GENERAL DE ELABORACIÓN DEL PLAN ESPECIAL.

Este Plan Especial se elabora en el marco formado por el conjunto de las disposiciones y planes vigentes en las materias afectadas por él. Algunas de esas disposiciones son las siguientes:

1.- Relación de disposiciones.

A.- Legislación territorial y urbanística:

* Ley de Ordenación del Territorio, de 31 de mayo de 1990.
* Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
* Real Decreto 1492/2011 de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la ley del Suelo.
* Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 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 17/2008, de 23 de diciembre, de Política Agraria y Alimentaria; la Ley 2/2014, de 2 de octubre; la Ley de Vivienda, de 18 de junio de 2015 (Ley 3/2015; la Ley 5/2023, de 1 de junio, para facilitar la tramitación del autoconsumo; Ley 18/2023, de 21 de diciembre; etc.
* Decreto 105/2008 de Medidas Urgentes, parcialmente derogado por el Decreto 123/2012.
* Decreto 123/2012 de 3 de julio de estándares urbanísticos.
* Ley 3/2015, de 18 de junio, de vivienda.
* 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.

Diligencia: para hacer constar que el presente documento corresponde al Plan Especial de Ordenación urbana correspondiente al A.U. Alde Zaharra del PGOU de Azpeitia, aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el 10/09/2024

B.- Legislación vigente en otras materias:

* Ley para la promoción de la accesibilidad, de 4 de diciembre de 1997, y disposiciones promovidas en su desarrollo.
* Disposiciones vigentes en materia de medio ambiente y evaluación ambiental del planeamiento urbanístico:
  - Ley 21/2013 de 9 de diciembre de evaluación ambiental, modificada por la Ley 9/2018, de 5 de diciembre, el Real Decreto-ley 23/2020, de 23 de junio, por el que se aprueban medidas en materia de energía y en otros ámbitos para la reactivación económica y el Real Decreto-ley 36/2020, de 30 de diciembre, por el que se aprueban medidas urgentes para la modernización de la Administración Pública y para la ejecución del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.
  - Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi.
  - Decreto 211/2012 de 16 de octubre por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas.
* 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).

  La primera de esas Leyes ha sido modificada mediante la Ley 2/2012 y la Ley 1/2022.
* Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones y disposiciones convalidadas por ella o promovidas en su desarrollo.
* 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 6/2019, de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco.
* Decreto 80/2022, de 28 de junio, por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales en la CAPV.
* Otras disposiciones vigentes en materia de vivienda, incluidas las reguladoras de las viviendas de protección pública (Orden de 30 de junio de 2022, sobre determinación de los precios y rentas máximas de las viviendas de protección pública y el canon de los alojamientos dotacionales, etc.).
* Disposiciones vigentes en materia de edificación, incluido el Código Técnico de Edificación.

Diligencia: para hacer constar que el presente documento corresponde al Plan Especial de Ordenación urbana correspondiente al A.U. Alde Zaharra del PGOU de Azpeitia, aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el 10/09/2024

2.- Previsiones específicas del Decreto 80/2022, de 28 de junio, por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales en la CAPV.

2.1.- Previsiones generales del Decreto 80/2022.

A.- El Decreto *tiene por objeto establecer las condiciones mínimas de habitabilidad que deben cumplir las viviendas y alojamientos dotacionales ubicados en el territorio de la CAPV, así como los edificios de uso predominantemente residencial que los albergan, para garantizar que sean dignas, adecuadas y accesibles.*
Asimismo, es objeto de esta norma determinar las normas de diseños que deben respetar los alojamientos dotacionales y las viviendas de protección pública. En el caso de estas últimas, únicamente a efectos de su calificación de protección pública (art. 1).

B.- *Las condiciones mínimas de habitabilidad de este Decreto resultan de aplicación a todas las viviendas y alojamientos dotacionales ubicados en el territorio de la CAPV, así como a los edificios que las albergan, sean de promoción pública o privada, libre o protegida.*
Las normas de diseño establecidas en el presente Decreto serán de aplicación para las viviendas de protección pública a los efectos de su calificación de protección pública y a los alojamientos dotacionales de la CAPV.
Las edificaciones con usos residenciales, protegidas conforme a la Ley 6/2019, de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco, o incluidas en un catálogo de protección de los previstos en el artículo 76 de la Ley 2/2006 (…), así como las que disponiendo de viviendas se encuentran protegidas por cualquier normativa sectorial, atenderán a las condiciones de habitabilidad previstas en el presente Decreto adaptando las mismas a su propio régimen de protección (art. 4).

C.- *Todos los instrumentos de planeamiento urbanístico y ordenanzas que se aprueben inicialmente con posterioridad a la entrada en vigor de este Decreto deberán adecuarse a los requerimientos mínimos de habitabilidad establecidos en el mismo.*

D.- Las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en el Anexo I (referido a viviendas y alojamientos dotacionales) del mencionado Decreto afectan a las siguientes cuestiones:

a) El edificio.
   - I-A.1. Condiciones de seguridad.
   - I-A.2. Condiciones de salubridad. Iluminación y ventilación.
   - I-A-3. Condiciones de acceso y de accesibilidad.
   - I-A.4. Condiciones de equipamiento.
   - I-A.5. Trasteros.
   - I-A.6. Aparcamientos.

b) La vivienda.
   - I-B.1. Condiciones de seguridad.
   - I-B.2. Condiciones de salubridad. Iluminación y ventilación.
   - I-B-3. Condiciones de acceso y de accesibilidad.
   - I-B.4. Condiciones espaciales.

Diligencia: para hacer constar que el presente documento corresponde al Plan Especial de Ordenación urbana correspondiente al A.U. Alde Zaharra del PGOU de Azpeitia, aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el 10/09/2024

c) Alojamientos dotacionales.
I-C.1. El edificio.
I-C.2. Condiciones de equipamiento.
I-C.3. Los alojamientos.

E.- Las normas de diseño de las viviendas de protección pública y los alojamientos dotacionales, establecidas en el Anexo II del mencionado Decreto afectan a las siguientes cuestiones:

a) Viviendas de protección pública.
II-A.1. El edificio.
II-A.2. La vivienda.
II-A.3. Espacios para trabajo.
b) Alojamientos dotacionales.

2.2.- Previsiones complementarias o singulares del Decreto.

A.- Supuestos de exención del cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño (artículo 10):

a) *El ayuntamiento en el que se ubica la vivienda o el alojamiento dotacional podrá, en los supuestos señalados en el apartado siguiente, y a instancia de la persona interesada en la solicitud de la licencia, eximir del cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad.*
Asimismo, el Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco podrá eximir del cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad en el caso de viviendas de protección pública o de alojamientos dotacionales promovidos por el mismo.

b) Uno de los supuestos de exención del cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad afecta a las *viviendas fruto de proyectos de rehabilitación integral de edificios existentes o de obra nueva destinados a uso residencial que se lleven a cabo en solares, en ámbitos urbanos y en áreas consolidadas en las que la especial y compleja morfología de las edificaciones o del parcelario existente imposibilite el cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño contempladas en esta norma, siempre y cuando el planeamiento urbanístico así lo contemple previamente*.

c) *En ningún caso se podrán acordar exenciones de las condiciones que se contemplan en el Código Técnico de la Edificación y de las condiciones fijadas en esta norma respecto a la accesibilidad, la superficie mínima y la altura libre mínima de las viviendas y alojamientos dotacionales*.

d) *El ayuntamiento correspondiente podrá, previa justificación de la exención por el solicitante y con anterioridad al otorgamiento de la licencia de obras, resolver que se excepciona del cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad. No obstante, dicha resolución no vinculará a la calificación de protección pública que debe emitir el órgano competente en materia de vivienda de la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco*.

e) *Los solicitantes de la exención deberán indicar en la memoria correspondiente cada uno de los requisitos de habitabilidad afectados, la justificación de los motivos de exención alegados, los elementos y condiciones de habitabilidad para los que se solicita la exención y las medidas sustitutivas de los elementos exceptuados a adoptar. Asimismo, la justificación en relación con la exención deberá reflejarse en un apartado específico de los documentos técnicos necesarios para la edificación o la rehabilitación (Proyecto Básico, Proyecto de Ejecución y Documentación final de obra)*.

B.- (…), *se mantiene la vigencia de los instrumentos de planeamiento urbanístico aprobados inicialmente con anterioridad a la entrada en vigor de este Decreto. No obstante, si existiera incompatibilidad entre el cumplimiento íntegro de la presente norma y de dicho planeamiento, prevalecerá el cumplimiento del presente Decreto a excepción del apartado A-I.A.2 del Anexo I, pudiendo acogerse al artículo 10.1 para un cumplimiento parcial del presente Decreto, compatible con el planeamiento previamente aprobado, y sin necesidad de que tal posibilidad de exención se contemple en el mismo* (Disposición Transitoria Primera).

C.- De conformidad con lo establecido en la Disposición Transitoria Segunda del Decreto, las viviendas existentes y consolidadas por el planeamiento vigente, se convalidan en las condiciones resultantes de la o las correspondientes licencias municipales de construcción.

Debido a ello y en la medida en que cuentan con la citada licencia municipal de construcción concedida con anterioridad a la entrada en vigor del Decreto, esas viviendas quedan sujetas (además de a las expuestas en el apartado 1) a las previsiones contenidas en su Disposición Transitoria Segunda.

D.- De conformidad con lo establecido en el apartado "I-B.4.3" del Anexo I del Decreto, la vivienda contará con un espacio exterior (balcón, terraza…) vividero de una superficie útil mínima de 4 m² en el que se pueda inscribir horizontalmente un círculo de 1,5 m de diámetro.

E.- No tiene consideración de superficie construida computable a efectos de cómputo de edificabilidad, ni a efectos urbanísticos ni a ningún otro efecto, la correspondiente a espacios exteriores abiertos, como balcones, terrazas, logias o tendederos, hasta un máximo de 10 m² construidos por vivienda o alojamiento dotacional (Anexo IV del Decreto)

F.- Los ayuntamientos deberán, en el plazo de tres años, acomodar las ordenanzas edificatorias municipales a las previsiones contempladas en esta norma (Disposición Final Primera).

Diligencia: para hacer constar que el presente documento corresponde al Plan Especial de Ordenación urbana correspondiente al A.U. Alde Zaharra del PGOU de Azpeitia, aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el 10/09/2024

IV.- CONTENIDO FORMAL DEL PLAN ESPECIAL.

De conformidad con lo establecido en los artículos 69 y 68 de la vigente Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, las propuestas de este Plan se integran en los siguientes documentos:

* Documento "1. Memoria":
  - Documento "1.1 Memoria informativa y justificativa de la ordenación urbanística".
  - Documento "1.2 Evaluación del impacto lingüístico".
  - Documento "1.3 Evaluación del impacto de género".
* Documento "2. Normas Urbanísticas":
* Documento "3. Directrices de organización y gestión de la ejecución".
* Documento "4. Estudio económico":
* Documento "5. Resumen ejecutivo"
* Documento "6. Planos".

El carácter informativo, interpretativo y/o normativo de esos documentos y de sus propuestas es el resultante de las previsiones establecidas a ese respecto en el citado Documento "2. Normas Urbanísticas".

V.- RÉGIMEN URBANÍSTICO VIGENTE.

1.- Previsiones generales.

Ese régimen es el establecido en el vigente PGOU-2013. En concreto, ese Plan:

* Delimita el ámbito "1. Alde Zaharra".
* El régimen urbanístico previsto para el ámbito responde, entre otros, a los siguientes objetivos y criterios generales:
  - Consolidación de los criterios de ordenación que han guiado su desarrollo hasta la fecha, sin perjuicio de algunos reajustes.
  - Preservación de la estructura morfológica y de las tipologías más significativas del asentamiento de origen medieval y de sus arrabales, así como de la función de centro urbano que desempeñan, en tanto que elementos fundamentales que caracterizan a la estructura urbana de Azpeitia, desde un punto de vista funcional, cultural e histórico. Se incluye en el ámbito el arrabal de Txaribar.
  - Recualificación ambiental del ámbito, regulando las condiciones a seguir en cuanto a la rehabilitación, sustitución y/o nueva edificación, mediante el establecimiento de una ordenación transitoria hasta la definitiva tramitación del correspondiente Plan Especial de Ordenación Urbana del Casco Histórico de Azpeitia, al que se remite la ordenación pormenorizada del ámbito.
  - Consolidación de los objetivos de puesta en valor y de reurbanización de los espacios públicos.

Diligencia: para hacer constar que el presente documento corresponde al Plan Especial de Ordenación urbana correspondiente al A.U. Alde Zaharra del PGOU de Azpeitia, aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el 10/09/2024

- Incentivación de las medidas de ocupación y uso del parque de vivienda existente, así como de integración de una mixtura de usos compatibles regulando sus condiciones de compatibilidad. Con el objeto de favorecer la intervención en el Casco Histórico el tamaño medio autorizado para las viviendas se hace coincidir con el tamaño mínimo de vivienda autorizado con carácter general [40 m² útiles, que se asimilan a 55 m²(t)].
- Consolidación del desarrollo existente, sin perjuicio de actuaciones singulares que se recogen en el Plan.

* Esos objetivos y criterios generales se complementan, entre otras, con las propuestas siguientes:

- Determinación del régimen urbanístico referente a los supuestos excepcionales del ámbito en los que se plantea el reajuste de su situación actual.
- Elaboración de un Plan Especial para la determinación de las condiciones precisas y definitivas del régimen de ordenación pormenorizada del ámbito.
- Determinación de un régimen de ordenación pormenorizada transitorio de aplicación en tanto se proceda a la elaboración y aprobación del citado Plan Especial. Ese régimen transitorio conlleva, entre otros extremos:
  . La vigencia y aplicación las condiciones de calificación pormenorizada determinadas en el propio Plan General, incluidas las referentes a la delimitación de las subzonas y parcelas pormenorizadas.
  . La vigencia y aplicación de las condiciones reguladoras de la edificabilidad urbanística, la altura y el número de plantas de las edificaciones, las alineaciones, etc. establecidas en el Plan General.

El citado Plan Especial no ha sido promovido y aprobado hasta la fecha. Este Plan Especial no se corresponde con ese otro previsto en el PGOU.

2.- Previsiones específicas del PGOU-2013 referentes a las cuestiones objeto de este Plan Especial.

2.1.- Previsiones reguladoras de la edificabilidad urbanística sobre rasante.

A.- Desarrollos urbanísticos consolidados:
La edificabilidad sobre rasante resultante de las alineaciones y del perfil, previstos para la edificación, sin perjuicio de la consolidación de la edificabilidad de aquellos edificios que superan aquella y no son objeto de sustitución, y de las limitaciones que pueden derivarse, en su caso, de las alineaciones alternativas previstas en los supuestos de sustitución.

B.- Subámbito "1.1" (Goiko kalea nº 1, 5, 7, y 13 -Acilona-):
La edificabilidad sobre rasante es la que resulta de la envolvente de la edificación ordenada, medida a partir de la determinación de las alineaciones y de las condiciones de perfil y altura de la edificación, conforme a las condiciones de edificación definidas en la documentación gráfica de la Norma Particular del PGOU.

C.- Subámbito "1.2" (Done Jaque kalea 3):
No se prevé edificabilidad urbanística en el subámbito.

Diligencia: para hacer constar que el presente documento corresponde al Plan Especial de Ordenación urbana correspondiente al A.U. Alde Zaharra del PGOU de Azpeitia, aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el 10/09/2024

D.- Parcela "a.10/1.1" (arrabal de Bustinzuri, 19):
La edificabilidad sobre rasante es la que resulta de la envolvente de la edificación ordenada, medida a partir de la determinación de las alineaciones y de las condiciones de perfil y altura de la edificación, conforme a las condiciones de edificación definidas en la documentación gráfica de la Norma Particular del PGOU.

E.- Parcela "a.10/1.2" (arrabal de Bustinzuri, 21):
La edificabilidad sobre rasante es la que resulta de la envolvente de la edificación ordenada, medida a partir de la determinación de las alineaciones y de las condiciones de perfil y altura de la edificación, conforme a las condiciones de edificación definidas en la documentación gráfica de la Norma Particular del PGOU.

2.2.- Previsiones reguladoras de la forma de las edificaciones (altura y número de plantas) sobre rasante.

A.- Desarrollos urbanísticos consolidados:
* Perfil de edificación.
  - Criterio general: IV + BC.
  - Criterio complementario.
    Se consolidan los edificios existentes que cuenten con un perfil superior, exclusivamente para los supuestos en los que se actúe mediante rehabilitación y no mediante sustitución; en este caso, la edificación deberá adecuarse al anterior perfil general.
* Altura de la edificación.
  - Criterio general: 14,50 m.
  - Criterio complementario.
    Dicha altura podrá llegar hasta 15 m, en los casos que así se determine expresamente en la Norma Particular del PGOU.

B.- Subámbito "1.1" (Goiko kalea nº 1, 5, 7, y 13 -Acilona-):
* Perfil de edificación: V
* Altura de la edificación: la definida por la cota de alero de Goiko Kale nº 5; son orientativas las cotas dispuestas en el gráfico de la Norma Particular del PGOU.

.

C.- Parcela "a.10/1.1" (arrabal de Bustinzuri, 19):
* Perfil de edificación: IV + BC.
* Altura de la edificación: 13 m al alero en la c/ Bustinzuriko Errebala.

E.- Parcela "a.10/1.2" (arrabal de Bustinzuri, 21):
* Perfil de edificación: IV + BC.
* Altura de la edificación: 13 m al alero en la c/ Bustinzuriko Errebala.

F.- Las propuestas anteriores podrán ser reajustadas por el Plan Especial a promover en el ámbito, en la medida y con el alcance con el que se estimen adecuados.

Diligencia: para hacer constar que el presente documento corresponde al Plan Especial de Ordenación urbana correspondiente al A.U. Alde Zaharra del PGOU de Azpeitia, aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el 10/09/2024

2.3.- Definición y condiciones de uso de las plantas bajocubierta.

En el artículo 50 de las Normas Urbanísticas Generales del PGOU se define como bajocubierta la *planta situada directamente bajo el forjado o tablero de cubierta, cuya altura en fachada resulta inferior a 1,80 m.; en caso de superar dicha altura tendrá el carácter de planta alta.* Además, en ese mismo artículo se determina que las *Ordenanzas municipales a promover en desarrollo de este Plan podrán complementar y/o reajustar las definiciones anteriores en la medida en que se estime conveniente y justificado.*

A su vez, en el artículo "58.5" de las Normas Urbanísticas Generales del PGOU-2013 se prevé:

Se destinarán de forma prioritaria a la implantación de los elementos técnicos de las instalaciones y de trasteros anejos a las viviendas del edificio.
En los casos en que los locales resultantes reúnan las condiciones precisas de habitabilidad, por sus características de altura, iluminación y ventilación, establecidas tanto en este Plan como en el planeamiento de desarrollo y en las disposiciones legales vigentes, se podrán autorizar usos de vivienda, en las siguientes condiciones:

A.- En edificaciones residenciales existentes y consolidadas.

* *En ningún caso podrán configurar fincas registrales independientes, debiendo inscribirse, si antes no lo estuvieran, como locales anejos de viviendas u otros usos situados en plantas inferiores de la misma edificación.*
  En ningún caso, se autorizará su utilización como vivienda independiente.
* *Si la vivienda a la que se adscriban está situada en la planta inmediatamente inferior y se establece relación directa entre ambos locales por una escalera interior, se podrá autorizar la utilización de las habitaciones que reúnan las condiciones de habitabilidad exigidas como dormitorios, pudiéndose disponer en tal caso en el bajocubierta.*
* *Si no se establece la relación directa exigida en el párrafo anterior o no resulta posible hacerlo por no existir relación espacial directa entre ambos locales, no se autorizará su utilización como vivienda.*

B.- En los edificios de nueva construcción.

* *En los edificios de nueva construcción en los que la edificabilidad urbanística se regula a través de ordenanzas reguladoras de la edificación y la edificabilidad, serán de aplicación las condiciones expuestas en el anterior apartado A.*
* *En los edificios de nueva construcción en los que se asigne a la parcela una superficie edificable -m²(t)- y un número de viviendas máximo, se computará en todo caso la superficie de bajocubierta con altura superior a 1,80 m, si ésta se destina al uso residencial.*
  En ningún caso se autorizará la instalación de viviendas independientes en dicha planta.

2.4.- Previsiones relacionadas con las condiciones de habitabilidad del Decreto 80/2022.

El PGOU-2013 prevé la formulación y aprobación, en su desarrollo, de unas nuevas Ordenanzas Municipales de Edificación para la regulación, entre otras, de las condiciones de habitabilidad de las edificaciones residenciales y de las viviendas.

Además, conforme a lo establecido en la Disposición Transitoria Primera de sus Normas Urbanísticas Generales, se mantiene la vigencia transitoria de las condiciones establecidas en el planeamiento urbanístico y en las ordenanzas vigentes con anterioridad a la aprobación y entrada en vigor del PGOU-2013, en tanto en cuanto aquellas nuevas Ordenanzas Municipales no sean aprobadas.

Dado que esas nuevas Ordenanzas Municipales no han sido promovidas y aprobadas hasta la fecha, siguen vigentes las condiciones de habitabilidad de carácter transitorio a las que se hace referencia en la citada Disposición Transitoria Primera.

2.5.- Previsiones relacionadas con la habilitación e implantación de vuelos en las fachadas de esas edificaciones residenciales.

Se remite la determinación de esas previsiones al Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en desarrollo del PGOU, sin que este contenga criterios de intervención a ese respecto, ni siquiera de carácter transitorio.

2.6.- Previsiones relacionadas con la división de viviendas.

El PGOU-2013 establece las condiciones generales a las que se han de ajustar las divisiones o segregaciones de las viviendas. Las más importantes de ellas son las relacionadas con los tamaños mínimo y promedio regulados en el art. 59 de las Normas Urbanísticas Generales. No se incluyen entre ellas, condiciones relacionadas con la accesibilidad a dichas viviendas.

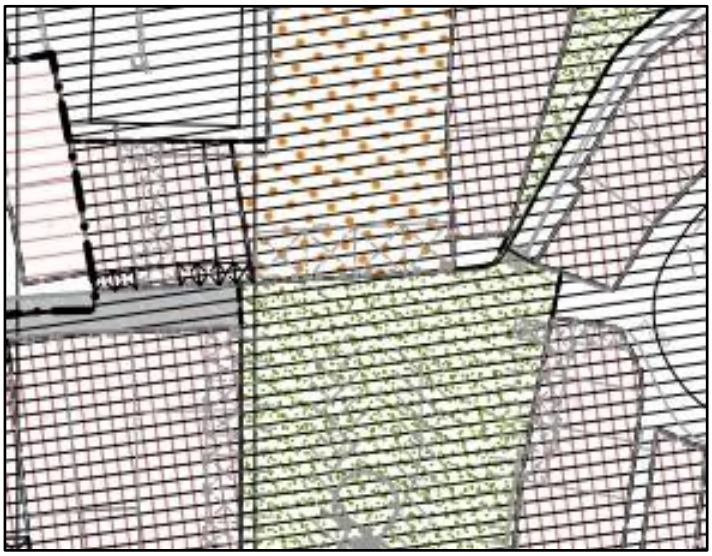
2.7.- Previsiones relacionadas con la habilitación de terrazas en las cubiertas de esas edificaciones residenciales.

Se remite la determinación de esas previsiones al Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en desarrollo del PGOU, sin que este contenga criterios de intervención a ese respecto,

2.8.- Otras previsiones.

A.- Se prevé la futura configuración de la planta baja de las edificaciones residenciales situadas junto al Ayuntamiento (Goiko kalea 2, 4, 6 y 8) mediante la habilitación de un porche de uso público en el frente a dicha calle, en los términos reflejados en el siguiente gráfico.

Diligencia: para hacer constar que el presente documento corresponde al Plan Especial de Ordenación urbana correspondiente al A.U. Alde Zaharra del PGOU de Azpeitia, aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el 10/09/2024

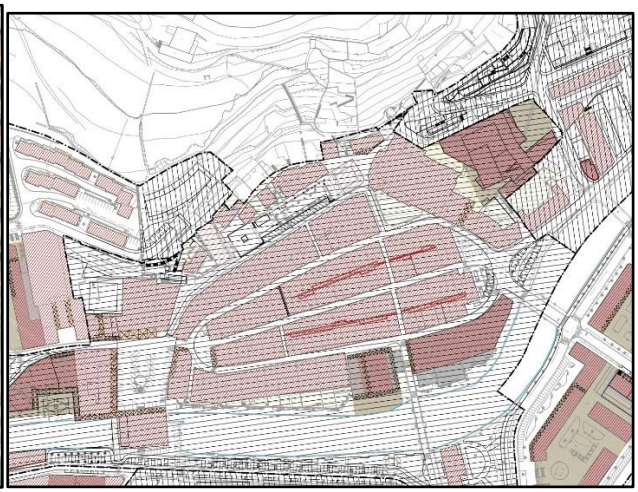


VI.- SITUACIÓN ACTUAL DEL ÁMBITO "1. ALDE ZAHARRA".

El ámbito responde a los condicionantes propios de un Casco Histórico y, más en concreto, de un entorno cuya morfología urbana y tipología edificatoria son las propias de un asentamiento de origen medieval. En las siguientes imágenes se reflejan esos condicionantes.



Ortofoto de 2022.



Plano del PGOU-2013. Condiciones de edificación.

En atención a esos condicionantes históricos, morfológicos y tipológicos, el propio PGOU-2013 contiene una serie de objetivos y previsiones de gran relevancia que han de ser objeto de la debida atención en el contexto de este Plan Especial y de sus objetivos, que pueden sintetizarse en los siguientes términos: el ámbito Alde Zaharra es un asentamiento residencial antiguo que ha de ser objeto de especial protección y preservación debido a sus singulares valores histórico-arquitectónicos y culturales, el mantenimiento de la morfología urbana y la tipología arquitectónica, mediante procesos de rehabilitación, para la puesta en valor de su patrimonio edificado y urbanizado de valor relevante, ha de prevalecer frente a las intervenciones de sustitución y nueva planta.

Diligencia: para hacer constar que el presente documento corresponde al Plan Especial de Ordenación urbana correspondiente al A.U. Alde Zaharra del PGOU de Azpeitia, aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el 10/09/2024

Esos condicionantes y esas previsiones y objetivos expresos del PGOU-2013 implican, entre otros extremos, la consolidación de la tipología edificatoria actual con: el parcelario existente; las alineaciones y las condiciones de ocupación en planta de las edificaciones existentes; las condiciones de orientación y soleamiento de esas edificaciones; etc.

VII.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE INTERVENCIÓN. ALTERNATIVAS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN. JUSTIFICACIÓN.

1.- Introducción. Cuestiones generales.

La atención de este Plan Especial está centrada en las edificaciones residenciales del ámbito "1. Alde Zaharra" de Azpeitia y, más en concreto, en la determinación de las propuestas de intervención referentes a las seis cuestiones siguientes, en lo que se refiere a esas edificaciones:

* La habilitación e implantación de viviendas independientes en la planta bajocubierta de las citadas edificaciones, siempre que se cumplan las condiciones necesarias para ello, incluidas las de habitabilidad, accesibilidad, etc. en los términos establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia y en el planeamiento urbanístico, incluido este Plan Especial.

* La aplicación de las condiciones de habitabilidad de las viviendas establecidas en el Decreto 80/2022, de 28 de junio.

* La habilitación e implantación de vuelos en las fachadas de esas edificaciones residenciales.

* Las divisiones o segregaciones de las viviendas existentes en esas edificaciones y el cumplimiento de las condiciones de accesibilidad.

* La habilitación de terrazas en las cubiertas de esas edificaciones residenciales.

* La determinación de medidas para aclarar o complementar el régimen urbanístico vigente en concretos y puntuales supuestos,

La singularidad de la morfología urbana del ámbito, sumada a la problemática existente en lo referente a dichas cuestiones justifica la determinación de las correspondientes y justificadas propuestas de intervención y, para ello, la formulación de este Plan Especial. Y eso, desde la consideración conjunta de todas esas cuestiones y de la adaptación de las propuestas a los condicionantes propios y singulares del ámbito.

Diligencia: para hacer constar que el presente documento corresponde al Plan Especial de Ordenación urbana correspondiente al A.U. Alde Zaharra del PGOU de Azpeitia, aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el 10/09/2024

2.- Objetivos y criterios generales de intervención.

2.1.- Referentes a la autorización e implantación de viviendas independientes en la planta bajocubierta.

En atención a lo expuesto, el PGOU-2013 (artículo "58.5" de las Normas Urbanísticas Generales) autoriza la implantación de usos residenciales en las plantas bajocubierta de las edificaciones residenciales, siempre que se cumplan, entre otros, los dos requisitos siguientes. Por un lado, que dicha planta y los espacios existentes en ella cumplan las condiciones de habitabilidad (altura, iluminación, ventilación…), accesibilidad, etc. establecidas en las disposiciones legales y el planeamiento urbanístico vigentes. Por otro, no pueden ser, en ningún caso, viviendas independientes (constituidas como fincas registrales independientes) sino espacios anejos de las viviendas situadas en plantas inferiores de la misma edificación que, en el supuesto de estar vinculados a la ubicada en la planta inmediatamente inferior y cuenten con una conexión directa con ella (mediante escalera Interior), podrán destinarse a habitaciones / dormitorios.

La valoración conjunta de, por un lado, esos requisitos y, por otro, los condicionantes materiales de las plantas bajocubierta de las edificaciones residenciales del ámbito "1. Alde Zaharra" justifican su reajuste, en lo que se refiere a dicho ámbito, en los términos que se indican a continuación y en atención a las razones que asimismo se mencionan:

A.- La autorización e implantación de viviendas independientes requiere el cumplimiento, en todo caso, de los requisitos generales y específicos establecidos para ello en las disposiciones legales y el planeamiento urbanístico vigentes, incluidos los relacionados con la habitabilidad, la accesibilidad, los tamaños mínimo y promedio de la vivienda, etc.
En concreto, las condiciones de habitabilidad y accesibilidad son las establecidas en las disposiciones específicas vigentes en esas materias (incluido el Decreto 80/2022), desarrolladas o complementadas en los términos establecidos en este mismo Plan Especial, en lo que se refiere al ámbito "1. Alde Zaharra".
A su vez, los requisitos reguladores del tamaño mínimo de vivienda [40 m² (útiles)] y del tamaño promedio mínimo de vivienda [40 m² (útiles) / 55 m²(t) en las parcelas de tipología "a.10" características del referido ámbito] son los establecidos en el PGOU-2013 (art. 60 de las Normas Urbanísticas Generales).

B.- Las características y los condicionantes de las plantas bajocubierta de las edificaciones residenciales del ámbito "1. Alde Zaharra" justifican la diferenciación de las dos modalidades siguientes:

a) Por un lado, las plantas que cumplen o son susceptibles de cumplir el conjunto de las condiciones mencionadas en el apartado A
b) Por otro, las plantas que no cumplen ni son susceptibles de cumplir el conjunto de las condiciones mencionadas en el apartado A.

C.- Razones generales de carácter urbanístico, social y ambiental y, en definitiva, de sostenibilidad, justifican el reajuste de las referidas previsiones del artículo "58.5" para:

a) Autorizar la implantación de viviendas independientes (como fincas registrales independientes) en las plantas bajocubierta de la modalidad mencionada en el apartado "B.a".
Las mencionadas razones generales, complementadas con la conveniencia de optimizar la utilización de las edificaciones residenciales existentes en el contexto de la debida calidad de estas y de las viviendas existentes y/o posibles en ellas, justifica ese planteamiento.

b) No autorizar la implantación de viviendas independientes (como fincas registrales independientes) en las plantas bajocubierta de la modalidad mencionada en el apartado "B.b" al estimarse que no cumplen ni son susceptibles de cumplir el conjunto de las condiciones necesarias para ello (todas o algunas de las mencionadas en el apartado A).

.

D.- En atención a sus características y sus condicionantes jurídico-urbanísticos, las previsiones del referido artículo "58.5" tienen la naturaleza propia de las determinaciones de ordenación pormenorizada y, debido a ello, son susceptibles de ser reajustadas mediante un instrumento de planeamiento de esa misma naturaleza. Así:

a) Ese artículo y sus previsiones forman parte del "Título Tercero. La calificación pormenorizada" y, dentro de este, del "Capítulo Tercero. Régimen general de edificación y uso de las construcciones autorizadas en las parcelas edificables o subzonas pormenorizadas, así como en estas mismas" y de la "Sección Segunda. Condiciones reguladoras de la forma de la edificación y del uso en las parcelas residenciales" de las Normas Urbanísticas Generales del PGOU-2013.

Es decir, en atención a lo indicado expresamente en el vigente Plan General, todas esas previsiones son de ordenación pormenorizada.

b) En el contexto de la vigente Ley de Suelo y Urbanismo 2/2006, son previsiones acordes con las reguladas en su artículo "56. Ordenación urbanística pormenorizada". No en vano, su finalidad es la de determinar el régimen de uso de las parcelas pormenorizadas, en las que está centrada la atención de ese artículo.

c) A ese respecto y ratificando las consideraciones anteriores, se ha de tener en cuenta que los reajustes del artículo "58.5" no tienen afecciones en la edificabilidad urbanística prevista por el PGOU-2013 y/o que se adecuan a las previsiones establecidas a ese respecto en ese Plan.

A su vez, esos reajustes sí suponen o pueden suponer el incremento puntual de las unidades de vivienda existentes o susceptibles de implantación en el ámbito. En todo caso, ese tipo de reajustes no tienen relevancia o trascendencia alguna en la medida en que la determinación del número de viviendas no tiene carácter normativo ni en la Ley 2/2006 ni en el PGOU-2013.

d) De conformidad con lo establecido en los artículos 70 y 104 de la citada Ley 2/2006, el Plan Especial de Ordenación Urbana es un documento urbanístico adecuado tanto para determinar el régimen de ordenación pormenorizada como para modificar el vigente y/o existente en un momento determinado. Y esto último, incluso en el supuesto de que dicho régimen esté determinado en el Plan General.

En ese contexto y en el caso que ahora nos ocupa, las referidas previsiones del referido artículo "58.5" forman parte del vigente PGOU-2013 y son susceptibles de ser reajustadas o complementadas mediante un Plan Especial, al tratarse de determinaciones de ordenación pormenorizada.

E.- Además, las características y los condicionantes del ámbito "1. Alde Zaharra" justifican el reajuste de la mencionada definición de la planta bajocubierta contenida en el artículo 50 de las Normas Urbanísticas Generales del vigente PGOU, dejándolo fijado en los siguientes términos (a los efectos de su aplicación en ese ámbito):

Planta situada directamente bajo el forjado o tablero de cubierta, independientemente de la altura que tenga o no en la superficie de fachada.

El carácter y/o rango normativo de este Plan, evaluado en comparación con el de las citadas Ordenanzas municipales, justifica la inclusión de dicha previsión en este Plan.

Debido a ello, en lo que se refiere al citado ámbito, la definición de bajocubierta incluida en el vigente PGOU (art. 50.1 de las Normas Urbanísticas Generales) se considerará sustituida por la anterior.

2.2.- Referentes a la aplicación general de las condiciones de habitabilidad del Decreto 80/2022.

A.- Los condicionantes urbanos del ámbito, vinculados a su singular morfología urbana y a los objetivos de preservación de esta conforme a lo establecido en el PGOU-2013, expuestos en el epígrafe V (apartado 3), conllevan la consolidación de la tipología edificatoria actual con: el parcelario existente; las alineaciones y las condiciones de ocupación en planta de las edificaciones existentes; las condiciones de orientación y soleamiento de esas edificaciones; etc.

Esos condicionantes se complementan. además, con la inexistencia en el ámbito de patios que cumplan con las condiciones establecidas en los artículos "I.A.2" y "I.B.2" del Anexo 1 del Decreto 80/2022.

Diligencia: para hacer constar que el presente documento corresponde al Plan Especial de Ordenación urbana correspondiente al A.U. Alde Zaharra del PGOU de Azpeitia, aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el 10/09/2024

B.- Esa realidad y esos condicionantes justifican que:

a) Las viviendas resultantes de actuaciones de rehabilitación integral de las edificaciones residenciales existentes y de construcción de edificaciones residenciales de obra nueva situadas en el ámbito "1. Alde Zaharra" se consideren eximidas (o susceptibles de serlo) del cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño establecidas en el citado Decreto. Y eso, sin perjuicio de que los correspondientes proyectos y actuaciones deban adecuarse a los criterios establecidos en este Plan Especial para esos supuestos.

b) Las viviendas existentes en las edificaciones residenciales ubicadas en el ámbito y consolidadas por el planeamiento vigente se convaliden en las condiciones resultantes de la o las correspondientes licencias municipales de construcción, en los términos establecidos en la Disposición Transitoria Segunda del Decreto. En ese contexto y en línea con lo indicado:

* Las condiciones de habitabilidad de esas viviendas son las establecidas y/o resultantes de la propia licencia concedida en cada caso (o incluidas en las disposiciones legales vigentes en la materia en ese momento).

* Las obras de rehabilitación de esas viviendas se han de adecuar a las previsiones incluidas en los apartados 3 y 4 de la mencionada Disposición Transitoria Segunda.

c) Los condicionantes anteriores afectan asimismo a los supuestos de posible sustitución de las edificaciones actuales y a las viviendas existentes en ellas por otras nuevas, resultantes del derribo de aquellas y la construcción de otras nuevas.

La aplicación de dicha exención en el ámbito está justificada por el hecho de que el ámbito cuenta con la especial y compleja morfología edificatoria y parcelaria a la que se hace referencia en el Decreto (art. "10.2.a"), que imposibilita o dificulta la aplicación de las condiciones de habitabilidad establecidas en él. No en vano, dichas morfologías edificatoria y parcelaria, sumadas a su consolidación y valor cultural, justifican su consolidación y mantenimiento a futuro, así como la adecuación de las edificaciones y viviendas (tanto actuales como resultantes de actuaciones de rehabilitación integral o sustitución) deban adecuarse a ellas.

C.- La exención podrá extenderse justificadamente al conjunto de las condiciones de habitabilidad establecidas en el Decreto, incluidas las relacionadas con la orientación y el soleamiento, salvo las siguientes: las establecidas en el Código Técnico de la Edificación y que sean de aplicación; las reguladoras de la accesibilidad, la superficie mínima y la altura libre mínima de las viviendas (art. 10.3).

D.- Las características y los condicionantes de las cárcavas existentes en el ámbito justifican la aplicación en ellas, a efectos de los establecido en materia de habitabilidad, de las previsiones referentes a los patios.

La equivalencia o semejanza espacial de las cárcavas y los patios justifica ese planteamiento.

2.3.- Referentes a la habilitación e implantación de vuelos en las fachadas de las edificaciones residenciales del ámbito.

A.- Las razones expuestas en el apartado "2.2" justifican que las edificaciones residenciales del ámbito también queden exentas de la aplicación de las condiciones de habilitación e implantación de vuelos establecidas en el Decreto y/o sujetas a las medidas de ajuste o adaptación de esas condiciones a las singulares circunstancias del ámbito.

B.- Debido a ello, las edificaciones residenciales del ámbito quedan sujetas a las condiciones establecidas a ese respecto en ese Plan Especial.

C.- En ese contexto, en las fachadas con frente al río Urola los vuelos han de respetar el dominio público hidráulico y la zona de servidumbre de cauces del río.

D.- Asimismo, en el frente de la plaza Mayor se consolidan los vuelos preexistentes con la excepción de la aplicación de las determinaciones de este documento en las parcelas correspondientes a los números 2 y 3 de la plaza Mayor y 2 de plaza Txikia, siempre que se presente una propuesta conjunta consensuada por la propiedad de las tres parcelas y ésta se apruebe por el Ayuntamiento.

2.4.- Referentes a la segregación o división de las viviendas existentes en el ámbito.

A.- Un mayor o menor número de las viviendas existentes en el ámbito son susceptibles de división o segregación en las condiciones establecidas a ese respecto en el planeamiento urbanístico.

B.- En todo caso y para no agudizar los problemas que pudieran generarse en caso contrario, es conveniente vincular la ejecución de esas divisiones o segregaciones a la previa o simultánea respuesta a los problemas de accesibilidad existentes en una mayor o menor cantidad de las edificaciones del ámbito.

En caso contrario, la habilitación de un mayor número de viviendas que el actual en dichas edificaciones contribuirá a agudizar los problemas de accesibilidad de esas edificaciones.

C.- Esas razones justifican condicionar la autorización de las citadas divisiones de viviendas a la previa o simultanea ejecución de las medidas adecuadas para dar respuesta a la citada problemática (implantación de ascensor…).

Diligencia: para hacer constar que el presente documento corresponde al Plan Especial de Ordenación urbana correspondiente al A.U. Alde Zaharra del PGOU de Azpeitia, aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el 10/09/2024

2.5.- Referentes a la habilitación de terrazas en las cubiertas de las edificaciones residenciales del ámbito.

A.- La autorización e implantación de usos residenciales en la planta bajocubierta de las edificaciones residenciales del ámbito, en los supuestos y condiciones establecidos en el planeamiento urbanístico, justifica autorizar la implantación de terrazas en la cubierta de esas edificaciones.

La habilitación de esas terrazas contribuirá o podrá contribuir positivamente a la mejora de las condiciones de calidad y habitabilidad de dichos espacios bajocubierta

B.- En todo caso, su implantación ha de ser respetuosa con los condicionantes urbanos propios del ámbito.

2.6.- Otras previsiones.

A.- Eliminación del porche de uso público en la planta baja de las edificaciones residenciales situadas junto al Ayuntamiento (Goiko kalea 2, 4, 6 y 8), previsto por el planeamiento vigente en el frente a dicha calle.

Su innecesariedad en ese entorno del municipio, desde de la perspectiva del interés público, complementada con las dificultades que tiene su materialización y, en definitiva, su viabilidad, justifica esa propuesta.

B.- Calificación pormenorizada de la parcela situada en Goiko kalea 2 (junto al Ayuntamiento) como parcela de equipamiento.
Su titularidad pública, sumada a su destino a dependencias del Ayuntamiento (a modo de ampliación de este) justifica ese planteamiento.

C.- La ejecución de las propuestas planteadas en las edificaciones catalogadas se ha de adecuar al régimen de protección establecido para ellas, garantizándose la preservación y el mantenimiento de sus valores culturales. Debido a ello, dichas propuestas no podrán ser ejecutadas en los supuestos y términos en los que no sean compatibles con el citado régimen de protección.

D.- Las edificaciones previstas en el subámbito "1.1" (Goiko kalea nº 1, 5, 7, y 13 -Acilona-) se han de retirar, en cada caso y como mínimo, 10 m del cauce del río Urola.

E.- En relación con el riesgo de inundabilidad existente, las actuaciones planteadas se han de adecuar a las previsiones del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental.

Diligencia: para hacer constar que el presente documento corresponde al Plan Especial de Ordenación urbana correspondiente al A.U. Alde Zaharra del PGOU de Azpeitia, aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el 10/09/2024

3.- Alternativas de intervención planteadas. Valoración y selección de la solución adecuada.

La correcta determinación del régimen urbanístico y, más en concreto, del régimen de usos del ámbito "1. Alde Zaharra" justifica la previa evaluación de las distintas y posibles alternativas que con ese fin pudieran plantearse. Para ello, se han determinado y analizado las tres alternativas de intervención que se mencionan a continuación, cuya valoración y selección justifica las consideraciones que asimismo se exponen:

3.1.- Alternativas de intervención planteadas.

A.- Alternativa 0.

Implica el mantenimiento del régimen urbanístico establecido en el vigente PGOU-2013, sin introducir cambio alguno en él.

B.- Alternativa 1.

Supone el reajuste y/o complementación de las previsiones del vigente PGOU-2013 en los términos necesarios para determinar las condiciones reguladoras de:

* La aplicación de las previsiones de habitabilidad del Decreto 80/2022, incluidas las relacionadas con las exenciones debidamente justificadas.
* La habilitación e implantación de vuelos en las fachadas de las edificaciones residenciales del ámbito.
* La segregación o división de las viviendas existentes en el ámbito.
* La habilitación de terrazas en las cubiertas de las edificaciones residenciales del ámbito.
* La determinación de las medidas de intervención adecuadas relacionadas con las cuestiones expuestas en el apartado 2.6.

A su vez, implica el mantenimiento de las previsiones vigentes en lo referente al destino de las plantas bajocubierta a usos residenciales, sin que se autorice la habilitación de viviendas independientes en ellas.

C.- Alternativa 2.

Supone la determinación del contenido del Plan Especial mediante la inclusión en él de las previsiones necesarias para:

* Autorizar la implantación de viviendas independientes en las plantas bajocubierta, siempre que se cumplan las condiciones necesarias para ello: habitabilidad; accesibilidad; tamaño medio y promedio de la vivienda; etc.
* La aplicación de las previsiones de habitabilidad del Decreto 80/2022, incluidas las relacionadas con las exenciones debidamente justificadas.
* La habilitación e implantación de vuelos en las fachadas de las edificaciones residenciales del ámbito.
* La segregación o división de las viviendas existentes en el ámbito.
* La habilitación de terrazas en las cubiertas de las edificaciones residenciales del ámbito.

Diligencia: para hacer constar que el presente documento corresponde al Plan Especial de Ordenación urbana correspondiente al A.U. Alde Zaharra del PGOU de Azpeitia, aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el 10/09/2024

* La determinación de las medidas de intervención adecuadas relacionadas con las cuestiones expuestas en el apartado 2.6.

3.2.- Valoración de las alternativas de intervención planteadas.

La valoración de esas alternativas justifica, entre otros, los comentarios siguientes:

A.- Responden, entre otras, a los dos tipos de distintas premisas siguientes:

a) El primero de ellos supone el mantenimiento del régimen urbanístico actual sin introducir cambio alguno en él. Conforme a lo expuesto, la alternativa 0 se adecua a esa premisa.

b) El segundo supone el reajuste o la complementación del régimen urbanístico vigente con mayor o menor intensidad o extensión. En atención a lo indicado, las alternativas 1 y 2 se adecúan a esa premisa.

B.- Las alternativas 1 y 2 suponen el reajuste o complementación de las previsiones reguladoras del régimen urbanístico vigente con distinta envergadura o alcance.

Así, la alternativa 1 supone la complementación del citado régimen urbanístico vigente en lo referente, exclusivamente, a cuestiones de carácter fundamentalmente técnico-edificatorio relacionadas con: las previsiones de habitabilidad del Decreto 80/2022; la implantación de vuelos en las fachadas de las edificaciones afectadas; la división de viviendas; la habilitación de terrazas en las cubiertas de esas edificaciones.

A su vez, la alternativa 2 tiene un mayor alcance. En concreto, conlleva el reajuste del régimen urbanístico vigente en lo referente, además de las anteriores cuestiones técnico-edificatorias, a otras de carácter más urbanístico, como es la vinculada a la autorización de viviendas en la planta bajocubierta.

3.3.- Selección de la alternativa adecuada.

La valoración global de las alternativas en el contexto de los objetivos y criterios expuestos en el apartado 2 da pie a las consideraciones siguientes:

A.- Procede descartar la alternativa 0 en la medida se aleja o impide, de manera relevante o radical, el cumplimiento de los objetivos expuestos en el apartado 2.

B.- A su vez, las alternativas 1 y 2 posibilitan la consecución de todos o algunos de los objetivos del apartado 2.

En concreto, la alternativa 1 posibilita la consecución de algunos de esos objetivos. Y la alternativa 2 de todos ellos.

Diligencia: para hacer constar que el presente documento corresponde al Plan Especial de Ordenación urbana correspondiente al A.U. Alde Zaharra del PGOU de Azpeitia, aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el 10/09/2024

C.- En ese contexto, las razones expuestas dan pie a considerar que la alternativa 2 es la más adecuada en la medida en que es la más acorde con la totalidad de los objetivos y criterios que justifican la formulación de este Plan Especial.

4.- Propuestas.

Las propuestas referentes a todas y cada una de las cuestiones objeto de este Plan Especial son las vinculadas a la citada alternativa 2 y expuestas en el documento "2. Normas Urbanísticas".

En ese contexto, las propuestas referentes al porche de uso público previsto en la planta baja de las edificaciones residenciales situadas junto al Ayuntamiento (Goiko kalea 2, 4, 6 y 8), en el frente a dicha calle, y su justificación son las siguientes:

* Eliminación de ese porche.
  Su innecesariedad en ese entorno del municipio, desde de la perspectiva del interés público, complementada con las dificultades que tiene su materialización y, en definitiva, su viabilidad, justifica esa propuesta.

* Dicha eliminación no puede ni debe suponer en ningún caso el incremento de la edificabilidad urbanística de la parcela (en los términos establecidos en el vigente PGOU). Así, la ocupación de ese porche por la edificación requerirá el reajuste de la edificabilidad en otra parte de la edificación para que no se produzca dicho incremento.

VIII.- EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA, ACÚSTICA Y ENERGÉTICA DEL PLAN ESPECIAL.

1.- Evaluación ambiental.

Se plantea la sujeción de este Plan Especial al procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.

Debido a ello, este Plan se complementó con la documentación necesaria para dicha evaluación, incluido el correspondiente y preceptivo Documento Ambiental Estratégico (DAE), en el que se exponen las razones justificativas de su sujeción al citado procedimiento de evaluación ambiental.

En ese contexto, mediante resolución del Director de Calidad Ambiental y Economía Circular (Viceconsejería de Sostenibilidad Ambiental del Gobierno Vasco) de 26 de julio de 2024 fue emitido el Informe Ambiental Estratégico referido a este Plan Especial. Se incluye una copia de ese Informe en el Anexo 2 adjunto a esta Memoria. En este momento, de su contenido cabe destacar las cuestiones siguientes:

A.- No se prevé que el Plan Especial *vaya a producir efectos adversos significativos sobre el medio ambiente y, por tanto, no debe someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria.*

Diligencia: para hacer constar que el presente documento corresponde al Plan Especial de Ordenación urbana correspondiente al A.U. Alde Zaharra del PGOU de Azpeitia, aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el 10/09/2024

B.- Se plantean las siguientes medidas protectoras y correctoras:

a) Relativas al patrimonio cultural:
   * El *patrimonio arqueológico del Casco Histórico de Azpeitia está protegido como Conjunto Monumental de grado medio, por lo que cuando se realicen intervenciones en el ámbito del Casco Viejo se estará a lo establecido en la Orden de protección del Recinto Arqueológico del Casco Histórico*.
   * Las *actuaciones que se lleven a cabo en las edificaciones declaradas Monumento deberán ajustarse a lo establecido en las normas de protección del Decreto por el que se declaran Monumentos*.
   * Las actuaciones previstas en los elementos arquitectónicos del Casco Histórico, así como el patrimonio arqueológico, protegidos por el planeamiento urbanístico a través del Catálogo Municipal deberán ajustarse a las previsiones de protección de dicho patrimonio arquitectónico y arqueológico.

b) Destinadas a aminorar los riesgos derivados de la inundabilidad:
   * Las actuaciones derivadas del Plan *deberán ser acordes con los criterios para la gestión de las zonas inundables del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental (2022-2027), aprobado por Real Decreto 35/2023, de 24 de enero.*
   * Se *tendrá en cuenta la normativa específica sobre protección contra inundaciones del apartado E.2 del Plan Territorial Sectorial de Ordenación de los ríos y arroyos de la CAPV.*

c) Relativas a la protección del dominio público hidráulico (DPH) y del medio hídrico:
   * En las *fachadas con frente al río Urola los vuelos deberán respetar la zona de servidumbre de cauces del río y el dominio público hidráulico*.
   * En el subámbito "1.1" (Goiko kalea nº 1, 5, 7, y 13 -Acilona-) *el retiro mínimo de la edificación respecto del cauce del río Urola será de 10 m y se deberá cumplir este retiro en todo caso.*
   * En relación con el riesgo de inundabilidad existente, *se deberá dar cumplimiento a los artículos 42 y 45 del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental.*
   * Toda actuación que *afecte al Dominio Público Hidráulico o se sitúe en sus zonas de protección asociadas (servidumbre y policía) requerirá de la preceptiva autorización administrativa de la Agencia Vasco del Agua*.

d) Otras medidas:
   La ejecución de los proyectos de desarrollo guardará relación con el manual de buenas prácticas en obras, gestión de tierras y sobrantes, producción y gestión de residuos, control de suelos excavados, protección de las aguas, de la calidad del aire y de la calidad acústica.

   Dichas medidas son las siguientes:

Diligencia: para hacer constar que el presente documento corresponde al Plan Especial de Ordenación urbana correspondiente al A.U. Alde Zaharra del PGOU de Azpeitia, aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el 10/09/2024

* *Manual de buenas prácticas para su utilización por el personal de obra. Contendrá como mínimo aspectos relacionados con periodos de trabajo, maquinaria, evitar vertidos a las aguas, la minimización de producción del polvo y ruido, minimizar afecciones negativas sobre el sosiego público, la gestión de residuos, etc.*
* *Las obras, así como el conjunto de operaciones auxiliares que impliquen ocupación del suelo, se desarrollarán en el área mínima imprescindible para su ejecución. Las áreas de instalación del contratista, incluidos el parque de maquinaria, las casetas de obra, el área de almacenamiento temporal de materiales de obra, zonas de acopios temporales de tierra vegetal y de residuos, se proyectarán en base a criterios de mínima afección ambiental. Se evitarán, en la medida de lo posible, las zonas con riesgo de inundación.*
* *Producción y gestión de residuos: los diferentes residuos generados, incluidos los procedentes de excavaciones, se gestionarán de acuerdo con lo previsto en la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular y normativas específicas que les sean de aplicación.*

  En atención a los principios jerárquicos sobre gestión de residuos, se debe fomentar la prevención en la generación de residuos o, en su caso, que estos se gestionen con el orden de prioridad establecido en el artículo 8 de la Ley 7/2022, de 8 de abril, a saber: prevención, preparación para la reutilización, reciclado y otros tipos de valorización, incluida la valorización energética.

  Los residuos únicamente podrán destinarse a eliminación si previamente queda debidamente justificado que su valorización no resulta técnica, económica o medioambientalmente viable.

  La gestión de los aceites usados se realizará de acuerdo con el RD 679/2006, de 2 de junio, por el que se regula la gestión de los aceites industriales usados.

  Los sistemas de recogida de residuos peligrosos deberán ser independientes para aquellas tipologías de residuos cuya posible mezcla en caso de derrames suponga aumento de su peligrosidad o mayor dificultad de gestión. Los recipientes o envases que contienen residuos peligrosos cumplirán las normas de seguridad establecidas en el artículo 21 de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular y permanecerán cerrados hasta su entrega a gestor evitando cualquier pérdida de contenido por derrame o evaporación. Los recipientes o envases citados deberán estar etiquetado de forma clara, legible e indeleble y de acuerdo con la normativa vigente.

  Se procederá al acondicionamiento de una zona específica para almacenamiento provisional de residuos peligrosos tales como latas de aceite, filtros, aceites, pinturas, etc., habilitando, además, y separados de aquellos, contenedores específicos para residuos inertes. Asimismo, a lo largo de la obra y mientras duren los trabajos, se instalarán dispositivos estancos de recogida (bidones, etc.) de los residuos generados, procediéndose a su separación de acuerdo con su naturaleza, todo ello previo a su almacenamiento temporal en el mencionado punto limpio.

  Queda expresamente prohibida la mezcla de las distintas tipologías de residuos generados entre sí o con otros residuos o efluentes, segregándose los mismos

Diligencia: para hacer constar que el presente documento corresponde al Plan Especial de Ordenación urbana correspondiente al A.U. Alde Zaharra del PGOU de Azpeitia, aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el 10/09/2024

desde su origen y disponiéndose de los medios de recogida y almacenamiento adecuados para evitar dichas mezclas.

Hasta el momento de su entrega a gestor autorizado, el almacenamiento de aceites agotados se realizará en espacios bajo cubierta, en recipientes estancos debidamente etiquetados, sobre solera impermeable y en el interior de cubetas o sistemas de contención de posibles derrames o fugas.

Con objeto de facilitar el cumplimiento de esta normativa, deberán disponerse sistemas de gestión de los residuos generados en las diferentes labores. Estos sistemas serán gestionados por los encargados de dichas labores, que serán responsables de su correcta utilización por parte de los operarios. En particular, en ningún caso se producirán efluentes incontrolados procedentes del almacenamiento de combustibles y productos y del mantenimiento de la maquinaria, ni de la quema de residuos.

Los residuos de construcción y demolición se gestionarán de acuerdo con lo estipulado en el Decreto 112/2012, de 26 de junio, por el que se regula la gestión de los residuos de construcción y demolición.

* *Protección de los suelos y las aguas: se establecerán las medidas preventivas y correctoras para la fase de obras para evitar la afección por vertidos accidentales (utilización de materiales absorbentes, retirada y gestión de tierras afectadas por el vertido, etc.).*

  Dada la reducida envergadura de las actuaciones a realizar, se considera que no será necesario realizar mantenimiento de maquinaria (repostaje, cambio de lubricantes, etc.) en la zona de obra. No obstante, si fuera imprescindible realizarle, esta se llevará a cabo sobre plataforma impermeabilizada con sistema de recogida de residuos, específicamente aceites usados, para evitar la contaminación de aguas.

  Las zonas de acopio, instalaciones auxiliares o parque de maquinaria se localizarán en superficies impermeables y lo más alejada posible del cauce.

* *Restauración de los espacios afectados por las obras. Se restaurarán todas las áreas que hayan sido afectadas por la ejecución del proyecto. En su caso, la revegetación se realizará lo antes posible, para evitar procesos erosivos, arrastres de sólidos a la red de drenaje y la colonización de especies alóctonas invasoras. Las especies empleadas en las revegetaciones deberán ser acordes con la vegetación potencial de la zona*.

* *Ruido en obras: de acuerdo con lo previsto en el artículo 22 del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, la maquinaria utilizada en la fase de obras debe ajustarse a las prescripciones establecidas en la legislación vigente referente a emisiones sonoras de maquinaria de uso al aire libre y, en particular, cuando les sea de aplicación, a lo establecido en el Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre (modificado por el Real Decreto 524/2006, de 28 de abril), y en las normas complementarias.*

Diligencia: para hacer constar que el presente documento corresponde al Plan Especial de Ordenación urbana correspondiente al A.U. Alde Zaharra del PGOU de Azpeitia, aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el 10/09/2024

Durante el tiempo de duración de las obras deberán aplicarse buenas prácticas operativas para la reducción en origen del ruido, en particular en las operaciones de excavación, demolición, carga y descarga, transporte…, así como en cuanto al mantenimiento en general de maquinaria utilizada y la reducción en origen del ruido y vibraciones.

Se respetará un horario de trabajo diurno.

En el caso de que las obras duren más de 6 meses, de acuerdo al artículo 35bis del Decreto 213/2012, de 16 de octubre, será necesaria la elaboración de un estudio de impacto acústico para la definición de las medidas correctoras oportunas. Este estudio de impacto acústico deberá analizar el beneficio acústico que se espere obtener de las medidas correctoras, en términos de reducción de los niveles de ruido en las áreas acústicas o edificaciones sensibles, y el contenido del mismo deberá comunicarse al municipio afectado.

* *Sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley 6/2019, de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco, en el caso de que en el transcurso de las obras se produjera algún hallazgo que suponga un indicio de carácter arqueológico se suspenderán preventivamente los trabajos en la zona y se informará inmediatamente al Departamento de Cultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa, que será quien indique las medidas a adoptar*.
* *Tratamiento de los espacios libres. En su caso, la revegetación de los espacios libres se desarrollará de acuerdo con el "Manual para el diseño de jardines y zonas verdes sostenibles", elaborado por el Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda del Gobierno Vasco. Se emplearán especies autóctonas y se priorizarán criterios de sostenibilidad, de manera que se reduzca el riesgo de introducción de especies invasoras. En ningún caso se emplearán especies alóctonas con potencial invasor como Fallopia japonic, Robinia pseudoacia, Cortadería selloana u otras, en las labores de revegetación y ajardinamiento. Se garantizará que la tierra vegetal utilizada en las labores de restauración no contiene propágulos de flora invasora.*
* *Sostenibilidad en la edificación: en cuanto a las características necesarias para la edificación y construcción más sostenible se empleará el conjunto de medidas y buenas prácticas ambientales contenidas en las Guías de Edificación Ambientalmente Sostenibles con objeto de potenciar el ahorro y la eficiencia energética de los edificios y el impulso de las energías renovables. Dichas medidas deberán incidir en, al menos, los siguientes aspectos*:
  - *Materiales. Reducción del consumo de materias primas no renovables.*
  - *Energía. Reducción del consumo de energía y/o generación de energía a partir de fuentes no renovables.*
  - *Agua potable. Reducción del consumo de agua potable.*
  - *Aguas grises. Reducción en la generación de aguas grises.*
  - *Atmósfera. Reducción de las emisiones de gases, polvo, de calor y lumínicas.*
  - *Calidad interior. Mejora de la calidad del aire interior, del confort y de la salud.*

Diligencia: para hacer constar que el presente documento corresponde al Plan Especial de Ordenación urbana correspondiente al A.U. Alde Zaharra del PGOU de Azpeitia, aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el 10/09/2024

2.- Estudio de impacto acústico.

En el artículo 37 del Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la CAPV, se establece que *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 […].*

A su vez, conforme a lo indicado en el artículo "3.d" del mismo Decreto, como futuro desarrollo urbanístico se ha de considerar *cualquier actuación urbanística donde se prevea la realización de alguna obra o edificio que vaya a requerir de una licencia prevista en el apartado b) del artículo 207 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo*"

Y en ese artículo 207.b de la Ley 2/2006 se prevé que están sujetas a licencia urbanística las *obras de construcción, edificación e implantación de toda clase de nueva planta.*

En el supuesto que ahora nos ocupa, el Plan Especial no prevé futuro desarrollo urbanístico alguno, considerado en los términos expuestos.

Esto hace que no sea necesaria la elaboración de un estudio de impacto acústico.

3.- Estudio de sostenibilidad energética.

De conformidad con lo establecido en la Ley 4/2019, de 21 de febrero, de Sostenibilidad Energética de la CAPV (art. 7), los instrumentos de planeamiento urbanístico han de complementarse con el correspondiente estudio de sostenibilidad energética. En concreto, requieren de ese tipo de estudio, entre otros:

* Los planes de ordenación estructural, incluidos los planes generales de ordenación urbana.
* En su caso y en los términos que se establezcan reglamentariamente, los planes de ordenación pormenorizada.
  Hasta la fecha, dicha Ley no ha sido objeto de desarrollo reglamentario alguno.

En ese contexto y dada su condición de plan de ordenación pormenorizada, no se requiere la complementación de este Plan Especial con el citado estudio de sostenibilidad energética.

IX.- EVALUACIÓN LINGÜÍSTICA DEL PLAN ESPECIAL Y SUS PROPUESTAS.

Dicha Evaluación es la incluida en el documento "1.2 Evaluación del impacto lingüístico".

X.- EVALUACIÓN DEL PLAN ESPECIAL Y SUS PROPUESTAS DESDE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO.

Dicha Evaluación es la incluida en el documento "1.3 Evaluación del impacto de género".

Diligencia: para hacer constar que el presente documento corresponde al Plan Especial de Ordenación urbana correspondiente al A.U. Alde Zaharra del PGOU de Azpeitia, aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el 10/09/2024

XI.- LA ACCESIBILIDAD.

En el Anexo 1 adjunto a esta Memoria se justifica expresamente el cumplimiento de la normativa de aplicación en materia de accesibilidad universal.

Procede subrayar aquí que la topografía sensiblemente llana del área de actuación, facilita la consecución de unas condiciones de accesibilidad favorables en el conjunto ordenado.

XII.- CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DE LOS TERRENOS DEL ÁMBITO.

El vigente Plan General clasifica como suelo urbano la totalidad de los terrenos del ámbito afectado por este Plan Especial. Además, el propio Plan General (Normas Urbanísticas Particulares del ámbito "1. Alde Zaharra") prevé la categorización de esos terrenos en los siguientes términos:

> *Los terrenos correspondientes al ámbito, a excepción de aquellos que a continuación se señalan, serán integrados en las categorías de suelo urbano que determine el Plan Especial a promover en él. Transitoriamente, tienen la condición de suelo urbano consolidado, salvo los que, por incremento de la edificabilidad ponderada, deban ser considerados como suelo urbano no consolidado.*
> *Los terrenos correspondientes al subámbito "1.2" serán integrados en las categorías de suelo urbano que determine el Plan Especial a promover en el.*
> *Los terrenos correspondientes al subámbito "1.1" tienen la condición de suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización.*
> *Los terrenos correspondientes a las parcelas identificadas como "a.10/1.1" y "a.10/1.2" tienen la condición de suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada.*

Este Plan Especial consolida esas previsiones. En ese contexto, sus propuestas tienen las afecciones siguientes:

* Por un lado, las parcelas afectadas se categorizan, en principio y con carácter general, como suelo urbano consolidado, salvo que se produzca el incremento de edificabilidad que se menciona a continuación.

* Por otro, las parcelas afectadas se categorizan como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada siempre que las actuaciones que se acometan en el contexto de este Plan impliquen ese incremento.
  Ese incremento se produce o puede producirse, entre otros, en los supuestos de promoción de actuaciones en plantas bajocubierta que supongan la sustitución de usos no residenciales (trasteros…) actualmente existentes por los residenciales autorizados por este Plan, en la medida en que estos son de mayor valor económico que aquellos.

* Por lo demás, las restantes propuestas de este Plan (habilitación de balcones y terrazas; división de viviendas; etc.) no suponen incremento alguno de edificabilidad ponderada.

Diligencia: para hacer constar que el presente documento corresponde al Plan Especial de Ordenación urbana correspondiente al A.U. Alde Zaharra del PGOU de Azpeitia, aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el 10/09/2024

XIII.- CONDICIONES DE EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Dichas condiciones son las expuestas en el documento "3. Directrices de organización y gestión de la ejecución" de este Plan Especial.

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

XIV.- ADECUACIÓN DE LA ORDENACIÓN A LAS PREVISIONES DEL MARCO LEGAL DE APLICACIÓN Y DEL PGOU-2013.

1.- Adecuación a la legislación vigente.

1.1.- Introducción.

Este Plan Especial y sus propuestas se adecúan a lo establecido en la legislación de aplicación y, en particular, a lo dispuesto en materia de accesibilidad universal (justificación en Anexo 1), en materia ambiental (se somete a evaluación estratégica ambiental simplificada), en materia de impactos lingüístico y de género (en los términos indicados en los documentos ""1.2" y "1.3" de este Plan) y en materia de estándares urbanísticos (tal como se indica en el siguiente apartado 1.2).

A su vez, su adecuación a las previsiones establecidas en el Decreto 80/2022, de 28 de junio, por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales en la CAPV responde a los criterios expuestos en el apartado 1.3.

1.2.- Adecuación al Decreto 123/2012, de estándares urbanísticos.

El Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos (art. 6) prevé para los desarrollos urbanísticos predominantemente residenciales previstos en suelo urbano no consolidado por carencia o insuficiencia de urbanización (sujetos a ejecución como actuación integrada) o por incremento de edificabilidad (sujetos a actuaciones de dotación) los siguientes estándares urbanísticos mínimos para dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales:

A.- Para zonas verdes y espacios libres: mínimo 15% de la superficie del ámbito de actuación integrada o ámbito de dotación, excluidos los sistemas generales.

B.- Para otras dotaciones públicas locales (equipamientos): 5 metros cuadrados de suelo o de techo por cada 25 m²(t) sobre rasante de edificabilidad urbanística.

C.- Para aparcamiento de vehículos: 0,35 plazas por cada 25 m²(t) sobre rasante de uso residencial, en parcelas de titularidad privada.

D.- Para vegetación: plantación o conservación de 1 árbol/vivienda en suelo de uso residencial o por cada cien metros de construcción.

Diligencia: para hacer constar que el presente documento corresponde al Plan Especial de Ordenación urbana correspondiente al A.U. Alde Zaharra del PGOU de Azpeitia, aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el 10/09/2024

Además, de conformidad con lo establecido en ese mismo Decreto (art. "6.3"), a los efectos del cumplimiento de esos estándares se ha de tomar como referencia el incremento de la edificabilidad urbanística respecto de la previamente materializada.

Este Plan Especial y sus propuestas no suponen incremento alguno de la edificabilidad urbanística. Por lo tanto, los citados estándares urbanísticos locales no son de aplicación en él.

1.3.- Adecuación al Decreto 80/2022.

Las propuestas del Plan Especial y, en concreto, de los desarrollos residenciales planteados en él, se adecúan a las previsiones del Decreto 80/2022, de 28 de junio, por 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 los siguientes criterios:

A.- De conformidad con lo establecido en la Disposición Transitoria Primera del Decreto, *se mantiene la vigencia de los instrumentos de planeamiento urbanístico aprobados inicialmente con anterioridad a la entrada en vigor de este este Decreto.* A su vez, los planes que se *aprueben inicialmente con posterioridad a la entrada en vigor del Decreto deberán adecuarse a los requerimientos mínimos de habitabilidad establecidos en el mismo.*

En ese contexto y dado que será aprobado inicialmente con posterioridad a la entrada en vigor del Decreto, este Plan Especial se ha de adecuar a las previsiones de ese Decreto, sin perjuicio de lo indicado en el siguiente apartado B.

B.- A su vez, en el artículo "*10. Exención del cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad y normas"* del Decreto se prevé expresamente:

1.– El ayuntamiento en el que se ubica la vivienda o el alojamiento dotacional podrá, en los supuestos señalados en el apartado siguiente, y a instancia de la persona interesada en la solicitud de la licencia, eximir del cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad.
Asimismo, el Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco podrá eximir del cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad en el caso de viviendas de protección pública o de alojamientos dotacionales promovidos por el mismo.

2.– Los supuestos de exención del cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad son los siguientes:

a) Viviendas fruto de proyectos de rehabilitación integral de edificios existentes o de obra nueva destinados a uso residencial que se lleven a cabo en solares, en ámbitos urbanos y en áreas consolidadas en las que la especial y compleja morfología de las edificaciones o del parcelario existente imposibilite el cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño contempladas en esta norma, siempre y cuando el planeamiento urbanístico así lo contemple previamente.

b) Viviendas fruto de proyectos con carácter innovador, tanto de rehabilitación integral de edificios existentes destinados a uso residencial como de construcción de edificios de nueva planta destinados a uso residencial.

3.- En ningún caso se podrán acordar exenciones de las condiciones que se contemplan en el Código Técnico d la Edificación y de las condiciones fijadas en esta norma respecto a la accesibilidad, la superficie mínima y la altura libre mínima de las viviendas y alojamientos dotacionales.

4.- Se considerará que un proyecto tiene carácter innovador cuando esté incorporado a algún programa de investigación, desarrollo e innovación de carácter oficial avalado por la comunidad científica, el ámbito académico, las instituciones europeas u otros programas públicos de I+D+i o cuando resulte de una licitación pública con intervención de jurado ajustada a la normativa de contratación del sector público, tipo concurso de ideas, concurso de proyectos o similar, cuyo objeto fuera específicamente la innovación y la experimentación en materia de vivienda o arquitectura.

5.- El ayuntamiento correspondiente podrá, previa justificación de la exención por el solicitante y con anterioridad al otorgamiento de la licencia de obras, resolver que se excepciona del cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad. No obstante, dicha resolución no vinculará a la calificación de protección pública que debe emitir el órgano competente en materia de vivienda de la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

6.- Los solicitantes de la exención deberán indicar en la memoria correspondiente cada uno de los requisitos de habitabilidad afectados, la justificación de los motivos de exención alegados, los elementos y condiciones de habitabilidad para los que se solicita la exención y las medidas sustitutivas de los elementos exceptuados a adoptar. Asimismo, la justificación en relación con la exención deberá reflejarse en un apartado específico de los documentos técnicos necesarios para la edificación o la rehabilitación (Proyecto Básico, Proyecto de Ejecución y Documentación final de obra).

C.- En ese contexto, las razones expuestas en el epígrafe VII (apartado 2.2) justifican la aplicación en el ámbito "1. Alde Zaharra" de la exención prevista en dicho artículo 10.

Esas razones están estrechamente relacionadas con los condicionantes urbanos y los valores culturales del ámbito, vinculados a su singular morfología urbana y a los objetivos de preservación de esta conforme a lo establecido en el PGOU-2013, que justifican la consolidación de la tipología edificatoria actual con: el parcelario existente; las alineaciones y las condiciones de ocupación en planta de las edificaciones existentes; las condiciones de orientación y soleamiento de esas edificaciones; etc.

Eso sí, la aplicación de esa exención ha de entenderse sujeta a los requisitos establecidos en el referido artículo 10, incluidos los relacionados con las siguientes cuestiones:

Diligencia: para hacer constar que el presente documento corresponde al Plan Especial de Ordenación urbana correspondiente al A.U. Alde Zaharra del PGOU de Azpeitia, aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el 10/09/2024

* La exención no puede incidir en ningún caso en: las condiciones determinadas en el Código Técnico de Edificación; las condiciones determinadas en el Decreto 80/2022 referentes a la accesibilidad, la superficie mínima y la altura libre mínima de las viviendas.
* La debida identificación de las condiciones de habitabilidad del Decreto afectadas, en cada caso, por la incompatibilidad y por la consiguiente solicitud de exención de su aplicación, complementada con la debida justificación de todas esas cuestiones. Todo ello como requisito necesario para que el Ayuntamiento pueda acordar la aplicación de dicha exención con anterioridad y/o simultáneamente a la concesión de la correspondiente licencia municipal de construcción.

  En atención a los condicionantes y a las afecciones derivadas de todas esas cuestiones, procede la realización de todas esas tareas previa o simultáneamente a la concesión de la citada licencia municipal y/o en el proyecto de edificación a elaborar con ese fin.

  Las salvedades o excepciones a ese respecto pueden entenderse vinculadas a las previsiones relacionadas con la orientación y el soleamiento de las edificaciones residenciales y la implantación de los vuelos en ellas. En esos supuestos, los condicionantes derivados de la morfología urbana y del parcelario actual (que se consolidan), sumados a las previsiones reguladoras de los vuelos autorizados en esas edificaciones por este Plan, condicionan en sí mismas y en gran medida las posibilidades de cumplimiento del Decreto y/o justifican la exención de la aplicación de este en lo referente a esas dos cuestiones.

D.- Las características y los condicionantes de las cárcavas existentes en el ámbito justifican la aplicación en ellas de las previsiones referentes a los patios, a efectos de lo establecido en materia de habitabilidad.

La equivalencia o semejanza espacial de las cárcavas y los patios justifica ese planteamiento.

2.- Adecuación a la ordenación territorial vigente.

En el supuesto que nos ocupa, cabe indicar que las propuestas del Plan Especial son acordes con las previsiones de las Directrices de Ordenación del Territorio (AD: 30/07/2019) y, en concreto, con las vinculadas a la promoción e incentivación de las actuaciones de regeneración urbana y rehabilitación edificatoria y, en consonancia con ello, de optimización del uso de las edificaciones existentes.

A su vez, este Plan Especial se adecua a las previsiones del Plan Territorial Sectorial de ordenación de márgenes de ríos y arroyos de la CAPV (AD: 22-12– 998; modificado mediante el Decreto 449/2013 de 19 de Noviembre) en los términos establecidos en el contexto de la tramitación y aprobación del vigente PGOU-2013, en cuyo desarrollo se promueve.

Por lo demás, los restantes planes territoriales vigentes no tienen incidencia alguna en este Plan Especial y sus propuestas.

Diligencia: para hacer constar que el presente documento corresponde al Plan Especial de Ordenación urbana correspondiente al A.U. Alde Zaharra del PGOU de Azpeitia, aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el 10/09/2024

3.- Adecuación al PGOU-2013.

Este Plan Especial y sus propuestas se adecúan a las determinaciones de ordenación estructural establecidas en el vigente PGOU-2013, incluidas las relacionadas con:

* El destino global del ámbito a usos residenciales.

* El régimen urbanístico de la zona global de tipología "A.10. Residencial de Casco Histórico", de la que forman parte las parcelas y edificaciones afectadas.

* La edificabilidad urbanística prevista por el Plan General tanto en el conjunto del referido ámbito como en cada una de las parcelas residenciales afectadas.

Por lo demás, el Plan Especial modifica o complementa determinadas previsiones de ordenación pormenorizada establecidas en el PGOU-2013 y, en concreto, las relacionadas con las siguientes cuestiones: la habilitación e implantación de viviendas independientes en la planta bajocubierta de las edificaciones afectadas; la aplicación de las condiciones de habitabilidad de las viviendas establecidas en el Decreto 80/2022, de 28 de junio, incluidas las correspondiente exenciones; la habilitación e implantación de vuelos en las fachadas de esas edificaciones residenciales; las divisiones o segregaciones de las viviendas existentes en esas edificaciones y el cumplimiento de las condiciones de accesibilidad; la habilitación de terrazas en las cubiertas de esas edificaciones residenciales; la definición de la planta bajocubierta; el régimen de zonificación pormenorizada de la parcela situada en Goiko kalea 2.

Las propuestas planteadas a ese respecto afectan a dos tipos de previsiones. Así, algunas de ellas tienen la naturaleza propia de las determinaciones de ordenación pormenorizada (art. 56 de la Ley 2/2006). Es el caso de, entre otras, las relacionadas con la implantación de viviendas independientes en la planta bajocubierta. Otras inciden en cuestiones propias de las Ordenanzas municipales de edificación. Es el caso, entre otras, de las relacionadas con la autorización de terrazas en la cubierta de las edificaciones afectadas.

En ese contexto y de conformidad con lo establecido en la vigente Ley 2/2006 (artículos 70, 104, etc.) el Plan Especial de Ordenación Urbana es un documento urbanístico adecuado tanto para determinar el régimen de ordenación pormenorizada y previsiones propias de las Ordenanzas municipales de edificación, como para modificar las vigentes y/o existentes en un momento determinado. Y esto último, incluso en el supuesto de que dicho régimen esté determinado en el Plan General.

XV.- VIABILIDAD DEL PLAN ESPECIAL Y DE SUS PROPUESTAS.

En el documento "4. Estudio económico" se justifica la viabilidad de las propuestas de este Plan Especial. Debido a ello, nos remitimos a ese respecto a lo indicado en ese documento.

Diligencia: para hacer constar que el presente documento corresponde al Plan Especial de Ordenación urbana correspondiente al A.U. Alde Zaharra del PGOU de Azpeitia, aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el 10/09/2024

XVI.- SÍNTESIS DE LAS PROPUESTAS.

La atención de este Plan Especial está centrada en las edificaciones residenciales del ámbito "1. Alde Zaharra" de Azpeitia. Las propuestas planteadas en él, referidas a esas edificaciones, están centradas en las cuestiones siguientes:

* Autorizar la implantación de viviendas independientes en la planta bajocubierta de las citadas edificaciones, siempre que se cumplan las condiciones necesarias para ello, incluidas las de habitabilidad, accesibilidad, tamaños mínimo y promedio de vivienda, etc. en los términos establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia y en el planeamiento urbanístico, incluido este Plan Especial.

* La determinación de las condiciones de habitabilidad de las viviendas establecidas en el Decreto 80/2022, de 28 de junio, incluidas las correspondientes exenciones de aplicación.

* La habilitación e implantación de vuelos en las fachadas de esas edificaciones residenciales.

* Las divisiones o segregaciones de las viviendas existentes en esas edificaciones y el cumplimiento de las condiciones de accesibilidad.

* La habilitación de terrazas en las cubiertas de esas edificaciones residenciales.

* El reajuste puntual del régimen urbanístico establecido en el vigente PGOU para las parcelas situadas en Goiko kalea 2, 4, 6 y 8, consistente en la eliminación del porche de uso público previsto por el planeamiento vigente en el frente a dicha calle.

Donostia / San Sebastián, setiembre de 2024.

Fdo.: Santiago Peñalba
Arquitecto

Mikel Iriondo
Abogado

ANEXO 1.

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)

Diligencia: para hacer constar que el presente documento corresponde al Plan Especial de Ordenación urbana correspondiente al A.U. Alde Zaharra del PGOU de Azpeitia, aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el 10/09/2024



Diligencia: para hacer constar que el presente documento corresponde al Plan Especial de Ordenación urbana correspondiente al A.U. Alde Zaharra del PGOU de Azpeitia, aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el 10/09/2024

1. OBJETO

El presente Anexo tiene por objeto dar cumplimiento a lo preceptuado en el artículo 17 de la Ley 20/1.997 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 pormenorizado que corresponden al presente proyecto, debiendo cumplimentarse las especificaciones correspondientes al diseño constructivo en el proyecto de urbanización que se deberá formular en desarrollo de las determinaciones del Plan Especial.

2. JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO POR LOS ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN

2.1. Diseños y trazado de vías.

Se consolida la red viaria existente en el ámbito afectado. Tiene, en sus desarrollos, una pendiente media máxima no superior al 6%, lo que viene a cumplimentar lo establecido al respecto por la citada normativa.

2.2. Aceras e itinerarios peatonales.

Los itinerarios peatonales, mantienen sus mismos desniveles, no superando por tanto la pendiente límite -6 %- fijada por la normativa vigente, con una anchura libre igual o superior a 2,00 metros, libre de obstáculos, sin que por otro lado se produzcan en ningún caso alturas libres de paso inferiores a los 2,20 metros.

Aquellos itinerarios que presentan escaleras en su recorrido, disponen en cualquier caso de alguna alternativa para acceder al mismo punto en las condiciones establecidas por la normativa aplicable.

2.3 Espacios libres y áreas peatonales.

En los espacios libres, los itinerarios peatonales presentan condiciones geométricas similares a los anteriores elementos viarios, dadas las características sensiblemente llanas del territorio en el que se actúa. No existen en ellos variaciones de cota de rasante apreciables en relación con sus dimensiones, por lo que se resuelven con el mismo grado de cumplimiento de las condiciones de accesibilidad que los primeros.

2.4 Aparcamientos.

Se consolidan las previsiones establecidas en el planeamiento vigente, incluido el PGOU-2013. No se prevén nuevas plazas de aparcamiento en superficie.

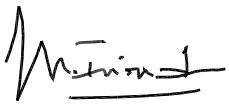
Diligencia: para hacer constar que el presente documento corresponde al Plan Especial de Ordenación urbana correspondiente al A.U. Alde Zaharra del PGOU de Azpeitia, aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el 10/09/2024

3. RESERVA DE VIVIENDAS PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA PERMANENTE

Se consolidan los desarrollos residenciales previstos en el vigente PGOU-2013. No se prevén en este Plan nuevos desarrollos residenciales distintos de aquellos. No se prevé el desarrollo y la ejecución de viviendas protegidas que deban de complementarse con la reserva de algunas de ellas para personas con movilidad reducida permanente.

Donostia / San Sebastián, setiembre de 2024.





Fdo.: Santiago Peñalba
Arquitecto

Mikel Iriondo
Abogado

ANEXO 2.

Copia del Informe Ambiental Estratégico referido a este Plan Especial, emitido mediante resolución del Director de Calidad Ambiental y Economía Circular (Viceconsejería de Sostenibilidad Ambiental del Gobierno Vasco) de 26 de julio de 2024.

Diligencia: para hacer constar que el presente documento corresponde al Plan Especial de Ordenación urbana correspondiente al A.U. Alde Zaharra del PGOU de Azpeitia, aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el 10/09/2024



Diligencia: para hacer constar que el presente documento corresponde al Plan Especial de Ordenación urbana correspondiente a A.U. Alde Zaharra del PGOU de Azpeitia, aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el 10/09/2024

Azpeitiko Udala

REGISTRO GENERAL

Dokumentuen aurkezpen agiria / Justificante de presentación de documentos

Erregistroaren datuak / Datos de registro

Erregistro Zkia / Nº de registro:	2024-00000007045
Erregistro mota / Tipo de registro:	Sarrera / Entrada
Aurkezpen data / Fecha presentación:	26/07/2024 12:29
Gaia / Asunto:	RESOLUCION INFORME AMBIENTAL ESTRATEGICO AU 1 "ALDE ZAHARRA"! / RESOLUCION INFORME AMBIENTAL ESTRATEGICO AU 1 "ALDE ZAHARRA"!
Interesduna / Interesado:	S4833001C EUSKO JAURLARITZA. EKONOMIA GARAPEN, JASANGARRIT
Ordezkaria / Representante:	
Jasotzailea / Receptor:	HIRIGINTZA / HIRIGINTZA

Erantsitako dokumentuak / Documentos adjuntados

Izena / Nombre	Egiaztapen kode segurua(EKS)/Código Seguro Verificación (CSV)	Aurkeztuta / Presentado
eusko jaurlaritza / eusko	SIERa3c7345f-f442-481d-bdf2-effaa66cd709	Bai / Sí

Azalpenak edota eskaera / Expone y/o solicita

RESOLUCION INFORME AMBIENTAL ESTRATEGICO AU 1 "ALDE ZAHARRA"!

Herri Administrazioen Administrazio Prozedura Erkidearen urriaren 1eko 39/2015 Legeak 16.3 artikuluan ezarritakoaren arabera, agirien 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.

Diligencia: para hacer constar que el presente documento corresponde al Plan Especial de Ordenación urbana correspondiente al A.U. Alde Zaharra del PGOU de Azpeitia, aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el 10/09/2024



Diligencia: para hacer constar que el presente documento corresponde al Plan Especial de Ordenación urbana correspondiente al A.U. Alde Zaharra del PGOU de Azpeitia, aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el 10/09/2024

Azpeitiko Udala IDAZKARITZA
Zbk./ Nº
Fecha 2024/07/26 12:29
Sarrera / Entrada

Resolución del director de Calidad Ambiental y Economía Circular, por la que se formula informe ambiental estratégico del Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito "1. Alde Zaharra", Azpeitia (Gipuzkoa).

ANTECEDENTES DE HECHO

Con fecha 25 de abril de 2024, el Ayuntamiento de Azpeitia completó ante la Dirección de Calidad Ambiental y Economía Circular, la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada del Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito "1. Alde Zaharra" de Azpeitia. La solicitud se acompañó de diversos documentos entre los cuales se encontraba el borrador del Plan y el documento ambiental estratégico, con el contenido establecido en los artículos 16 y 29 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

En aplicación del artículo 75 de la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi, con fecha 28 de mayo de 2024, la Dirección de Calidad Ambiental y Economía Circular del Gobierno Vasco inició el trámite de consultas a las administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas, con el resultado que obra en el expediente. A su vez, se informó al Ayuntamiento de Azpeitia del inicio del procedimiento.

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

Una vez finalizado el plazo legal de respuesta y analizada la documentación técnica del expediente, se constata que el órgano ambiental cuenta con los elementos de juicio suficientes para formular el informe ambiental estratégico, de acuerdo con el artículo 75 de la Ley 10/2021, de 9 de diciembre.

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, se someterán preceptivamente al correspondiente procedimiento de evaluación ambiental los planes, programas y proyectos, y sus modificaciones y revisiones, que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente, con el fin de garantizar un elevado nivel de protección ambiental y de promover un desarrollo sostenible.

El Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito "1. Alde Zaharra" de Azpeitia se encuentra entre los supuestos del artículo 72.2 de la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, donde se establecen los planes y programas que deben ser sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada por el órgano ambiental, a los efectos de determinar que el plan o programa no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, en los términos establecidos en el informe ambiental estratégico, o bien, que el plan o programa debe someterse a una evaluación ambiental estratégica ordinaria porque pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

El procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada se regula en el artículo 75, de conformidad con los criterios establecidos en el Anexo II.C de la Ley 10/2021, de 9 de diciembre.

Examinada la documentación técnica y los informes que se hallan en el expediente de evaluación ambiental del Plan, y a la vista de que el documento ambiental estratégico resulta correcto y se

SIERa3c7345f-f442-481d-bdf2-effaa66cd709
Este documento es una representación del original disponible a través del localizador y la sede electrónica indicados al pie de página.
Dokumentu hau jatorrizkoaren irudikapen bat da, orri-oinean adierazitako lokalizatzailearen eta egoitza elektronikoaren bidez eskuragarri dagoena.

LOKALIZATZAILEA / LOCALIZADOR: J0D0Z-T5ZMD-W6NH
EGOITZA ELEKTRONIKOA / SEDE ELECTRÓNICA: https://euskadi.eus/lokalizatzailea / https://euskadi.eus/localizador
SINATZAILE / FIRMANTE: AITOR ALDASORO ITURBE | 2024/07/26 10:19:11

Diligencia: para hacer constar que el presente documento corresponde al Plan Especial de Ordenación urbana correspondiente al A.U. Alde Zaharra del PGOU de Azpeitia, aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el 10/09/2024

ajusta a los aspectos previstos en la normativa en vigor, la Dirección de Calidad Ambiental y Economía Circular, órgano competente de acuerdo con el Decreto 18/2024, de 23 de junio, del Lehendakari, de creación, supresión y modificación de los Departamentos de la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco y de determinación de funciones y áreas de actuación de los mismos y 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, se procede a dictar el presente informe ambiental estratégico, a fin de valorar si el Plan puede tener efectos significativos sobre el medio ambiente, y por tanto, debe someterse al procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria, o bien, en caso contrario, establecer las condiciones en las que debe desarrollarse el Plan para la adecuada protección del medio ambiente.

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 18/2024, de 23 de junio, del Lehendakari, de creación, supresión y modificación de los Departamentos de la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco y de determinación de funciones y áreas de actuación de los mismos, 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 el informe ambiental estratégico del Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito "1.Alde Zaharra" de Azpeitia (en adelante, el Plan) en los términos que se recogen a continuación:

A.– Descripción del Plan: objetivos y actuaciones.

El Plan Especial se promueve en desarrollo del PGOU de Azpeitia vigente, aprobado definitivamente en noviembre de 2013, para reajustar el régimen urbanístico establecido para el ámbito "1. Alde Zaharra" (94.704 m²) en lo referente a las cuestiones siguientes:

- La habilitación e implantación de viviendas independientes en la planta bajocubierta de las edificaciones, siempre que se cumplan las condiciones necesarias para ello, incluidas las de habitabilidad, accesibilidad, etc. en los términos establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia y en el planeamiento urbanístico, incluido este Plan Especial.

- La aplicación de las condiciones de habitabilidad de las viviendas establecidas en el Decreto 80/2022, de 28 de junio, incluidas las exenciones acordes con las previsiones de su artículo 10, justificadas por los condicionantes relacionados con la singular morfología urbana (parcelaria, edificatoria...) del ámbito.

- La habilitación e implantación de vuelos en las fachadas de esas edificaciones residenciales, teniendo en cuenta los condicionantes derivados, entre otros extremos, de la anchura o sección de sus calles o espacios públicos.

- Las divisiones o segregaciones de las viviendas existentes en esas edificaciones y el cumplimiento de las condiciones de accesibilidad, condicionando aquellas a la previa implantación de ascensores.

SIERa3c7345f-f442-481d-bdf2-effaa66cd709

Diligencia: para hacer constar que el presente documento corresponde al Plan Especial de Ordenación urbana correspondiente al A.U. Alde Zaharra del PGOU de Azpeitia, aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el 10/09/2024

Azpeitiko Udala IDAZKARITZA

- La habilitación de terrazas en las cubiertas de las edificaciones residenciales del ámbito, teniendo en cuenta sus condicionantes.

- El reajuste y/o aclaración del régimen urbanístico de las parcelas de Goiko kalea 2, 4, 6 y 8, mediante la eliminación del porche de uso público previsto por el planeamiento vigente en la planta baja, en el frente a dicha calle.

El vigente PGOU clasifica los terrenos del ámbito "1. Alde Zaharra" como suelo urbano y determina las previsiones relacionadas con su categorización urbanística. En ese contexto, el Plan Especial consolida esas previsiones. La única salvedad afecta a la categorización como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad de las parcelas residenciales del ámbito que sean objeto de actuaciones en plantas bajocubierta que supongan la sustitución de usos no residenciales (trasteros...) actualmente existentes por los residenciales autorizados por el Plan.

El desarrollo y la ejecución de las propuestas planteadas en el ámbito "1. Alde Zaharra" requerirá la formulación en cada caso del correspondiente proyecto de edificación.

B.–Una vez analizadas las características del Plan propuesto y de conformidad con el artículo 75.3 de la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, se procede al análisis de los criterios establecidos en el Anexo II.C de la citada Ley, a fin de determinar si el Plan debe someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria o no.

1. Características del plan, considerando en particular:

a) La medida en que el Plan establece un marco para proyectos: a la vista de la documentación presentada, el Plan no contiene condicionantes con respecto a, entre otros, la ubicación, las características, las dimensiones o el funcionamiento para la futura autorización de proyectos que pertenezcan a alguna de las categorías enumeradas en la legislación sobre evaluación de impacto ambiental de proyectos.

b) La medida en que el Plan influye en otros planes o programas, incluidos los que estén jerarquizados: El Plan reajusta el régimen urbanístico establecido en el Plan General de Ordenación Urbana de Azpeitia para el ámbito "1. Alde Zaharra" (94.704 m²). Teniendo en cuenta las características del Plan, éste no causará efectos ambientales reseñables sobre otros planes o programas. No se han detectado incompatibilidades con el planeamiento jerárquicamente superior.

c) La pertinencia del Plan para la integración de consideraciones ambientales, con el objeto, en particular, de promover el desarrollo sostenible: se considera que el Plan es pertinente para la integración de consideraciones ambientales que promueven un desarrollo sostenible, permitiendo incorporar medidas encaminadas a potenciar el ahorro y la eficiencia energética.

d) Problemas ambientales significativos relacionados con el Plan: no se detectan problemas significativos sobre el medio ambiente derivados de la ejecución del Plan, siempre y cuando las actuaciones y actividades que se lleven a cabo en el ámbito de afección se realicen atendiendo a la normativa vigente en materia de, entre otros, patrimonio cultural, aguas, inundabilidad, suelo potencialmente contaminados, ruido, residuos, vertidos, seguridad y salud, y medio ambiente.

e) Asimismo, el Plan se considera adecuado para la implantación de la legislación comunitaria o nacional en materia de medio ambiente.

2. Características de los efectos y del área probablemente afectada:

SIERa3c7345f-f442-481d-bdf2-effaa66cd709

Diligencia: para hacer constar que el presente documento corresponde al Plan Especial de Ordenación urbana correspondiente al A.U. Alde Zaharra del PGOU de Azpeitia, aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el 10/09/2024

El ámbito afectado está situado en el casco urbano del término municipal de Azpeitia. Es un ámbito llano, urbanizado y artificializado en su totalidad que presenta una superficie de 94.704 m².

Debido a la antropización del ámbito, éste, en general, no presentan ningún elemento naturalístico relevante a excepción del río Urola, que atraviesa el área de suroeste a noreste. El ámbito no coincide con espacios naturales protegidos, otros espacios naturales de interés, lugares de interés geológico, ni con elementos de la Red de Corredores Ecológicos de la CAPV.

Las principales características ambientales del ámbito son las siguientes:

El ámbito está situado en la llanura aluvial del río Urola. En este tramo del río Urola, por la margen derecha desemboca en el mismo el río Ibaieder. El área se incluye en la Unidad Hidrológica del Urola, perteneciente a la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental. Prácticamente la totalidad del ámbito se incluye en la cuenca vertiente de la masa de agua Urola-D, salvo una superficie mínima en el límite sur que se corresponde con la masa de agua Ibaieder-B.

Respecto a la hidrología subterránea, el área se asienta sobre la masa de agua subterránea Izarraitz y el sector Cuaternario Izarraitz del dominio Anticlinorio Norte.

La vegetación presente en el área se limita a zonas ajardinadas y especies ornamentales. No se identifican hábitats de interés comunitario y especies de flora amenazada.

La fauna presente en el ámbito se corresponde con especies propias de entornos urbanos, no identificándose la presencia de especies amenazadas de fauna el área. En todo caso, hay que señalar que el río Ibaieder, que desemboca en el límite sur del ámbito en el río Urola, se identifica como un área de interés para el visón europeo de acuerdo con el Plan de Gestión de esta especie en el Territorio Histórico de Gipuzkoa (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).

De acuerdo con el Registro de Zonas Protegidas del Plan Hidrológico los ríos Urola e Ibaieder se identifican como "masas con captaciones de abastecimiento", y el río Ibaieder se identifica como un tramo para la protección de especies de interés económico (ciprínidos).

En el ámbito existen varios elementos protegidos de patrimonio cultural arquitectónico y arqueológico. En relación con el patrimonio arquitectónico, los bienes inmuebles declarados como Monumentos de la CAPV son los siguientes: Palacio de Antxieta, Palacio Basozabal, Iglesia de San Sebastián de Soreasu, Casa Eliz kale 1, Casa Altuna y Casa Enparan. Los bienes inmuebles de protección municipal son los siguientes: Casa Enparan nº 4, Casa Enparantza Nagusia números 6-7-8-9, Casa del Corregidor, Casa Erdikale nº 23, Casa Eliz kale nº 21, Casa Erdikale nº 20, Enaparantza nº 2-3 / Enparan nº 2, Puente Julian Elorza y Casa Parroquial. Además, en el ámbito existen varios bienes inmuebles propuestos para su declaración como Monumentos de la CAPV: Antigua Casa Consistorial, Lavadero Abitain, Casa Consistorial y Puente Enparan. Respecto al patrimonio arqueológico, el Casco Histórico está declarado Conjunto Monumental. Asimismo, se identifican varias zonas de presunción arqueológica: Casa-Torre Enparan, Convento de Santo Domingo, Ermita Santa Cruz (sin estructuras visibles) y Hospital San Martín Bustinzuri. Por otro lado, el Convento de San Agustín se identifica como zona arqueológica propuesta para su declaración como Monumento de la CAPV.

Respecto a los riesgos ambientales, el ámbito presenta una vulnerabilidad alta a la contaminación de acuíferos y se corresponde con una zona de interés hidrogeológico.

SIERa3c7345f-f442-481d-bdf2-effaa66cd709

Diligencia: para hacer constar que el presente documento corresponde al Plan Especial de Ordenación urbana correspondiente al A.U. Alde Zaharra del PGOU de Azpeitia, aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el 10/09/2024

Debido a la cercanía del río Urola, el ámbito se encuentra afectado, principalmente, por el riesgo de inundabilidad de 100 y 500 años de periodo de retorno. El río Urola, a su paso por el ámbito se identifica como Área con riesgo potencial significativo de inundación (ARPSI ES017-GIP-URO-02 AZPEITIA).

En el ámbito se localizan seis parcelas (20018-00007, 20018-00008, 20018-00009, 20018-00014, 20018-00023, 20018-00026) incluidas en el inventario de suelos que soportan o han soportado actividades o instalaciones potencialmente contaminantes del suelo.

Finalmente, atendiendo a los riesgos tecnológicos asociados al transporte de mercancías peligrosas, la parcela se incluye en la banda de afección de 600 m de la carretera GI-631, identificada como de riesgo bajo.

En relación con el ruido, de acuerdo con el mapa de ruido del municipio aprobado definitivamente mediante resolución del 7 de octubre 2014 del Ayuntamiento de Azpeitia, en el ámbito el principal foco de ruido es el tráfico rodado de las calles. Según el mapa, en el ámbito los niveles de ruido se sitúan, en general, por debajo de los 60dB en periodo día y tarde, y por debajo de los 50dB en el periodo noche. A este respecto, el documento ambiental estratégico justifica la innecesaridad de realizar un estudio de impacto acústico del Plan Especial, debido a que, según la definición recogida en el artículo 3.d del Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la CAPV, el Plan no supone desarrollo urbanístico ninguno.

Los principales impactos serán los generados por las obras de demolición y construcción en las edificaciones actuales, acciones que darán lugar a generación de residuos, trasiego de maquinaria, vertidos, ruidos, etc., con las consiguientes posibles afecciones a las aguas superficiales (en este caso se pueden producir afecciones indirectas a través de los sistemas de recogida de aguas pluviales) y subterráneas y a los suelos por vertidos, y molestias sobre la población residente en el ámbito y en el entorno por emisiones atmosféricas y acústicas, etc.

Las actuaciones pueden tener afección sobre elementos de patrimonio cultural y suelos potencialmente contaminados, por lo que, tal y como se indica en el documento ambiental estratégico, los desarrollos deberán cumplir con la normativa en materia. Además, se debe tener en cuenta que el ámbito se sitúa en zona inundable, por lo que se estará a lo dispuesto en el Plan Hidrológico del Cantábrico Oriental y en el PTS de ordenación de ríos y arroyos sobre las limitaciones en zonas con riesgo de inundabilidad.

La valoración de los efectos ambientales debe efectuarse con respecto a la situación prevista en el planeamiento vigente, por lo que, dado el carácter limitado de las actuaciones que se proponen y de las afecciones que de ellas se derivan, se considera que estos impactos, siempre que se cumpla la legislación vigente y en especial la relativa a ruido, residuos y vertidos, y las obras se desarrollen atendiendo a las buenas prácticas para este tipo de actuaciones, serán de escasa magnitud, y, en general, temporales, reversibles y recuperables.

En consecuencia, con la aplicación de las medidas correctoras y de sostenibilidad que plantea el documento ambiental estratégico y las medidas preventivas, protectoras y correctoras que más adelante se detallan, no se espera que de dichas actuaciones se vayan a derivar impactos significativos sobre el medio ambiente, en los términos previstos en la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi, siempre y cuando las actuaciones y actividades que se lleven a cabo en el ámbito de afección se realicen atendiendo a la normativa vigente en materia de, entre otros, inundabilidad, patrimonio cultural, aguas, ruido, residuos, vertidos, seguridad y salud, y medio ambiente.

SIERa3c7345f-f442-481d-bdf2-effaa66cd709

Diligencia: para hacer constar que el presente documento corresponde al Plan Especial de Ordenación urbana correspondiente al A.U. Alde Zaharra del PGOU de Azpeitia, aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el 10/09/2024

3. En la presente Resolución se establecen las siguientes medidas protectoras y correctoras a incorporar al Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito "1.Alde Zaharra" de Azpeitia, en orden a evitar que pueda tener efectos adversos significativos sobre el medio ambiente y sea necesario su sometimiento a evaluación ambiental estratégica ordinaria.

Las medidas protectoras y correctoras se ejecutarán de acuerdo con la normativa vigente, con lo establecido en la presente Resolución y, en lo que no se oponga a lo anterior, de acuerdo con lo recogido en el documento ambiental estratégico y en el propio Plan, y sin perjuicio de las que puedan plantear otros organismos competentes en el procedimiento de aprobación del Plan.

- Medidas relativas al patrimonio cultural

En general, las actuaciones derivadas del Plan deberán cumplir con la legislación vigente en materia de patrimonio cultural:

- El patrimonio arqueológico del Casco Histórico de Azpeitia está protegido como Conjunto Monumental de grado medio, por lo que cuando se realicen intervenciones en el ámbito del Casco Viejo se estará a lo establecido en la Orden de protección del Recinto Arqueológico del Casco Histórico.

- Las actuaciones que se lleven a cabo en las edificaciones declaradas Monumento deberán ajustarse a lo establecido en las normas de protección del Decreto por el que se declaran Monumentos.

- Los elementos arquitectónicos del Casco Histórico, así como el patrimonio arqueológico, están protegidos por el planeamiento urbanístico a través del Catálogo Municipal, por lo que las actuaciones que se realicen en el ámbito del Casco Viejo deberán cumplir la normativa establecida por el Catálogo.

Asimismo, se deberá estudiar la posibilidad de incorporar al Plan las recomendaciones recogidas en el informe de la Dirección de Patrimonio Cultural del Gobierno Vasco que consta en el expediente. En concreto, las recomendaciones específicas que le aplican al Plan son la siguientes:

- En cuanto a la implantación de viviendas independientes en planta bajo cubierta, teniendo en cuenta las características de la mayoría de las edificaciones y a la vista de que transformaría la imagen específica del conjunto de tejados, afectando negativamente a los valores patrimoniales del Casco Histórico, se recomienda evitar este tipo de intervenciones. En todo caso, se recomienda mantener las alturas hasta el alero y cumbrera de los edificios preexistentes.

- Por otra parte, en previsión de la afección que la habilitación de buhardilla pueda suponer para el valor arquitectónico patrimonial de los edificios, se recomienda que se ajusten al criterio de protección de los Cascos Históricos que establece la Dirección de Patrimonio Cultural, no permitiéndose este tipo de espacios.

- En cuanto al acondicionamiento de terrazas en las cubiertas, se recomienda no habilitar cubiertas planas, respetando la morfología del tejado propia de los edificios del Casco Histórico y manteniendo la imagen de las cubiertas originales.

- En relación con la aplicación general de las condiciones de habitabilidad del Decreto 80/2022, la recomendación es que todo el ámbito del Casco Antiguo esté exento de la

SIERa3c7345f-f442-481d-bdf2-effaa66cd709

Diligencia: para hacer constar que el presente documento corresponde al Plan Especial de Ordenación urbana correspondiente al A.U. Alde Zaharra del PGOU de Azpeitia, aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el 10/09/2024

Azpeitiko Udala IDAZKARITZA

aplicación del Decreto 80/2022, sea cual sea el tipo de actuación (rehabilitación integral, obra nueva, fijada por el planeamiento vigente, incluso de sustitución).

- En cuanto a la adaptación e implantación de vuelos en las fachadas, se recomienda analizar la tipología y características de los vuelos de edificios referentes representativos del casco y desarrollar criterios acordes con el valor patrimonial del Casco Viejo. En cuanto a la profundidad de los vuelos, se recomienda definir parámetros más equilibrados, desarrollando formas armoniosas con los edificios referentes.

- Se recomienda no realizar retranqueos de la línea de fachada de las plantas superiores, ya que supone una contradicción con la morfología de la cubierta original con pendiente y una afección a los valores de los edificios.

- En relación con la segregación o división de viviendas, se recomienda que no se realicen cuando suponga un deterioro de su valor patrimonial.

- En relación con la accesibilidad, se recomienda no colocar volúmenes de instalaciones técnicas (ascensor, etc.) sobre las cubiertas.

- Medidas destinadas a aminorar los riesgos derivados de la inundabilidad

  - Las actuaciones que deriven del Plan deberán ser acordes con los criterios para la gestión de las zonas inundables del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental (2022-2027) aprobado por *Real Decreto 35/2023, de 24 de enero por el que se aprueba la revisión de los Planes Hidrológicos de las demarcaciones hidrográficas del Cantábrico Occidental, Guadalquivir, Ceuta, Melilla, Segura y Júcar y de la parte española de las demarcaciones hidrográficas del Cantábrico Oriental, Miño-Sil, Duero, Tajo, Guadiana y Ebro*; así mismo, se tendrá en cuenta la normativa específica sobre protección contra inundaciones del apartado E.2 del Plan Territorial Sectorial de ordenación de los ríos y arroyos de la Comunidad autónoma del País Vasco.

- Medidas relativas a la protección del DPH y del medio hídrico

  - En las fachadas con frente al río Urola, los vuelos deberán respetar la zona de servidumbre de cauces del río y el dominio público hidráulico.

  - En el Subámbito «1.1» (Goiko kalea n.º 1, 5, 7, y 13 -Acilona-), el retiro mínimo de la edificación respecto al cauce del río Urola será de 10 m y se deberá cumplir este retiro en todo caso.

  - En relación con el riesgo de inundabilidad existente, se deberá dar cumplimiento a los artículos 42 y 45 del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental.

  - Toda actuación que afecte al Dominio Público Hidráulico o se sitúe en sus zonas de protección asociadas (servidumbre y policía) requerirá de la preceptiva autorización administrativa de la Agencia Vasca del Agua.

- Otras medidas preventivas y correctoras:

SIERa3c7345f-f442-481d-bdf2-effaa66cd709

Diligencia: para hacer constar que el presente documento corresponde al Plan Especial de Ordenación urbana correspondiente al A.U. Alde Zaharra del PGOU de Azpeitia, aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el 10/09/2024

Sin perjuicio de las anteriores, las medidas a aplicar en la ejecución de los proyectos de desarrollo guardarán relación con el manual de buenas prácticas en obras, gestión de tierras y sobrantes, producción y gestión de residuos, control de suelos excavados, protección de las aguas, de la calidad del aire y de la calidad acústica. Entre otras, deberán adoptarse las siguientes medidas, las cuales deberán incorporarse a las determinaciones que finalmente adopte el Plan:

- Manual de buenas prácticas para su utilización por el personal de obra. Contendrá como mínimo aspectos relacionados con periodos de trabajo, maquinaria, evitar vertidos a las aguas, la minimización de producción del polvo y ruido, minimizar afecciones negativas sobre el sosiego público, la gestión de residuos, etc.

- Las obras, así como el conjunto de operaciones auxiliares que impliquen ocupación del suelo, se desarrollarán en el área mínima imprescindible para su ejecución. Las áreas de instalación del contratista, incluidos el parque de maquinaria, las casetas de obra, el área de almacenamiento temporal de materiales de obra, zonas de acopios temporales de tierra vegetal y de residuos, se proyectarán en base a criterios de mínima afección ambiental. Se evitarán, en la medida de lo posible, las zonas con riesgo de inundación.

- Producción y gestión de residuos: los diferentes residuos generados, incluidos los procedentes de excavaciones, se gestionarán de acuerdo con lo previsto en la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular y normativas específicas que les sean de aplicación.

  En atención a los principios jerárquicos sobre gestión de residuos, se debe fomentar la prevención en la generación de los residuos o, en su caso, que éstos se gestionen con el orden de prioridad establecido en el artículo 8 de la citada Ley 7/2022, de 8 de abril, a saber: prevención, preparación para la reutilización, reciclado, y otros tipos de valorización, incluida la valorización energética.

  Los residuos únicamente podrán destinarse a eliminación si previamente queda debidamente justificado que su valorización no resulta técnica, económica o medioambientalmente viable.

  La gestión de los aceites usados se realizará de acuerdo con el Real Decreto 679/2006, de 2 de junio, por el que se regula la gestión de los aceites industriales usados.

  Los sistemas de recogida de residuos peligrosos deberán ser independientes para aquellas tipologías de residuos cuya posible mezcla en caso de derrames suponga aumento de su peligrosidad o mayor dificultad de gestión. Los recipientes o envases que contienen residuos peligrosos cumplirán las normas de seguridad establecidas en el artículo 21 de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular y permanecerán cerrados hasta su entrega a gestor evitando cualquier pérdida de contenido por derrame o evaporación. Los recipientes o envases citados deberán estar etiquetados de forma clara, legible e indeleble y de acuerdo con la normativa vigente.

  Se procederá al acondicionamiento de una zona específica para almacenamiento provisional de residuos peligrosos tales como latas de aceite, filtros, aceites, pinturas, etc., habilitando, además, y separados de aquéllos, contenedores específicos para residuos inertes. Asimismo, a lo largo de la obra y mientras duren los trabajos, se instalarán dispositivos estancos de recogida (bidones, etc.) de los residuos generados, procediéndose a su separación de acuerdo con su naturaleza, todo ello previo a su almacenamiento temporal en el mencionado punto limpio.

  Queda expresamente prohibida la mezcla de las distintas tipologías de residuos generados entre sí o con otros residuos o efluentes, segregándose los mismos desde su

SIERa3c7345f-f442-481d-bdf2-effaa66cd709

Diligencia: para hacer constar que el presente documento corresponde al Plan Especial de Ordenación urbana correspondiente al A.U. Alde Zaharra del PGOU de Azpeitia, aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el 10/09/2024

Azpeitiko Udala IDAZKARITZA

origen y disponiéndose de los medios de recogida y almacenamiento adecuados para evitar dichas mezclas.

Hasta el momento de su entrega a gestor autorizado, el almacenamiento de aceites agotados se realizará en espacios bajo cubierta, en recipientes estancos debidamente etiquetados, sobre solera impermeable y en el interior de cubetos o sistemas de contención de posibles derrames o fugas.

Con objeto de facilitar el cumplimiento de esta normativa, deberán disponerse sistemas de gestión de los residuos generados en las diferentes labores. Estos sistemas serán gestionados por los encargados de dichas labores, que serán responsables de su correcta utilización por parte de los operarios. En particular, en ningún caso se producirán efluentes incontrolados procedentes del almacenamiento de combustibles y productos y del mantenimiento de la maquinaria, ni la quema de residuos.

Los residuos de construcción y demolición se gestionarán de acuerdo con lo estipulado en el Decreto 112/2012, de 26 de junio, por el que se regula la gestión de los residuos de construcción y demolición.

- Protección de los suelos y las aguas: se establecerán las medidas preventivas y correctoras para la fase de obras para evitar la afección por vertidos accidentales (utilización de materiales absorbentes, retirada y gestión de tierras afectadas por el vertido, etc.).

  Dada la reducida envergadura de las actuaciones a realizar, se considera que no será necesario realizar mantenimiento de maquinaria (repostaje, cambio de lubricantes, etc.) en la zona de obra, no obstante, si fuera imprescindible realizarla, ésta se llevará a cabo sobre plataforma impermeabilizada con sistema de recogida de residuos, específicamente aceites usados, para evitar la contaminación de las aguas.

  Las zonas de acopio, instalaciones auxiliares o parque de maquinaria se localizarán en superficies impermeables y lo más alejada posible del cauce.

- Restauración de los espacios afectados por las obras: se restaurarán todas las áreas que hayan sido afectadas por la ejecución del proyecto. En su caso, la revegetación se realizará lo antes posible, para evitar procesos erosivos, arrastres de sólidos a la red de drenaje y la colonización de especies alóctonas invasoras. Las especies empleadas en las revegetaciones deberán ser acordes con la vegetación potencial de la zona.

- Ruido en obras: de acuerdo con lo previsto en el artículo 22 del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, la maquinaria utilizada en la fase de obras debe ajustarse a las prescripciones establecidas en la legislación vigente referente a emisiones sonoras de maquinaria de uso al aire libre y, en particular, cuando les sea de aplicación, a lo establecido en el Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre (modificado por el Real Decreto 524/2006, de 28 de abril), y en las normas complementarias.

  Durante el tiempo de duración de las obras deberá aplicarse buenas prácticas operativas para la reducción en origen del ruido, en particular, en las operaciones de excavación, demolición, carga y descarga, transporte..., así como en cuanto al mantenimiento general de maquinaria utilizada y la reducción en origen del ruido y vibraciones

SIERa3c7345f-f442-481d-bdf2-effaa66cd709

Diligencia: para hacer constar que el presente documento corresponde al Plan Especial de Ordenación urbana correspondiente al A.U. Alde Zaharra del PGOU de Azpeitia, aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el 10/09/2024

Se respetará un horario de trabajo diurno.

En el caso de que las obras duren más de 6 meses, de acuerdo al artículo 35bis del Decreto 213/2012, de 16 de octubre, será necesaria la elaboración de un estudio de impacto acústico para la definición de las medidas correctoras oportunas. Este estudio de impacto acústico deberá analizar el beneficio acústico que se espere obtener de las medidas correctoras, en términos de reducción de los niveles de ruido en las áreas acústicas o edificaciones sensibles, y el contenido del mismo deberá comunicarse al municipio afectado.

- Sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley 6/2019, de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco, en el caso de que en el transcurso de las obras se produjera algún hallazgo que suponga un indicio de carácter arqueológico se suspenderán preventivamente los trabajos en la zona y se informará inmediatamente al Departamento de Cultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa, que será quien indique las medidas a adoptar.

- Tratamiento de los espacios libres: en su caso, la revegetación de los espacios libres se desarrollará de acuerdo con el "Manual para el diseño de jardines y zonas verdes sostenibles", elaborado por el Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda del Gobierno Vasco. Se emplearán especies autóctonas y se priorizarán criterios de sostenibilidad, de manera que se reduzca el riesgo de introducción de especies invasoras. En ningún caso se emplearán especies alóctonas con potencial invasor, como *Fallopia japonica*, *Robinia pseudoacacia*, *Cortaderia selloana* u otras, en las labores de revegetación y ajardinamiento. Se garantizará que la tierra vegetal utilizada en las labores de restauración no contiene propágulos de flora invasora.

- Sostenibilidad en la edificación: en cuanto a las características necesarias para la edificación y construcción más sostenible se empleará el conjunto de medidas y buenas prácticas ambientales contenidas en las Guías de Edificación Ambientalmente Sostenibles publicadas por Ihobe con objeto de potenciar el ahorro y la eficiencia energética de los edificios y el impulso de las energías renovables. Dichas medidas deberán incidir en, al menos, los siguientes aspectos:

  - Materiales. Reducción del consumo de materias primas no renovables.
  - Energía. Reducción del consumo de energía y/o generación de energía a partir de fuentes no renovables.
  - Agua potable. Reducción del consumo de agua potable.
  - Aguas grises. Reducción en la generación de aguas grises.
  - Atmósfera. Reducción de las emisiones de gases, polvo, de calor y lumínicas.
  - Calidad interior. Mejora de la calidad del aire interior, del confort y de la salud.

Segundo.– Determinar que, de acuerdo con los términos establecidos en este informe ambiental estratégico, y siempre que se adopten las medidas protectoras y correctoras establecidas en la presente Resolución, así como las planteadas por el promotor que no se opongan a las anteriores, no se prevé que el Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito "1.Alde Zaharra" de Azpeitia, vaya a producir efectos adversos significativos sobre el medio ambiente y, por tanto, no debe someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria.

Tercero. – Comunicar el contenido de la presente Resolución al Ayuntamiento de Azpeitia.

SIERa3c7345f-f442-481d-bdf2-effaa66cd709

Cuarto. – Ordenar la publicación de la presente Resolución en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Quinto. – De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 75.5 de la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi, el presente informe ambiental estratégico perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el Boletín Oficial del País Vasco, no se hubiera procedido a la aprobación del Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito "1.Alde Zaharra" de Azpeitia, en el plazo máximo de cuatro años. En ese caso, deberá iniciarse nuevamente el procedimiento de evaluación ambiental del Plan salvo que solicite la prórroga de su vigencia al órgano ambiental. En este supuesto, el órgano ambiental otorgará, en su caso, un nuevo plazo de vigencia del informe ambiental estratégico en los términos que se determinen reglamentariamente.

En Vitoria-Gasteiz, en la fecha indicada en la firma electrónica

INGURUMEN KALITATEAREN ETA EKONOMIA ZIRKULARRAREN ZUZENDARIA
DIRECTOR DE CALIDAD AMBIENTA Y ECONOMÍA CIRCULAR

AITOR ALDASORO ITURBE
INGURUMEN JASANGARRITASUNEKO SAILBURUORDEA
EL VICECONSEJERO DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL
(Otsailaren 23ko 68/2021 Dekretuko Lehenengo Xedapen Gehigarria/
Por Disposición Adicional Primera del Decreto 68/2021 de 23 de febrero)

EKS | CSV: SIERa3c7345f-f442-481d-bdf2-effaa66cd709
Egiaztatu dokumentu honen osotasuna eta sinadura hurrengo URL edo QR kodean sartuz: https://uzt.gipuzkoa.eus?De=01810
Compruebe la integridad y firma de este documento, accediendo a la siguiente URL o código QR: https://uzt.gipuzkoa.eus?De=01810

Diligencia: para hacer constar que el presente documento corresponde al Plan Especial de Ordenación urbana correspondiente al A.U. Alde Zaharra del PGOU de Azpeitia, aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el 10/09/2024



Diligencia: para hacer constar que el presente documento corresponde al Plan Especial de Ordenación urbana correspondiente al A.U. Alde Zaharra del PGOU de Azpeitia, aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el 10/09/2024

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.- El Plan Especial y sus objetivos y propuestas.
IV.- Situación socioeconómica y sociolingüística general de Azpeitia.
V.- Análisis referente a si el Plan Especial está o no en alguno de los supuestos de exclusión de la evaluación lingüística.
VI.- Determinación del alcance el estudio lingüístico del Plan Especial.
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 Especiales 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 en atención a 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 el Plan Especial 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 el Plan Especial no está excluido 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 el Plan Especial 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 del Plan Especial (epígrafe III) y, por otro, de información y datos referentes a la situación socioeconómica y sociolingüística de Azpeitia (IV).

III.- EL PLAN ESPECIAL Y SUS OBJETIVOS Y PROPUESTAS.

Esas propuestas, así como los objetivos a los que responden, son las expuestas en el propio Plan Especial. Algunas de ellas, expuestas de manera sintetizada, son las siguientes:

* La habilitación e implantación de viviendas independientes en la planta bajocubierta de las citadas edificaciones, siempre que se cumplan las condiciones necesarias para ello, incluidas las de habitabilidad, accesibilidad, etc. en los términos establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia y en el planeamiento urbanístico, incluido este Plan Especial.

* La aplicación de las condiciones de habitabilidad de las viviendas establecidas en el Decreto 80/2022, de 28 de junio, incluidas las exenciones acordes con las previsiones de su artículo 10, justificadas por los condicionantes relacionados con la singular morfología urbana (parcelaria, edificatoria…) del ámbito.
* La habilitación e implantación de vuelos en las fachadas de esas edificaciones residenciales, teniendo en cuenta los condicionantes derivados, entre otros extremos, de la anchura o sección de sus calles o espacios públicos.
* Las divisiones o segregaciones de las viviendas existentes en esas edificaciones y el cumplimiento de las condiciones de accesibilidad, condicionando aquellas a la previa implantación de ascensores.
* La habilitación de terrazas en las cubiertas de esas edificaciones residenciales, teniendo en cuenta sus condicionantes.
* El reajuste y/o aclaración del régimen urbanístico de las parcelas de Goiko kalea 2, 4, 6 y 8, mediante la eliminación del porche de uso público previsto por el planeamiento vigente en la planta baja, en el frente a dicha calle.

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		2023	
		Nº	%	Nº	%	Nº	%
Mujeres	0 – 19	1.433	20,36%	1.532	20,99%	1.514	19,96%
	20 – 64	4.297	61,04%	4.221	57,82%	4.272	56,32%
	>= 65	1.310	18,61%	1.547	21,19%	1.799	23,72%
	Total	7.040	100,00%	7.300	100,00%	7.585	100,00%
Hombres	0 – 19	1.499	20,80%	1.661	22,08%	1.804	23,32%
	20 – 64	4.576	63,51%	4.504	59,88%	4.434	57,32%
	>= 65	1.130	15,68%	1.357	18,04%	1.497	19,35%
	Total	7.205	100,00%	7.522	100,00%	7.735	100,00%
Total	0 – 19	2.932	20,58%	3.193	21,54%	3.318	21,66%
	20 – 64	8.873	62,29%	8.725	58,87%	8.706	56,83%
	>= 65	2.440	17,13%	2.904	19,59%	3.296	21,51%
	Total	14.245	100,00%	14.822	100,00%	15.320	100,00%
Mujeres. Total	**---**	**7.040**	**49,42%**	**7.300**	**49,25%**	**7.585**	**49,51%**
Hombres. Total	**---**	**7.205**	**50,58%**	**7.522**	**50,75%**	**7.735**	**50,49%**
TOTAL	**---**	**14.245**	**100,00%**	**14.822**	**100,00%**	**15.320**	**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		2023	
Araba	48	0,34%	47	0,32%	45	0,29%
Bizkaia	166	1,17%	176	1,19%	191	1,25%
Gipuzkoa	12.235	85,89%	12.558	84,73%	12.635	82,47%
Total CAPV	12.449	87,39%	12.781	86,23%	12.871	84,01%
Otras provincias	914	6,42%	899	6,07%	847	5,53%
Extranjero	882	6,19%	1.142	7,70%	1.602	10,46%
TOTAL	**14.245**	**100,00%**	**14.822**	**100,00%**	**15.320**	**100,00%**

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%
Total	**14.015**	**100,00%**	**14.407**	**100,00%**	**15.081**	**100,00%**

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 EL PLAN ESPECIAL 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 Plan Especial modifica de manera puntual y limitada determinadas previsiones del vigente Plan General de Ordenación Urbana (2013).

Las propuestas planteadas inciden, en concreto, en las cuestiones mencionadas en el epígrafe III. Las limitadas afecciones de todas ellas dan pie a considerar que estamos ante una modificación no sustancial del citado PGOU.

Considerado desde esa perspectiva, cabría considerar que estamos ante una modificación no sustancial del planeamiento urbanístico vigente que no requiere de evaluación lingüística

En todo caso, dado que una de las fases de la evaluación lingüística se corresponde con la determinación del alcance del estudio lingüístico (art. 53 del Decreto 179/2019) y que su objetivo es el de evaluar si las propuestas del Plan Especial pueden tener o no afecciones relevantes de carácter lingüístico, resulta razonable realizar dicha evaluación, cuando menos hasta la citada fase, a los efectos de concluir el alcance de las afecciones lingüísticas del Plan Especial

2.- Aprobación de planes y autorización o habilitación de proyectos con nulo impacto lingüístico.

El Plan Especial y sus propuestas podrían tener posibles impactos lingüísticos derivados, exclusivamente, de modificaciones al alza en la población del municipio, derivadas, a su vez, de la habilitación de nuevas viviendas en el ámbito "1. Alde Zaharra". En todo caso, esas afecciones serán limitadas y puntuales en atención a las razones siguientes:

* Cabe estimar que esas propuestas podrían suponer la habilitación de unas 40 viviendas nuevas.
* En atención a datos del EUSTAT, el número medio de personas residentes en las viviendas ocupadas de Azpeita puede estimarse en 2,63 personas/vivienda.
* Tomando como referencia esa media, la población vinculada a aquellas nuevas viviendas puede estimarse en unas 105 personas.
* Ese número de personas supone el 0,69% de la población total de Azpeitia en el año 2023.

En línea con lo indicado en el apartado 1, esas afecciones son igualmente limitadas y puntuales y que su impacto lingüístico es de esa misma naturaleza, por no decir nulo.

En todo caso, conforme a lo indicado, resulta razonable realizar dicha evaluación, cuando menos hasta la citada fase, a los efectos de concluir el alcance de las afecciones lingüísticas del Plan Especial

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 DEL PLAN ESPECIAL.

1.- Cuestionario.

1.1.- Afecciones en la población residente o estable del municipio.

En línea con lo expuesto, la habilitación de unas 40 nuevas viviendas puede suponer el incremento de la población actual de Azpeitia en unas 105 personas.

1.2.- Afecciones en la cuantía de visitantes.

El Plan Especial y sus propuestas no van a tener afecciones en la cuantía de visitantes por razones laborales, comerciales, de ocio y turismo, etc.

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.

EUSKARAREN PROIEKZIO INDIZEA	
Biztanleen kopurua gaur egun	14.818
Euskaldunak gaur egun kopurutan	12.401
Euskaldunak gaur egun %	83,69 %
Biztanle/bisitari berrien kopurua	105

BIZTANLE/BISITARI BERRIEN JATORRIA PORTZENTAJETAN		KOPURUTAN
Araba	0,32 %	0
Bizkaia	1,19 %	1
Gipuzkoa	84,47 %	84
Estatuko gainontzeko lurraldeak	6,05 %	6
Atzerrikoak	7,98 %	8
DENETARA	100 %	

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	0	51	0	0
Besteak	0	1	38	6	8

BIZTANLE/BISITARI BERRIEN KOPURUA EZAGUTZAREN ARABERA		
Biztanle/Bisitari berrien kopurua	**Etorriko diren erdaldunak**	**Etorriko diren euskaldunak**
105	53	52

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**
14.923	12.453	83,45 %	83,69 %	-0,24 %	-0,24

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 proiekzio indizea	**-0,23**
Bilakaera indizea	**0,76**
TXOSTENA EGIN BEHARRA - IZAERA	**HIZKUNTZA INPAKTUKO AZTERLANA EZ**

VII.- CONCLUSIONES.

En atención a lo expuesto en el epígrafe anterior cabe estimar que el Plan Especial 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.

Donostia / San Sebastián, setiembre de 2024.

Fdo.: Santiago Peñalba
Arquitecto

Mikel Iriondo
Abogado

Diligencia: para hacer constar que el presente documento corresponde al Plan Especial de Ordenación urbana correspondiente al A.U. Alde Zaharra del PGOU de Azpeitia, aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el 10/09/2024



Diligencia: para hacer constar que el presente documento corresponde al Plan Especial de Ordenación urbana correspondiente al A.U. Alde Zaharra del PGOU de Azpeitia, aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el 10/09/2024

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.

Diligencia: para hacer constar que el presente documento corresponde al Plan Especial de Ordenación urbana correspondiente al A.U. Alde Zaharra del PGOU de Azpeitia, aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el 10/09/2024

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.- <u>Contenido del Plan</u>.

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.

Diligencia: para hacer constar que el presente documento corresponde al Plan Especial de Ordenación urbana correspondiente al A.U. Alde Zaharra del PGOU de Azpeitia, aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el 10/09/2024

* 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 DEL PLAN ESPECIAL.

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

Algunas de esas características y condicionantes son los siguientes:
* Cuenta con una población de 15.320 habitantes (Eustat. 2023), de los que 7.735 y 7.585 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 6.707 viviendas familiares, de las que 5.831 se consideran como principales u ocupadas (Eustat. 2022).
* 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 del Plan Especial.

Esas propuestas, así como los objetivos a los que responden, son las expuestas en el propio Plan Especial. Algunas de ellas, expuestas de manera sintetizada, son las siguientes:

* La habilitación e implantación de viviendas independientes en la planta bajocubierta de las citadas edificaciones, siempre que se cumplan las condiciones necesarias para ello, incluidas las de habitabilidad, accesibilidad, etc. en los términos establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia y en el planeamiento urbanístico, incluido este Plan Especial.
* La aplicación de las condiciones de habitabilidad de las viviendas establecidas en el Decreto 80/2022, de 28 de junio, incluidas las exenciones acordes con las previsiones de su artículo 10, justificadas por los condicionantes relacionados con la singular morfología urbana (parcelaria, edificatoria…) del ámbito.
* La habilitación e implantación de vuelos en las fachadas de esas edificaciones residenciales, teniendo en cuenta los condicionantes derivados, entre otros extremos, de la anchura o sección de sus calles o espacios públicos.
* La división o segregación de las viviendas existentes en esas edificaciones y el cumplimiento de las condiciones de accesibilidad, condicionando aquellas a la previa implantación de ascensores.
* La habilitación de terrazas en las cubiertas de esas edificaciones residenciales, teniendo en cuenta sus condicionantes.
* El reajuste y/o aclaración del régimen urbanístico de las parcelas de Goiko kalea 2, 4, 6 y 8, mediante la eliminación del porche de uso público previsto por el planeamiento vigente en la planta baja, en el frente a dicha calle.

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		2023	
		Nº	%	Nº	%	Nº	%
Mujeres	0 – 19	1.433	20,36%	1.532	20,99%	1.514	19,96%
	20 – 64	4.297	61,04%	4.221	57,82%	4.272	56,32%
	>= 65	1.310	18,61%	1.547	21,19%	1.799	23,72%
	Total	7.040	100,00%	7.300	100,00%	7.585	100,00%
Hombres	0 – 19	1.499	20,80%	1.661	22,08%	1.804	23,32%
	20 – 64	4.576	63,51%	4.504	59,88%	4.434	57,32%
	>= 65	1.130	15,68%	1.357	18,04%	1.497	19,35%
	Total	7.205	100,00%	7.522	100,00%	7.735	100,00%
Total	0 – 19	2.932	20,58%	3.193	21,54%	3.318	21,66%
	20 – 64	8.873	62,29%	8.725	58,87%	8.706	56,83%
	>= 65	2.440	17,13%	2.904	19,59%	3.296	21,51%
	Total	14.245	100,00%	14.822	100,00%	15.320	100,00%
Mujeres. Total	**---**	**7.040**	**49,42%**	**7.300**	**49,25%**	**7.585**	**49,51%**
Hombres. Total	**---**	**7.205**	**50,58%**	**7.522**	**50,75%**	**7.735**	**50,49%**
TOTAL	**---**	**14.245**	**100,00%**	**14.822**	**100,00%**	**15.320**	**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		2023	
Araba	48	0,34%	47	0,32%	45	0,29%
Bizkaia	166	1,17%	176	1,19%	191	1,25%
Gipuzkoa	12.235	85,89%	12.558	84,73%	12.635	82,47%
Total CAPV	12.449	87,39%	12.781	86,23%	12.871	84,01%
Otras provincias	914	6,42%	899	6,07%	847	5,53%
Extranjero	882	6,19%	1.142	7,70%	1.602	10,46%
TOTAL	**14.245**	**100,00%**	**14.822**	**100,00%**	**15.320**	**100,00%**

Fuente: EUSTAT.

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

SITUACIÓN DE LA POBLACIÓN.	SEXO	2010	2015	2022
Población activa (ocupada + parada)	Mujeres	40,70	43,70	45,60
	Hombres	53,90	51,90	50,40
	Total	47,30	47,90	48,10
Población inactiva	Mujeres	55,67	53,20	54,14
	Hombres	44,33	46,80	45,86
	Total	52,66	52,11	51,90
Población ocupada	Mujeres	44,50	45,60	50,10
	Hombres	59,80	52,70	58,20
	Total	52,20	49,20	54,20
Población parada	Mujeres	8,70	13,60	7.90
	Hombres	8,00	16,80	5,10
	Total	8,30	15,40	6,40

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	2021
Renta total	Mujeres	13.619	15.089	18.466
	Hombres	27.744	25.472	29.123
	Total	20.680	20.302	23.801
Renta de trabajo	Mujeres	8.173	8.752	10.927
	Hombres	17.261	14.976	17.333
	Total	12.716	11.877	14.134

Fuente: EUSTAT.

CUADRO 7.
PRESTACIONES POR MATERNIDAD Y EXCEDENCIAS POR SEXO. CAPV.

TIPO DE ACTUACIÓN	AÑO											
	2008			2014			2018			2021		
	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	Nº prestaciones / actuaciones	% disfrutado / realizado por mujeres	% disfrutado / realizado por hombres
Excedencia cuidado hijos / hijas	2.554	95%	5%	3.435	95,3%	4,7%	4.815	90,7%	9,3%	5.017	69,5	30,50
Excedencia cuidado familiares	167	85%	15%	354	82,2%	17,8%	535	82,1%	17,9%	590	73,50	26,40

Fuente: Informes de CIFRAS sobre la situación de las mujeres y hombres, elaborados por EMAKUNDE en, respectivamente, los años 2010 (2008), 2015 (2014), 2019 (2018) y 2022 (2021).

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

TIPO DE ACTIVIDAD	HORAS DIARIAS					
	Mujeres			Hombres		
	2013	2018	2021	2013	2018	2021
Tareas de hogar	2,2	2,1	2,1	1,4	1,4	1,6
Cuidado de hijos / hijas menores	4,9	4,7	4,9	3,1	3,3	3,5
Cuidado de personas dependientes	2,3	2,4	2,2	1,5	1,4	1,4
TOTAL	**9,4**	**9,2**	**9,2**	**6,0**	**6,1**	**6,5**

Fuente: Informes de CIFRAS sobre la situación de las mujeres y hombres, elaborados por EMAKUNDE en, respectivamente, los años 2010 (2008), 2015 (2013, 2019 (2018) y 2022 (2021).

Diligencia: para hacer constar que el presente documento corresponde al Plan Especial de Ordenación urbana correspondiente al A.U. Alde Zaharra del PGOU de Azpeitia, aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el 10/09/2024

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
TOTAL	**3.352.062**	**100,00**	**3.353.800**	**100,00**	**6.705.865**	**100,00**

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
TOTAL	**100,00**	**100,00**

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
TOTAL	**100,00**	**100,00**

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
No motorizados	**2.894.917**	**3.302.511**	**14,1**
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
Automóvil	**2.219.667**	**2.361.075**	**6,4**
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
Autobús	**522.642**	**504.521**	**- 3,5**
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
Ferrocarril	**404.266**	**386.654**	**- 4,4**
Avión	3.316	1.187	- 64,2
Multimodal	75.507	59.417	- 21,3
Otros	22.003	11.009	- 50,0
TOTAL	**6.200.572**	**6.705.864**	**8,1**

2.- Algunas conclusiones.

La información analizada da pie a destacar las cuestiones siguientes:

A.- La realización de la evaluación del planeamiento urbanístico (incluido el Plan Especial 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 50,49% de la población de Azpeitia (2023).

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 2021 fue equivalente al 70,65% de las dedicadas por las mujeres. En todo caso, se detecta un progresivo incremento del número de horas destinado por los hombres a ese tipo de tareas. Así, en el año 2018 el citado porcentaje era del 66,30%.

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 "1. Alde Zaharra" objeto del Plan Especial que nos ocupa forma parte del suelo urbano del municipio y está situado en su centro urbano.

En ese contexto, el Plan Especial plantea el reajuste de las previsiones del PGOU vigente en lo referente a las cuestiones indicadas en el epígrafe III (apartado 2). Y eso implica, entre otros extremos:

* La habilitación de nuevas viviendas independientes en las plantas bajocubierta de las edificaciones residenciales del ámbito "1. Alde Zaharra", siempre que se cumplan las condiciones de habitabilidad, accesibilidad, etc. necesarias para ello.
* La determinación de las medidas de aplicación del Decreto 80/2022, de 28 de junio, por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales en la CAPV, adaptadas a las particularidades y condicionantes específicos del ámbito "1. Alde Zaharra".
  Esas medidas inciden, entre otras, en las previsiones reguladoras del programa de las viviendas.
* La determinación de las medidas adecuadas para la implantación de vuelos en las fachadas de las edificaciones residenciales del ámbito afectado, así como de terrazas en las cubiertas de esas mismas edificaciones. Y eso, teniendo en cuenta las particularidades de dicho ámbito.

2.- El planeamiento urbanístico y los objetivos y criterios generales de intervención desde la perspectiva de género. Las particularidades propias del Plan Especial.

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 2.1.

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.).

Diligencia: para hacer constar que el presente documento corresponde al Plan Especial de Ordenación urbana correspondiente al A.U. Alde Zaharra del PGOU de Azpeitia, aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el 10/09/2024

* 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 del Plan Especial 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, un Plan Especial como el ahora planteado 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 del Plan Especial, en los términos expuestos en el siguiente epígrafe VI.

VI.- EVALUACIÓN DE LAS PROPUESTAS DEL PLAN ESPECIAL DESDE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO.

1.- Introducción.

El ámbito que nos ocupa (1. Alde Zaharra) 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, el Plan Especial viene a ratificar o rematar ese carácter residencial, al tiempo que a consolidad los restantes usos, servicios y dotaciones existentes.

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 del Plan Especial. 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.

Diligencia: para hacer constar que el presente documento corresponde al Plan Especial de Ordenación urbana correspondiente al A.U. Alde Zaharra del PGOU de Azpeitia, aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el 10/09/2024

2.- Las propuestas del Plan Especial 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, así como de la calidad de la trama urbana de Azpeitia y de su compacidad, es la consecuencia derivada, entre otras, del conjunto de las propuestas siguientes:

* La ordenación de unas 80 nuevas viviendas en el corazón del medio urbano actual. 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 mejora de la calidad de las viviendas del ámbito “1. Alde Zaharra” mediante un conjunto de medidas vinculadas a:

  - La aplicación de las previsiones del Decreto 80/2022, de 28 de junio, por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales en la CAPV, en las debidas condiciones de adaptación a las particularidades y condicionantes específicos del ámbito “1. Alde Zaharra”.
    Esas medidas inciden, entre otras, en las previsiones reguladoras del programa de las viviendas.
  * La determinación de las medidas adecuadas para la implantación de vuelos en las fachadas de las edificaciones residenciales del ámbito afectado, así como de

terrazas en las cubiertas de esas mismas edificaciones. Y eso, teniendo en cuenta las particularidades de dicho ámbito.

C.- El entorno urbano afectado forma parte de la trama urbana de Azpeitita. 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 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 del Plan Especial del tema que se menciona a continuación.

En concreto, en lo referente a su habilitación y a la determinación de su programa y contenido, las viviendas 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 el Plan Especial deberán adecuarse a ellas.

E.- 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…).

F.- 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 del Plan Especial 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 el Plan Especial 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 el Plan Especial 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 del Plan Especial 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 del Plan Especial.

VII.- CONCLUSIONES.

Las consideraciones expuestas en el anterior epígrafe VI dan pie a concluir que las propuestas del Plan Especial 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 del Plan Especial. 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 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, en los términos y condiciones establecidos en este Plan Especial.

3.- En lo referente al proceso de participación ciudadana a promover en relación con el Plan Especial y a la intervención de las mujeres en él se estará a lo que el Ayuntamiento determine en el contexto adecuado para ello.

Donostia / San Sebastián, setiembre de 2024.

Fdo.: Santiago Peñalba
Arquitecto

Mikel Iriondo
Abogado

Diligencia: para hacer constar que el presente documento corresponde al Plan Especial de Ordenación urbana correspondiente al A.U. Alde Zaharra del PGOU de Azpeitia, aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el 10/09/2024



Documento 2
NORMAS URBANÍSTICAS"

CAPÍTULO PRIMERO
DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL.

Artículo 1.- Objeto del Plan Especial 1
Artículo 2.- Ámbito del Plan Especial. 1
Artículo 3.- Entrada en vigor y condiciones de vigencia del Plan Especial. 1
Artículo 4.- Documentos y determinaciones del Plan Especial y alcance normativo de los mismos. 2

CAPÍTULO SEGUNDO.
DISPOSICIONES ESPECÍFICAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Artículo 5.- Definición y régimen de uso de las plantas bajocubierta de las edificaciones Residenciales del ámbito "1. Alde Zaharra". 3
Artículo 6.- Criterios generales de aplicación de las condiciones de habitabilidad del Decreto 80/2022 en las edificaciones residenciales del ámbito "1. Alde zaharra". 4
Artículo 7.- Condiciones de autorización e implantación de vuelos en las fachadas de las edificaciones residenciales del ámbito "1. Alde Zaharra". 5
Artículo 8.- Condiciones de división o segregación de las viviendas del ámbito "1. Alde Zaharra" 8
Artículo 9.- Condiciones de habilitación de terrazas en la cubierta de las edificaciones residenciales del ámbito "1. Alde Zaharra". 8
Artículo 10.- Previsiones reguladoras del régimen urbanístico pormenorizado de determinadas parcelas. Otras cuestiones generales y específicas 10

CAPÍTULO TERCERO.
DISPOSICIONES ESPECÍFICAS DE CATEGORIZACIÓN URBANÍSTICA DE LOS TERRENOS Y EJECUCIÓN URBANÍSTICA.

Artículo 11.- Categorización urbanística de los terrenos afectados. 10
Artículo 12.- Condiciones de ejecución urbanística de las propuestas de ordenación planteadas. 11

Diligencia: para hacer constar que el presente documento corresponde al Plan Especial de Ordenación urbana correspondiente al A.U. Alde Zaharra del PGOU de Azpeitia, aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el 10/09/2024

CAPÍTULO PRIMERO
DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL.

Artículo 1.- Objeto del Plan Especial.

Ese objeto es el de determinar las previsiones de intervención referentes a las cuestiones que se mencionan a continuación en las edificaciones residenciales del ámbito afectado por el Plan. Dichas cuestiones son las siguientes:

* Autorizar la implantación de viviendas independientes en las plantas bajocubierta, siempre que se cumplan las condiciones requeridas para ello.
* La aplicación de las condiciones de habitabilidad y de diseño del Decreto 80/2022, de 28 de junio, de regulación de las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales en la CAPV.
* La habilitación e implantación de vuelos en las fachadas.
* La división o segregación de las viviendas.
* La habilitación de terrazas en las cubiertas.
* El reajuste y/o aclaración puntual del régimen urbanístico vigente en determinadas parcelas.
* La definición de planta bajocubierta para su aplicación en el ámbito "1. Alde Zaharra".
* La sujeción de las actuaciones planteadas y/o resultantes de este Plan a las previsiones relacionadas con:
  - La protección del río Urola, de su dominio público hidráulico y de sus zonas de protección.
  - La preservación frente a riesgos de inundabilidad.
  - La protección del patrimonio arquitectónico y arqueológico catalogado.
* Las restantes cuestiones afectadas por las previsiones de este Plan.

Artículo 2.- Ámbito del Plan Especial.

El ámbito "1. Alde Zaharra" delimitado en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Azpeitia es el ámbito afectado por este Plan Especial y sus propuestas.

Artículo 3.- Entrada en vigor y condiciones de vigencia.

1.- Este Plan Especial entrará en vigor una vez aprobado definitivamente y cumplimentados los requisitos de publicación establecidos en la legislación vigente, y, mantendrá su vigencia en tanto no sea derogado.

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

Diligencia: para hacer constar que el presente documento corresponde al Plan Especial de Ordenación urbana correspondiente al A.U. Alde Zaharra del PGOU de Azpeitia, aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el 10/09/2024

Artículo 4.- Documentos y determinaciones del Plan Especial y alcance normativo de los mismos.

1.- Los documentos del Plan Especial y su carácter normativo.

A.- Este Plan Especial contiene los siguientes documentos:

* Documento "1. Memoria":
  - Documento "1.1 Memoria informativa y justificativa de la ordenación urbanística".
  - Documento "1.2 Evaluación del impacto lingüístico".
  - Documento "1.3 Evaluación del impacto de género".
* Documento "2. Normas Urbanísticas"
* Documento "3. Estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución".
* Documento "4. Estudio económico".
* Documento "5. Resumen ejecutivo".
* Documento "6. Planos".

B.- Si bien el contenido normativo del Plan es el resultante del conjunto de los documentos mencionados en el anterior apartado 1, son los documentos "2. Normas Urbanísticas", "3. Estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución" y los planos de ordenación del documento "6. Planos" los que tienen, específicamente, ese carácter normativo y de regulación de la intervención urbanística, y, por tanto, ésta se deberá ajustar obligatoriamente a sus determinaciones.

El resto de los documentos poseen un carácter fundamentalmente indicativo, referencial o justificativo, por lo que, en caso de contradicción en su contenido con los citados anteriormente, serán aquéllos los que prevalezcan.

2.- Las determinaciones del Plan Especial y su carácter y alcance normativo.

A.- Las determinaciones de este Plan Especial son las incluidas en sus diversos documentos.

B.- Las determinaciones de los documentos "2. Normas Urbanísticas", "3. Estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución" y los planos de ordenación del documento "6. Planos" tienen carácter normativo.

Las determinaciones de los restantes documentos de este Plan, incluidos los planos de información del documento "6. Planos" tienen un carácter fundamentalmente indicativo, referencial o justificativo.

C.- Las determinaciones de este documento tienen el carácter y el alcance normativo que se expone a continuación y su posible modificación se adecuará a las previsiones que asimismo se exponen:

a) Las previsiones contenidas en los artículos 5, 10, 11 y 12 tienen el carácter y el alcance normativo propio de las previsiones de ordenación pormenorizada.

Diligencia: para hacer constar que el presente documento corresponde al Plan Especial de Ordenación urbana correspondiente al A.U. Alde Zaharra del PGOU de Azpeitia, aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el 10/09/2024

Su modificación requerirá la formulación del documento urbanístico (planeamiento especial, etc.) adecuado para la determinación o reajuste de ese tipo de previsiones, de conformidad con lo establecido a ese respecto en la legislación urbanística vigente. Podrán ser, asimismo, modificadas mediante la formulación de Estudios de Detalle en el supuesto de tratarse de previsiones que formen parte de su campo de intervención y decisión.

b) Las previsiones contenidas en los artículos 6, 7, 8 y 9 tienen el carácter y el alcance normativo propio de las previsiones de las Ordenanzas Municipales de Edificación.

Podrán ser modificadas mediante la formulación de ese tipo de Ordenanzas, sin perjuicio de que también puedan serlo mediante otro tipo de documentos urbanísticos (planeamiento especial, estudios de detalle, etc.).

D.- Las determinaciones de zonificación pormenorizada de este Plan, incluidas las contenidas en su plano "II.1. Zonificación pormenorizada propuesta" tienen un carácter transitorio y las definitivas serán las que se establezcan en el Plan Especial previsto en el vigente Plan General de Ordenación Urbana y a promover con ese fin.

CAPÍTULO SEGUNDO
DISPOSICIONES ESPECÍFICAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Artículo 5.- Definición y régimen de uso de las plantas bajocubierta de las edificaciones residenciales del ámbito "1. Alde Zaharra".

1.- A los efectos de este Plan y de su aplicación en el citado ámbito se entenderá por bajocubierta la planta situada directamente bajo el forjado o tablero de cubierta, independientemente de la altura que tenga o no en la superficie de fachada.

2.- Se autoriza la implantación de viviendas independientes en dichas plantas bajocubierta siempre que se cumplan todas las condiciones establecidas para ello en las disposiciones legales vigentes y en el planeamiento urbanístico vigente, incluido este Plan Especial.

Se incluyen entre ellas las condiciones reguladoras de: la habitabilidad de las viviendas establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia y el artículo 6; la accesibilidad; el tamaño mínimo y promedio de las viviendas establecidas en las disposiciones legales vigentes, incluido el vigente Plan General de Ordenación Urbana.

3.- Se autoriza la implantación de altillos en las plantas bajocubierta, no computables como edificabilidad urbanística, siempre que se cumplan las condiciones siguientes:

A.- Se autoriza su implantación en las partes de las citadas plantas que cuenten con una altura igual o superior a 5,50 m.

Diligencia: para hacer constar que el presente documento corresponde al Plan Especial de Ordenación urbana correspondiente al A.U. Alde Zaharra del PGOU de Azpeitia, aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el 10/09/2024

B.- La parte situada debajo del altillo deberá reunir las condiciones de habitabilidad, incluidas las de altura, requeridas para el tipo de espacio afectado, según el uso específico al que se destine.

C.- La parte situada por encima del altillo deberá reunir las condiciones de habitabilidad, incluidas las de altura, requeridas para el tipo de espacio afectado, según el uso específico al que se destine.

Artículo 6.- Criterios generales de aplicación de las condiciones de habitabilidad del Decreto 80/2022 en las edificaciones residenciales del ámbito "1. Alde Zaharra".

Las condiciones mínimas de habitabilidad y las normas de diseño de las viviendas son las establecidas en el Decreto 80/2022, de 28 de junio. En todo caso, en atención a lo establecido en ese mismo Decreto, la aplicación de dichas condiciones se adecuará a los criterios siguientes:

1.- De conformidad con lo establecido en el artículo 10 del Decreto:

A.- Las viviendas resultantes de actuaciones de rehabilitación integral de las edificaciones residenciales existentes y de construcción de edificaciones residenciales de obra nueva situadas en el ámbito se declaran eximidas del cumplimiento de dichas condiciones, sin perjuicio de lo indicado en los apartados "B" y "C".

Entre esas edificaciones residenciales de obra nueva se incluyen tanto las nuevas previstas en el planeamiento vigente y pendientes de ejecución como las que puedan construirse en sustitución de las existentes, tras el derribo de estas.

B.- El contenido y el alcance de la exención en cuanto a la aplicación o no de las citadas condiciones mínimas será el que se determine justificadamente en cada caso en el proyecto a presentar y al que se hace referencia en el apartado "C".

Dicha exención podrá extenderse al conjunto de las referidas condiciones mínimas, salvo las establecidas en el Código Técnico de la Edificación y en el propio Decreto en lo referente a la accesibilidad, la superficie mínima y la altura libre mínima de las viviendas.

En todo caso, la aplicación de la exención tendrá carácter automático o directo en lo referente a las previsiones de orientación y soleamiento de las edificaciones residenciales establecidas en el Decreto, en los supuestos en los que los condicionantes derivados de la morfología urbana y el parcelario del ámbito, que se consolidan, lo impidan.

A su vez, los vuelos susceptibles de autorización e implantación en las edificaciones residenciales del ámbito se adecuarán a las previsiones establecidas en este Plan Especial, sin que la referida exención pueda o deba extenderse a ellas.

Diligencia: para hacer constar que el presente documento corresponde al Plan Especial de Ordenación urbana correspondiente al A.U. Alde Zaharra del PGOU de Azpeitia, aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el 10/09/2024

C.- El contenido y la tramitación de los proyectos que se promuevan para la ejecución de cada una de las actuaciones mencionadas en el apartado "A" se adecuará a los requisitos establecidos en el citado artículo 10 (apartados 3, 5, 6…). De conformidad con esos requisitos:

a) El propietario o promotor de la actuación presentará la solicitud de exención, complementada con la correspondiente justificación, ante el Ayuntamiento.
b) Para ello, en los proyectos a promover:
   * Se determinarán e identificarán las condiciones de habitabilidad afectadas por la solicitud de exención.
   * Se expondrán las razones justificativas de la solicitud de exención, así como las medidas sustitutivas de las condiciones afectadas por dicha solicitud.
c) El Ayuntamiento procederá, en su caso, a declarar la exención con anterioridad al otorgamiento de la licencia de obras.

Dichas solicitud y exención podrán formalizarse bien en un expediente previo al de la solicitud y concesión de la correspondiente licencia municipal de obras, bien en el correspondiente a dicha licencia.

En ese contexto, en lo referente al cumplimiento y/o exención de las condiciones referentes a la orientación y soleamiento de las edificaciones residenciales y a los vuelos susceptibles de implantación en estas, se estará a lo indicado en el apartado B.

2.- Las viviendas existentes en las edificaciones residenciales situadas en el ámbito y consolidadas por el planeamiento urbanístico vigente quedan sujetas a las previsiones establecidas en la Disposición Transitoria Segunda del Decreto 80/2022 y a las condiciones mínimas de habitabilidad mencionadas en ella.

3.- En las cárcavas existentes en el ámbito "1. Alde Zaharra" serán de aplicación las previsiones establecidas en el Decreto 80/2022 para los patios, a los efectos de la aplicación de las condiciones de habitabilidad establecidas en él

Artículo 7.- Condiciones de autorización e implantación de vuelos en las fachadas de las edificaciones residenciales del ámbito "1. Alde Zaharra".

1.- Condiciones generales.

A.- Se autoriza la implantación de vuelos en las fachadas de las edificaciones residenciales existentes en el ámbito y consolidadas por el planeamiento urbanístico vigente que cuenten con un frente público o privado no edificado ni edificable igual o superior a 4 m. No se autoriza su implantación en cárcavas y patios.

B.- Como tales vuelos se consideran, exclusivamente y a los efectos de esta Ordenanza, los elementos (balcones o equivalentes) abiertos habitables u ocupables sobresalientes de la fachada y no así los cerrados.

Diligencia: para hacer constar que el presente documento corresponde al Plan Especial de Ordenación urbana correspondiente al A.U. Alde Zaharra del PGOU de Azpeitia, aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el 10/09/2024

C.- La declaración de exención mencionada en el artículo "5.1.A" podrá afectar a las previsiones reguladoras de los vuelos o espacio exterior vividero establecidas en el Decreto 80/2022.

En los supuestos en los que con los vuelos y las terrazas autorizados en esta ordenanza no se cumpla con el espacio exterior vividero indicado en el apartado "I.B.4.3" del Anexo I del Decreto 20/2022, deberá incrementarse el espacio destinado al estar en las viviendas.

2.- Condiciones específicas.

A.- El fondo máximo de los vuelos, medido desde el paramento de la fachada, se adecuará a los criterios siguientes:

a) En las fachadas hacia Erdikale, Enparan, Elizkale, Done Jakue, Goiko kalea y Buztintzuriko Errebala:
   * 20 cm en la primera planta alta (situada por encima de la planta baja).
     En los casos en los que la fachada de frente a una zona exclusivamente peatonal, y tenga un ancho mínimo de 2 metros, el fondo de los vuelos en dicha planta podrá ser de 60 cm.
   * 60 cm en las restantes plantas altas de la edificación.

b) En las fachadas con frente a la Plaza Nagusia: 60 cm en todas las plantas altas situadas sobre los porches.

c) En las fachadas con frente al rio Urola, Olazko Andre Mariaren Plaza, la trasera de San Agustín y el suelo no urbanizable: 110 cm en todas las plantas altas de la edificación (situadas por encima de la planta baja).

B.- En las fachadas con frente al rio Urola, Olazko Andre Mariaren Plaza, la trasera de San Agustín, el suelo no urbanizable y la cárcava se autorizan retranqueos de la línea de fachada en las plantas altas, destinados a terrazas de las viviendas.

En las fachadas con frente a Erdikale, Enparan, Elizkale, Done Jakue, Goiko kalea, Buztintzuriko Errebala y Plaza Nagusia no se autorizan ese tipo de retranqueos.

C.- En las fachadas con frente al río Urola los vuelos han de respetar el dominio público hidráulico y la zona de servidumbre de cauces del río.

D.- En el frente de la plaza Mayor se consolidan los vuelos preexistentes con la excepción de la aplicación de las determinaciones de este documento en las parcelas correspondientes a los números 2 y 3 de la plaza Mayor y 2 de plaza Txikia, siempre que se presente una propuesta conjunta consensuada por la propiedad de las tres parcelas y ésta se apruebe por el Ayuntamiento.

Diligencia: para hacer constar que el presente documento corresponde al Plan Especial de Ordenación urbana correspondiente al A.U. Alde Zaharra del PGOU de Azpeitia, aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el 10/09/2024

E.- Otras condiciones técnicas:

a) Los vuelos se situarán a una altura libre mínima de 3,00 por encima de la rasante del espacio público o privado no edificado ni edificable al que den frente. Puntualmente y de manera excepcional, podrá autorizarse una reducción de la altura libre hasta 2,20 metros

b) El canto de la cara exterior de la repisa de los vuelos será, como máximo, de 17,00 cm.

c) En las fachadas con frente a Erdikale, Enparan, Elizkale, Done Jakue, Goiko kalea y Buztintzuriko Errebala, cada balcón se adaptará al eje de los huecos verticales de la fachada, y en las plantas intermedias serán predominantemente individuales. En la última planta, los balcones podrán ser corridos.

d) En las fachadas con frente al río Urola, Olazko Andre Mariaren Plaza, la trasera de San Agustín y el suelo no urbanizable los vuelos podrán ser corridos en todas las plantas, respetando el retiro a colindantes.

e) Los antepechos serán calados y no podrán ser de fábrica.
Se primará la utilización de madera, hierro o acero en dichos antepechos, si bien podrán utilizarse otros materiales que dispongan de secciones, textura y color acordes con las características y los condicionantes urbanísticos, ambientales, paisajísticos, patrimoniales, etc. del ámbito.

f) Los vuelos se retirarán:
* Respecto de las esquinas o cantos de la edificación: 80 cm.
* Respecto de las viviendas de los solares colindantes: 80 cm.

g) La longitud de los vuelos en el conjunto de la fachada, deberá ser menor al 70% de la longitud de la fachada.

h) La proyección y ejecución de los vuelos se adecuará a las condiciones constructivas, estéticas, etc. establecidas en el planeamiento urbanístico vigente (artículo 63 de las Normas Urbanísticas Generales del vigente PGOU), así como a las siguientes:

* Serán objeto de proyección unitaria extendida al conjunto de las fachadas de la edificación en las que sea posible su implantación. Para ello se actuará de alguna de las siguientes maneras:

  - A modo de consulta, mediante la formulación y presentación al Ayuntamiento para su autorización o visto bueno de un anteproyecto referido al conjunto de la o las fachadas afectadas.

Diligencia: para hacer constar que el presente documento corresponde al Plan Especial de Ordenación urbana correspondiente al A.U. Alde Zaharra del PGOU de Azpeitia, aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el 10/09/2024

Una vez resuelta la consulta, y previamente a la ejecución de las obras, deberá presentarse un proyecto de ejecución y solicitarse la licencia municipal de obras.

- A modo de proyecto para solicitud de la correspondiente licencia municipal.

Dichos anteproyecto y proyecto deberán: contar con el refrendo de los propietarios de la edificación, requerido en las disposiciones legales vigentes en la materia para la proyección y ejecución de los vuelos previstos; justificar la adecuación de la propuesta a los condicionantes técnicos, morfológicos, urbanísticos, ambientales, etc. del ámbito "1. Alde Zaharra".

* El conjunto de los vuelos previstos en una misma fachada deberán ser objeto de ejecución unitaria.

Artículo 8.- Condiciones de división o segregación de las viviendas del ámbito "1. Alde Zaharra".

1.- La división o segregación, de conformidad con lo establecido en el planeamiento urbanístico vigente, de las viviendas del ámbito y acordes con dicho planeamiento, se condiciona a la previa o simultánea determinación y ejecución de las medidas que, en su caso, sean necesarias para dotar de accesibilidad al conjunto de las viviendas existentes en la edificación afectada, incluidas las relacionadas con la implantación del correspondiente ascensor, en el supuesto de no disponer de este.

2.- No se autorizan divisiones o segregaciones de viviendas existentes en edificios que no dispongan de ascensor, salvo que previa o simultáneamente se proceda a su implantación.

Artículo 9.- Condiciones de habilitación de terrazas en la cubierta de las edificaciones residenciales del ámbito "1. Alde Zaharra"

Se autoriza la implantación de terrazas, en las cubiertas de las edificaciones residenciales del ámbito "1. Alde Zaharra" en los supuestos y condiciones siguientes:

1.- Se autoriza su implantación en estos dos supuestos:
   A.- Como terraza comunitaria.
   B.- Como terraza individual vinculada a los usos residenciales existentes o que se vayan a implantar en la planta bajocubierta, en las condiciones establecidas en el planeamiento urbanístico vigente.

2.- Condiciones técnicas:
   A.- Fondo máximo:
      a) De las terrazas individuales: 3 metros.
      b) De las terrazas comunitarias: 5 metros.

Diligencia: para hacer constar que el presente documento corresponde al Plan Especial de Ordenación urbana correspondiente al A.U. Alde Zaharra del PGOU de Azpeitia, aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el 10/09/2024

B.- Pendiente máxima de la cubierta: 40 %.

C.- Vuelo máximo de los aleros:

a) En las fachadas con frente a Erdikale, Enparan, Elizkale, Done Jakue, Goiko kalea, Buztintzuriko Errebala y Plaza Nagusia: 1 metro.

b) En el resto de las fachadas: 1,3 metros

D.- Puerta de acceso a la terraza:

a) Altura libre: 2,00 m.

b) Se ubicará en el punto de la cubierta necesario para que su implantación no requiera la habilitación de buharda o casetón alguno.

c) Se retirará respecto del paramento de la fachada la distancia necesaria para su implantación en las condiciones anteriores.

.- Retiros mínimos:

a) Respecto del paramento de la fachada: 2 metros.

b) Respecto de los edificios colindantes: 1,20 m.
El faldón de la cubierta tendrá una anchura mínima de 1,20 metros en los encuentros con los edificios colindantes.

c) Respecto de otras terrazas: 1 metro.
El faldón de la cubierta tendrá una anchura mínima de 1 metro en los encuentros entre terrazas del mismo edificio.

F.- Las terrazas ocuparan como máximo el 60% de la longitud del faldón de la cubierta en la que ubiquen.

G.- La proyección y ejecución de las terrazas y de los accesos a ellas se adecuará a las condiciones siguientes:

a) Serán objeto de proyección unitaria extendida al conjunto de la cubierta de cada edificación en la que sea posible su implantación de alguna de las siguientes maneras:

* A modo de consulta, mediante la formulación y presentación al Ayuntamiento para su autorización o visto bueno de un anteproyecto referido al conjunto de la cubierta.
Una vez resuelta la consulta, y previamente a la ejecución de las obras, deberá presentarse un proyecto de ejecución y solicitarse la licencia municipal de obras.
* A modo de proyecto para solicitud de la correspondiente licencia municipal.

Dichos anteproyecto y proyecto deberán: contar con el refrendo de los propietarios de la edificación, requerido en las disposiciones legales vigentes en la materia para la proyección y ejecución de la o las terrazas previstas; justificar la adecuación de la propuesta a los condicionantes técnicos, morfológicos, urbanísticos, ambientales, etc. del ámbito "1. Alde Zaharra".

b) El conjunto de las terrazas previstas en una misma cubierta deberán ser objeto de ejecución unitaria.

Diligencia: para hacer constar que el presente documento corresponde al Plan Especial de Ordenación urbana correspondiente al A.U. Alde Zaharra del PGOU de Azpeitia, aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el 10/09/2024

Artículo 10.- Previsiones reguladoras del régimen urbanístico pormenorizado de determinadas parcelas. Otras cuestiones generales y específicas.

1.- Se consolida el régimen urbanístico establecido en el planeamiento vigente con anterioridad a la formulación y entrada en vigor de este Plan Especial para las parcelas del ámbito, salvo en lo referente a las cuestiones y previsiones objeto de las modificaciones planteadas en este Plan, incluidas las expuestas en los siguientes apartados.

2.- El régimen de zonificación pormenorizada de las parcelas residenciales del ámbito, incluidas las situadas en Goiko kalea 4, 6 y 8 es el reflejado en el plano "II.1. Zonificación pormenorizada propuesta" de este Plan.

3.- El régimen de zonificación pormenorizada de la parcela situada en Goiko kalea 2 es el reflejado en el plano "II.1. Zonificación pormenorizada propuesta" de este Plan.

4.- En el subámbito "1.1" (Goiko kalea nº 1, 5, 7, y 13 -Acilona-) el retiro mínimo de la edificación respecto del cauce del río Urola será de 10 m. Ese retiro deberá cumplirse en todo caso.

5.- Las actuaciones planteadas se adecuarán a las previsiones establecidas en los artículos 42 y 45 del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental (2022-2027), aprobado por Real Decreto 35/2023, de 24 de enero, relacionadas con los riesgos de inundabilidad.

6.- La ejecución de las propuestas planteadas en las edificaciones catalogadas se adecuará y respetará el régimen de protección establecido para ellas, garantizándose la preservación y el mantenimiento de sus valores culturales. Debido a ello, dichas propuestas no podrán ser ejecutadas en los supuestos y términos en los que no sean compatibles con el citado régimen de protección.

7.- La ejecución de las propuestas planteadas se adecuará a las previsiones del Informe Ambiental Estratégico (referido a este Plan y emitido mediante resolución del Director de Calidad Ambiental y Economía Circular de 26 de julio de 2024) expuestas en el epígrafe VIII (apartado 1) del documento "1.1. Memoria informativa y justificativa de la ordenación urbanística" de este Plan.

CAPÍTULO TERCERO
DISPOSICIONES ESPECÍFICAS DE CATEGORIZACIÓN URBANÍSTICA DE LOS TERRENOS Y EJECUCIÓN URBANÍSTICA.

Artículo 11.- Categorización urbanística de los terrenos afectados.

1.- Se consolidan las previsiones de categorización urbanística establecidas por el vigente Plan General de Ordenación Urbana para los subámbitos y parcelas específicas identificadas y delimitadas en él.

Diligencia: para hacer constar que el presente documento corresponde al Plan Especial de Ordenación urbana correspondiente al A.U. Alde Zaharra del PGOU de Azpeitia, aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el 10/09/2024

2.- Se consolidan las previsiones de categorización urbanística establecidas por el vigente Plan General de Ordenación Urbana para el resto del ámbito "1. Alde Zaharra".

Se exceptúan las parcelas ocupadas o susceptibles de ser ocupadas por edificaciones que sean objeto de actuaciones de implantación de viviendas independientes (como fincas registrales independientes) en las plantas bajocubierta, que se categorizan como:

A.- Suelo urbano consolidado en el supuesto de justificarse que la actuación planteada no supone incremento alguno de la edificabilidad ponderada, bien debido a que el uso existente ya es residencial y, por lo tanto, no se prevé la implantación de un nuevo uso, bien por cualquier otra circunstancia.

B.- Suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada, en el supuesto de justificarse que la actuación planteada implica ese incremento, bien debido a que el uso existente no es residencial y tiene un valor económico inferior al residencial previsto, bien por cualquier otra circunstancia.

3.- Se consolidan los coeficientes de ponderación de usos establecidos en el vigente Plan General de Ordenación Urbana.

Artículo 12.- Condiciones de ejecución urbanística de las propuestas de ordenación planteadas.

1.- Se consolidan las previsiones de ejecución urbanística establecidas por el vigente Plan Ge neral de Ordenación Urbana para los subámbitos y parcelas específicas identificadas y delimitadas en él.

2.- La ejecución de las propuestas planteadas en las restantes parcelas del ámbito quedan sujetas a las condiciones propias de:

A.- Las actuaciones aisladas, en el supuesto de incidir en parcelas categorizadas como suelo urbano consolidado.

B.- Las actuaciones de dotación, en el supuesto de incidir en parcelas categorizadas como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad.

Donostia / San Sebastián, setiembre de 2024.

Fdo.: Santiago Peñalba
Arquitecto

Mikel Iriondo
Abogado

Diligencia: para hacer constar que el presente documento corresponde al Plan Especial de Ordenación urbana correspondiente al A.U. Alde Zaharra del PGOU de Azpeitia, aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el 10/09/2024



Diligencia: para hacer constar que el presente documento corresponde al Plan Especial de Ordenación urbana correspondiente al A.U. Alde Zaharra del PGOU de Azpeitia, aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el 10/09/2024



Documento 3
DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN

INDICE Pág.

I.- Objeto de este documento. 2

II.- Las propuestas de ordenación urbanística y su vinculación a la o las correspondientes modalidades de actuación a los efectos de su ejecución. 2

III.- La adjudicación de la edificabilidad urbanística. 3

IV.- La proyección, ejecución y abono de las obras y cargas de urbanización previstas 4

V.- La cesión de terrenos dotacionales públicos. 4

VI.- La programación de la ejecución de la ordenación planteada. 5

I.- OBJETO DE ESTE DOCUMENTO

El objeto de este documento es el de determinar las pautas de organización y gestión de la ordenación urbanística propuesta en este Plan Especial 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 cargas 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 en lo referente a esas cuestiones.

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, se diferencia a ese respecto el tratamiento de las distintas categorías de suelo urbano que se identifican en este Plan Especial en el ámbito afectado por él. Las propuestas planteadas para dichas categorías son concretamente las siguientes:

1.- Introducción.

A los efectos de la correcta comprensión y aplicación de las propuestas planteadas en este Plan Especial se han de tener en cuenta, entre otras, las premisas siguientes:

A.- Se consolidan, en todos sus extremos, las propuestas de categorización urbanística establecidas en el vigente PGOU-2013 para los subámbitos y las parcelas específicas identificadas y delimitadas en él a los efectos de la determinación para ellos de un régimen urbanístico igualmente específico. Su relación es la siguiente:
   * Subámbito 1.1 (Goiko kalea nº 1 5, 7, y 13 -Acilona-).
   * Subámbito "1.2" (Done Jaque kalea 3).
   * Parcela "a.10/1.1" (arrabal de Bustinzuri, 19).
   * Parcela "a.10/1.2" (arrabal de Bustinzuri, 19).

   En todos esos casos se consolidan las condiciones de ejecución urbanística previstas en el PGOU-2013.

B.- Se consolidan, asimismo, las propuestas de categorización urbanística y ejecución urbanística establecidas en el vigente PGOU-2013 para el resto del ámbito "1. Alde Zaharra".

La única salvedad es la referente a que las parcelas ocupadas o susceptibles de ser ocupadas por edificaciones que sean objeto de actuaciones de implantación de viviendas independientes (como fincas registrales independientes) en las plantas bajocubierta se categorizan en los términos que se indican a continuación:

* Suelo urbano consolidado en el supuesto de justificarse que la actuación planteada no supone incremento alguno de la edificabilidad ponderada, bien debido a que el uso existente ya es residencial y, por lo tanto, no se prevé la implantación de un nuevo uso, bien por cualquier otra circunstancia.

* Suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada, en el supuesto de justificarse que la actuación planteada implica ese incremento, bien debido a que el uso existente no es residencial y tiene un valor económico inferior al residencial previsto, bien por cualquier otra circunstancia.

Las restantes propuestas del Plan Especial (habilitación de balcones y terrazas en fachada y cubierta; división de viviendas; etc.) no tiene afecciones en materia de edificabilidad y, debido a ello, no suponen incremento alguno de la misma.

2.- Condiciones de actuación en los terrenos del ámbito clasificados y categorizados como suelo urbano consolidado.

En este momento y en atención a lo expuesto deben considerarse como tales los terrenos mencionados en el apartado "1.B".

Se plantea la ejecución de las propuestas planteadas en ellos de conformidad con las condiciones propias de las denominadas actuaciones aisladas.

3.- Condiciones de actuación en los terrenos del ámbito clasificados y categorizados como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad.

En este momento y en atención a lo expuesto deben considerarse como tales los terrenos mencionados en el apartado "1.B".

Se plantea la ejecución de las propuestas planteadas en ellos de conformidad con las condiciones propias de las denominadas actuaciones de dotación.

III.- LA ADJUDICACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA.

De conformidad con los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente, se diferencia a ese respecto el tratamiento de las distintas categorías de suelo urbano que se identifican en este Plan Especial en el ámbito afectado por él.

Las propuestas planteadas son concretamente las siguientes:

1.- Se consolidan, en todos sus extremos, las previsiones de distribución de la edificabilidad prevista en los subámbitos y las parcelas específicas identificadas y delimitadas en el PGOU-2013 (mencionados en el apartado "1.A" del epígrafe II), resultantes de las determinaciones establecidas a ese respecto en la legislación urbanística vigente, incluida la Ley 2/2006.

2.- La edificabilidad prevista en los suelos urbanos consolidados sujetos a actuación aislada (mencionados en el apartado 2 del epígrafe II) corresponde, en su totalidad (100%) a la propiedad.

3.- La adjudicación de la edificabilidad prevista en los suelos urbanos no consolidados por incremento de edificabilidad y sujetos a actuación de dotación (mencionados en el apartado 3 del epígrafe II) se ha de adecuar a los criterios siguientes:

A.- El 15% del incremento de edificabilidad ponderada resultante y/o su valor económico, ha de ser adjudicado al Ayuntamiento, de conformidad con lo establecido en la Ley 2/2006 (artículo 27).

B.- La edificabilidad restante corresponde a la propiedad, de conformidad con lo establecido en la Ley 2/2006 (artículo 27).

4.- Se consolidan los coeficientes de ponderación de usos establecidos en el vigente PGOU-2013.

IV.- LA PROYECCIÓN, EJECUCIÓN Y ABONO DE LAS OBRAS Y CARGAS DE URBANIZACIÓN PREVISTAS.

1.- Se consolidan, en todos sus extremos, las previsiones establecidas a ese respecto en los subámbitos y parcelas específicas identificadas y delimitadas en el vigente PGOU-2013 (mencionados en el apartado "1.A" del epígrafe II).

2.- No se prevén obras de urbanización ni otro tipo de cargas de urbanización en el resto del ámbito "1. Alde Zaharra".

V.- LA CESIÓN DE TERRENOS DOTACIONALES PÚBLICOS.

1.- Se consolidan, en todos sus extremos, las previsiones establecidas a ese respecto en los subámbitos y parcelas específicas identificadas y delimitadas en el vigente PGOU-2013 (mencionados en el apartado "1.A" del epígrafe II).

2.- No se prevén cesiones de terrenos destinados a dotaciones públicas en el resto del ámbito "1. Alde Zaharra".

VI.- LA PROGRAMACIÓN DE LA EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN PLANTEADA.

1.- Se consolidan, en todos sus extremos, las previsiones establecidas a ese respecto en los subámbitos y parcelas específicas identificadas y delimitadas en el vigente PGOU-2013 (mencionados en el apartado "1.A" del epígrafe II).

2.- Se consolidan las previsiones de programación establecidas en el vigente PGOU-2013, de aplicación en el resto del ámbito "1. Alde Zaharra".

Donostia / San Sebastián, setiembre de 2024.

Fdo.: Santiago Peñalba
Arquitecto

Mikel Iriondo
Abogado

Diligencia: para hacer constar que el presente documento corresponde al Plan Especial de Ordenación urbana correspondiente al A.U. Alde Zaharra del PGOU de Azpeitia, aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el 10/09/2024

Documento 4
ESTUDIO ECONÓMICO

Diligencia: para hacer constar que el presente documento corresponde al Plan Especial de Ordenación urbana correspondiente al A.U. Alde Zaharra del PGOU de Azpeitia, aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el 10/09/2024

ÍNDICE

I.- Objeto de este documento. 2

II.- Marco general de la evaluación económica contenida en este documento..... 2

III.- Premisas generales. 3

IV.- Análisis de la viabilidad del desarrollo urbanístico planteado. 5

V.- Las responsabilidades de abono de las cargas de urbanización..... 6

Diligencia: para hacer constar que el presente documento corresponde al Plan Especial de Ordenación urbana correspondiente al A.U. Alde Zaharra del PGOU de Azpeitia, aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el 10/09/2024

I.- OBJETO DEL DOCUMENTO.

Ese objeto es el de complementar las propuestas urbanísticas de la Modificación del PGOU desde la doble perspectiva de su viabilidad económica (expuesta en el epígrafe IV y de su sostenibilidad económica (epígrafe V).

Y todo ello, de conformidad con los criterios establecidos a ese respecto en las disposiciones legales vigentes en la materia (epígrafe II) y en atención a las premisas expuestas en este mismo documento (epígrafe III).

II.- MARCO GENERAL DE ELABORACIÓN DEL DOCUMENTO Y DE DETERMINACIÓN DE SUS PROPUESTAS.

Ese marco está conformado por las previsiones contenidas en las disposiciones legales vigente, incluidas entre otras las 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), 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); la Ley 2/2014, de 2 de octubre.
  - Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo (en las partes vigentes).
  - Decreto 39/2008, de 4 de marzo, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo.
  - Orden de 30 de junio de 2022, del Consejero de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, sobre determinación de los precios y rentas máximas de las viviendas de protección pública y el canon de los alojamientos dotacionales.

A las anteriores cabe añadir las vinculadas a las previsiones económicas del vigente PGOU-2010, incluidas sus modificaciones posteriores y el planeamiento promovido en su desarrollo.

III.- PREMISAS GENERALES.

La elaboración de este documento y la determinación de su contenido responde, además, a las premisas siguientes

Diligencia: para hacer constar que el presente documento corresponde al Plan Especial de Ordenación urbana correspondiente al A.U. Alde Zaharra del PGOU de Azpeitia, aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el 10/09/2024

1.- La distinción de distintas partes en el ámbito "1. Alde Zaharra".

La consideración conjunta de las previsiones del vigente PGOU-2013 justifica la distinción en ese ámbito de estas dos partes:

A.- La formada por los subámbitos y parcelas específica identificados y delimitados en el vigente PGOU-2013. Su relación es la siguiente:
* Subámbito 1.1 (Goiko kalea nº 1 5, 7, y 13 -Acilona-).
* Subámbito "1.2" (Done Jaque kalea 3).
* Parcela "a.10/1.1" (arrabal de Bustinzuri, 19).
* Parcela "a.10/1.2" (arrabal de Bustinzuri, 19).

B.- El resto del ámbito "1. Alde Zaharra".

2.- La consolidación de las previsiones establecidas en el PGOU-2013 para los subámbitos y parcelas mencionadas en el apartado "1.A".

Esa consolidación afecta a las previsiones económicas planteadas en el PGOU-2013 para esos subámbitos y parcelas. Debido a ello, las previsiones de este documento no inciden en ellos.

3.- La identificación del ámbito objeto de las previsiones de este documento.

En atención a lo expuesto, las previsiones de este documento inciden, exclusivamente, en el resto del ámbito "1. Alde Zaharra" mencionado en el apartado "1.B". Además, las propuestas planteadas en él están afectadas, entre otros, por los condicionantes siguientes:

A.- No se prevén obras de urbanización ni otro tipo de cargas de urbanización. Por lo tanto, no hay deberes urbanísticos de ese tipo.

B.- Los estándares urbanísticos de la red de sistemas locales no son de aplicación debido a que no se prevé incremento alguno de edificabilidad urbanística. Por lo tanto, no hay deberes urbanísticos de cesión al Ayuntamiento de terrenos destinados a dotaciones públicas debidamente urbanizados y/o, en su caso, de locales construidos destinados a ese tipo de dotaciones.

C.- Complementariamente a lo anterior, el otro tipo de deber urbanístico previsto es el correspondiente a la cesión al Ayuntamiento del 15% de incremento de edificabilidad ponderada resultante en las actuaciones urbanísticas a ejecutar como actuaciones de dotación.

En las actuaciones a ejecutar como actuaciones aisladas no existe ese tipo de deber.

4.- Los coeficientes de ponderación de usos.

Se consolidan los determinados en el vigente PGOU-2013.

Diligencia: para hacer constar que el presente documento corresponde al Plan Especial de Ordenación urbana correspondiente al A.U. Alde Zaharra del PGOU de Azpeitia, aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el 10/09/2024

IV.- ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA.

1.- Introducción.

En atención a lo expuesto, este Estudio ha de centrarse en la parte del ámbito "1. Alde Zaharra" mencionada en el apartado "1.B".

En ese contexto, el objetivo de un Estudio de Viabilidad Económica referido a un plan urbanístico como el que ahora nos ocupa es el de analizar dicha viabilidad desde la perspectiva del equilibrio resultante entre, por un lado, los beneficios económicos resultantes del desarrollo urbanístico planteado y, por otro, el coste económico de las cargas de urbanización y los deberes urbanísticos vinculados a dicho desarrollo.

2.- Actuaciones a ejecutar como actuaciones aisladas.

La viabilidad económica de esas actuaciones está estrechamente vinculada a las dos premisas siguientes.

Por un lado, la inexistencia de cargas o deberes urbanísticos y/o de obligaciones económicas de ese tipo.

Por otro, la adjudicación a la propiedad de la totalidad (100%) de la edificabilidad prevista en cada caso y, con ello, de los beneficios económicos resultantes.

Eso hace que los desarrollos urbanísticos sujetos a ese tipo de actuaciones sean económicamente viables, sin que haya dudas o interrogantes a ese respecto.

3.- Actuaciones a ejecutar como actuaciones de dotación.

La viabilidad económica de esas actuaciones está estrechamente vinculada a las tres premisas siguientes.

Por un lado, la inexistencia de cargas o deberes urbanísticos y/o de obligaciones económicas de ese tipo.

Por otro, la adjudicación a la propiedad de la totalidad (100%) de la edificabilidad prevista en cada caso y, con ello, de los beneficios económicos resultantes. La única salvedad se corresponde con la adjudicación al Ayuntamiento del 15% del incremento de edificabilidad ponderada resultante en cada caso y/o de su valor económico (en el supuesto de los terrenos categorizados como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad, sujetos a actuaciones de dotación).

A ese respecto se ha de tener en cuenta que, del conjunto de las propuestas planteadas en este Plan, las que pueden tener ese tipo de efectos son las vinculadas a las actuaciones de implantación de viviendas independientes (como fincas registrales independientes) en las plantas

Diligencia: para hacer constar que el presente documento corresponde al Plan Especial de Ordenación urbana correspondiente al A.U. Alde Zaharra del PGOU de Azpeitia, aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el 10/09/2024

bajocubierta, en el exclusivo supuesto de que ese uso venga a sustituir a otros existentes de menor valor económico.

Debido a ello, ese deber urbanístico tiene afecciones económicas puntuales o limitadas.

Por último, el cumplimiento de ese deber ha de entenderse vinculado al momento en el que, en cada caso, se plantee la implantación material de viviendas independientes (como fincas registrales independientes) en las plantas bajocubierta.

Eso hace que, en el caso que nos ocupa, los desarrollos urbanísticos sujetos a actuaciones de dotación sean económicamente viables, sin que haya dudas o interrogantes a ese respecto.

V.- ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

En atención a lo expuesto, este Estudio también ha de centrarse, en principio, en la parte del ámbito "1. Alde Zaharra" mencionada en el apartado "1.B". Además, de conformidad con lo establecido en las disposiciones legales vigentes en la materia (art. "22.4" del RDL 7/2015, etc.), dicho Estudio:

* Es necesario en los supuestos de plantearse actuaciones de transformación urbanística y/o desarrollos que deban ejecutarse como actuaciones integradas o de dotación.

* En esos casos, su objetivo es el de analizar y ponderar *impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la insuficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.*

Con esas premisas y en el contexto de las propuestas de este Plan Especial, el Estudio ha de centrarse en las actuaciones de dotación que puedan resultar de él en la citada parte del ámbito "1. Alde Zaharra". En esos casos, los factores que se mencionan a continuación resultan determinantes a los efectos de la realización de dicho Estudio:

* En atención a lo expuesto en el Plan Especial, dichas actuaciones de dotación no tienen vinculados deberes de cesión al Ayuntamiento de terrenos o locales destinados a dotaciones públicas debidamente urbanizados y/o de ejecución de infraestructuras y servicios públicos.

* Por lo tanto, el Ayuntamiento no va a ser adjudicatario de dotaciones, infraestructuras y servicios públicos, debidamente urbanizados que, tras la correspondiente recepción, deba mantener.

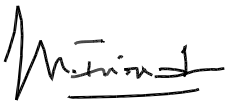
* Debido a ello, las propuestas del Plan Especial no van a tener impacto económico alguno en la Hacienda Municipal, vinculado a obligaciones de implantación y mantenimiento de infraestructuras y/o a la puesta en marcha y prestación de servicios.

Diligencia: para hacer constar que el presente documento corresponde al Plan Especial de Ordenación urbana correspondiente al A.U. Alde Zaharra del PGOU de Azpeitia, aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el 10/09/2024

Todo ello da pie a concluir que el Plan Especial y sus propuestas son sostenibles económicamente.

Donostia / San Sebastián, setiembre de 2024.





Fdo.: Santiago Peñalba
Arquitecto

Mikel Iriondo
Abogado

Diligencia: para hacer constar que el presente documento corresponde al Plan Especial de Ordenación urbana correspondiente al A.U. Alde Zaharra del PGOU de Azpeitia, aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el 10/09/2024



Documento 5
RESUMEN EJECUTIVO

ÍNDICE Página

I.- Objeto de este resumen. 2

II.- Necesidad del resumen ejecutivo. Contenido. 2

III.- Situación actual. Régimen urbanístico vigente. Propuestas urbanísticas planteadas. 2

IV.- Alteraciones de la ordenación urbanística resultantes del proyecto. 5

V.- Afecciones derivadas del proyecto en materia de suspensión de la ordenación urbanística vigente y/o de su proceso de ejecución. 6

VI.- Documentación gráfica 6

I.- OBJETO DE ESTE RESUMEN.

El objeto de este resumen es el exponer y dar a conocer el resumen ejecutivo del Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito "1 Alde Zaharra", de conformidad con lo establecido en las disposiciones legales vigentes en la materia, y, en concreto, las que se mencionan en el siguiente epígrafe II.

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 "1. Alde Zaharra" en las que la ordenación urbanística propuesta en este Plan Especial modifica o complementa 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 se exponen de manera sintetizada los objetivos y propuestas del Plan Especial, así como la situación actual del ámbito afectado.

III.- SITUACIÓN ACTUAL. RÉGIMEN URBANÍSTICO VIGENTE. PROPUESTAS URBANÍSTICAS PLANTEADAS.

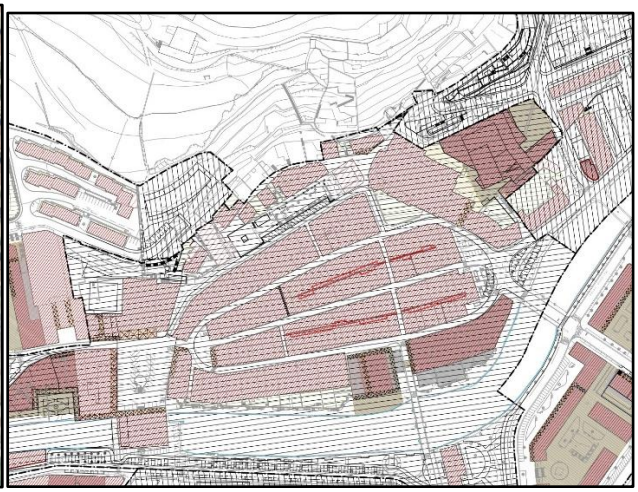
1.- Situación actual del ámbito "1. Alde Zaharra".

La delimitación del ámbito es la establecida en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Azpeitia. Su superficie es de 94.704 m².

La situación actual del ámbito es la propia de un Casco Histórico y, más en concreto, de un entorno cuya morfología urbana y tipología edificatoria son las propias de un asentamiento de origen medieval. En las siguientes imágenes se reflejan esos condicionantes.



Ortofoto de 2022.



Plano del PGOU-2013. Condiciones de edificación.

En atención a esos condicionantes históricos, morfológicos y tipológicos, el propio PGOU-2013 contiene una serie de objetivos y previsiones de gran relevancia que han de ser objeto de la debida atención en el contexto de este Plan Especial y de sus objetivos, que pueden sintetizarse en los siguientes términos: el ámbito Alde Zaharra es un asentamiento residencial antiguo que ha de ser objeto de especial protección y preservación debido a sus singulares valores histórico-arquitectónicos y culturales, el mantenimiento de la morfología urbana y la tipología arquitectónica, mediante procesos de rehabilitación, para la puesta en valor de su patrimonio edificado y urbanizado de valor relevante, ha de prevalecer frente a las intervenciones de sustitución y nueva planta.

2.- Régimen urbanístico vigente.

Ese régimen es el establecido en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de 2013. Responde:

* Entre otros, a los siguientes objetivos y criterios generales:
  - Consolidación de los criterios de ordenación que han guiado su desarrollo hasta la fecha, sin perjuicio de algunos reajustes.
  - Preservación de la estructura morfológica y de las tipologías más significativas del asentamiento de origen medieval y de sus arrabales, así como de la función de centro urbano que desempeñan, en tanto que elementos fundamentales que caracterizan a la estructura urbana de Azpeitia, desde un punto de vista funcional, cultural e histórico. Se incluye en el ámbito el arrabal de Txaribar.
  - Recualificación ambiental del ámbito, regulando las condiciones a seguir en cuanto a la rehabilitación, sustitución y/o nueva edificación, mediante el establecimiento de una ordenación transitoria hasta la definitiva tramitación del correspondiente Plan Especial de Ordenación Urbana del Casco Histórico de Azpeitia, al que se remite la ordenación pormenorizada del ámbito.
  - Consolidación de los objetivos de puesta en valor y de reurbanización de los espacios públicos.

- Incentivación de las medidas de ocupación y uso del parque de vivienda existente, así como de integración de una mixtura de usos compatibles regulando sus condiciones de compatibilidad. Con el objeto de favorecer la intervención en el Casco Histórico el tamaño medio autorizado para las viviendas se hace coincidir con el tamaño mínimo de vivienda autorizado con carácter general [40 m² útiles, que se asimilan a 55 m²(t)].
- Consolidación del desarrollo existente, sin perjuicio de actuaciones singulares que se recogen en el Plan.

* A las propuestas siguientes, planteadas a modo de desarrollo de esos objetivos y criterios generales:

- Determinación del régimen urbanístico referente a los supuestos excepcionales del ámbito en los que se plantea el reajuste de su situación actual.
- Elaboración de un Plan Especial para la determinación de las condiciones precisas y definitivas del régimen de ordenación pormenorizada del ámbito.
- Determinación de un régimen de ordenación pormenorizada transitorio de aplicación en tanto se proceda a la elaboración y aprobación del citado Plan Especial. Ese régimen transitorio conlleva, entre otros extremos:
  . La vigencia y aplicación las condiciones de calificación pormenorizada determinadas en el propio Plan General, incluidas las referentes a la delimitación de las subzonas y parcelas pormenorizadas.
  . La vigencia y aplicación de las condiciones reguladoras de la edificabilidad urbanística, la altura y el número de plantas de las edificaciones, las alineaciones, etc. establecidas en el Plan General.

  Ese Plan Especial no ha sido promovido y aprobado hasta la fecha.

3.- Los objetivos y las propuestas del Plan Especial.

3.1.- Los objetivos del Plan Especial.

Esos objetivos están centrados, en concreto, en las cuestiones siguientes:

* La habilitación e implantación de viviendas independientes en la planta bajocubierta de las citadas edificaciones.
* La aplicación de las condiciones de habitabilidad de las viviendas establecidas en el Decreto 80/2022, de 28 de junio.
* La habilitación e implantación de vuelos en las fachadas de esas edificaciones residenciales.
* Las divisiones o segregaciones de las viviendas existentes en esas edificaciones y el cumplimiento de las condiciones de accesibilidad.
* La habilitación de terrazas en las cubiertas de esas edificaciones residenciales.
* El reajuste y/o aclaración puntual del régimen urbanístico de determinadas parcelas.

Y todo ello, a partir de la expresa consideración de los condicionantes derivados de la singular morfología urbana del ámbito "1. Alde Zaharra".

3.2.- Las propuestas del Plan Especial.

Esas propuestas están relacionadas con los citados objetivos e implican:

* La habilitación e implantación de viviendas independientes en la planta bajocubierta de las citadas edificaciones, siempre que se cumplan las condiciones necesarias para ello,

incluidas las de habitabilidad, accesibilidad, etc. en los términos establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia y en el planeamiento urbanístico, incluido este Plan Especial.

* La aplicación de las condiciones de habitabilidad de las viviendas establecidas en el Decreto 80/2022, de 28 de junio, incluidas las exenciones acordes con las previsiones de su artículo 10, justificadas por los condicionantes relacionados con la singular morfología urbana (parcelaria, edificatoria…) del ámbito.
* La habilitación e implantación de vuelos en las fachadas de esas edificaciones residenciales, teniendo en cuenta los condicionantes derivados, entre otros extremos, de la anchura o sección de sus calles o espacios públicos.
* Las divisiones o segregaciones de las viviendas existentes en esas edificaciones y el cumplimiento de las condiciones de accesibilidad, condicionando aquellas a la previa implantación de ascensores.
* La habilitación de terrazas en las cubiertas de esas edificaciones residenciales, teniendo en cuenta sus condicionantes.
* El reajuste y/o aclaración del régimen urbanístico de las parcelas de Goiko kalea 2, 4, 6 y 8, mediante la eliminación del porche de uso público previsto por el planeamiento vigente en la planta baja, en el frente a dicha calle.

IV.- ALTERACIONES DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA RESULTANTES DEL PROYECTO.

Este Plan Especial y sus propuestas se adecúan a las determinaciones de ordenación estructural establecidas en el vigente PGOU-2013, incluidas las relacionadas con:

* El destino global del ámbito a usos residenciales.
* El régimen urbanístico de la zona global de tipología "A.10. Residencial de Casco Histórico", de la que forman parte las parcelas y edificaciones afectadas.
* La edificabilidad urbanística prevista por el Plan General tanto en el conjunto del referido ámbito como en cada una de las parcelas residenciales afectadas.

Por lo demás, el Plan Especial modifica o complementa determinadas previsiones de ordenación pormenorizada establecidas en el PGOU-2013 y, en concreto, las relacionadas con las siguientes cuestiones: la habilitación e implantación de viviendas independientes en la planta bajocubierta de las edificaciones afectadas; la aplicación de las condiciones de habitabilidad de las viviendas establecidas en el Decreto 80/2022, de 28 de junio, incluidas las correspondiente exenciones; la habilitación e implantación de vuelos en las fachadas de esas edificaciones residenciales; las divisiones o segregaciones de las viviendas existentes en esas edificaciones y el cumplimiento de las condiciones de accesibilidad; la habilitación de terrazas en las cubiertas de esas edificaciones residenciales; la eliminación del porche previsto en planta baja en las edificaciones de las parcelas de Goiko kalea 2, 4, 6 y 8.

Las propuestas planteadas a ese respecto afectan a dos tipos de previsiones. Así, algunas de ellas tienen la naturaleza propia de las determinaciones de ordenación pormenorizada (art. 56 de la Ley 2/2006). Es el caso de, entre otras, las relacionadas con: la implantación de viviendas independientes en la planta bajocubierta; el reajuste o aclaración del régimen urbanístico de determinadas parcelas; la categorización de los suelos urbanos; la ejecución de las propuestas urbanísticas.

Otras inciden en cuestiones propias de las Ordenanzas municipales de edificación. Es el caso, entre otras, de las relacionadas con: la autorización de terrazas en la cubierta de las edificaciones afectadas; la autorización de vuelos en las fachadas de las edificaciones residenciales; la aplicación de las condiciones de habitabilidad establecidas en el Decreto 80/2022, incluidas las relacionadas con su exención.

En ese contexto y de conformidad con lo establecido en la vigente Ley 2/2006 (artículos 70, 104, etc.) el Plan Especial de Ordenación Urbana es un documento urbanístico adecuado tanto para determinar el régimen de ordenación pormenorizada y previsiones propias de las Ordenanzas municipales de edificación, como para modificar las vigentes y/o existentes en un momento determinado. Y esto último, incluso en el supuesto de que dicho régimen esté determinado en el Plan General.

V.- AFECCIONES DERIVADAS DEL PROYECTO EN MATERIA DE SUSPENSIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE Y/O DE SU PROCESO DE EJECUCIÓN.

Las afecciones derivadas del Plan Especial en lo referente a la suspensión tanto de la ordenación urbanística vigente en el ámbito afectado como de su ejecución están estrechamente asociadas a sus objetivos y propuestas. En consonancia con ello cabe indicar que su aprobación inicial conllevará, entre otros extremos:

* 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 en el ámbito "1. Alde Zaharra".

  Dicha suspensión incidirá, exclusivamente, en las previsiones de las Normas Urbanísticas del vigente PGOU-2013 afectadas por las propuestas del Plan Especial.

* Dicha suspensión de licencias ha de entenderse referida a un período máximo de 1 año contado a partir de la aprobación inicial del Plan Especial.

VI.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.

Las previsiones expuestas están reflejadas en los correspondientes planos del referido documento urbanístico, sin que haya necesidad de reiterarlos en este momento.

La citada suspensión de licencias afecta, en los términos indicados, al citado ámbito en los términos expuestos en el epígrafe V.

Donostia / San Sebastián, setiembre de 2024.

Fdo.: Santiago Peñalba
Arquitecto

Mikel Iriondo
Abogado

Diligencia: para hacer constar que el presente documento corresponde al Plan Especial de Ordenación urbana correspondiente al A.U. Alde Zaharra del PGOU de Azpeitia, aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el 10/09/2024



Diligencia: para hacer constar que el presente documento corresponde al Plan Especial de Ordenación urbana correspondiente al A.U. Alde Zaharra del PGOU de Azpeitia, aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el 10/09/2024

Azpeitiko Udala
IDAZKARITZA

Documento 6
PLANOS

Diligencia: para hacer constar que el presente documento corresponde al Plan Especial de Ordenación urbana correspondiente al A.U. Alde Zaharra del PGOU de Azpeitia, aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el 10/09/2024

Azpeitiko Udala
IDAZKARITZA

ÍNDICE Escala

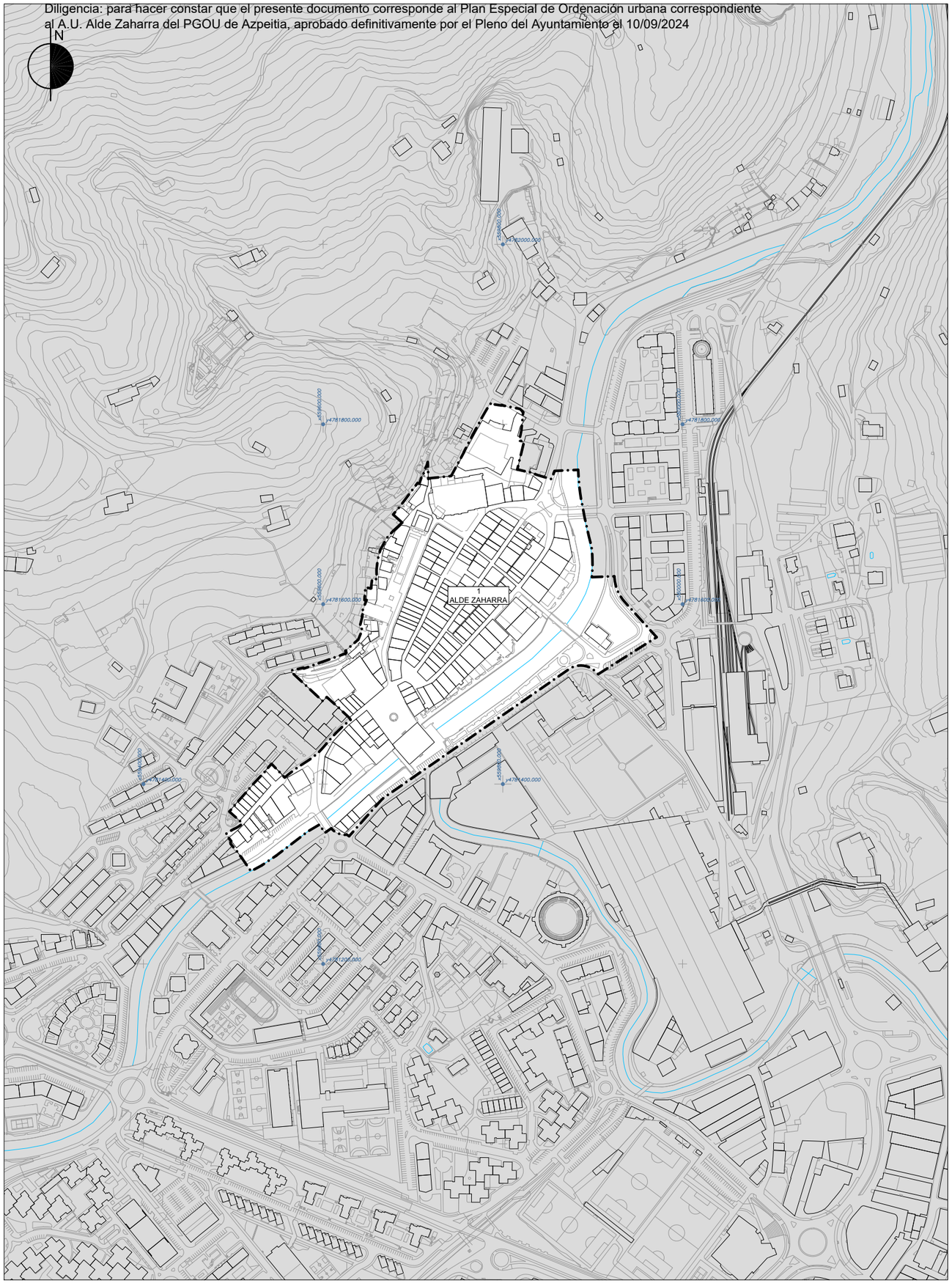
I.- PLANOS DE INFORMACIÓN

1.- Situación del ámbito. 1/ 5.000
2.- Delimitación del ámbito. Situación actual (sobre topográfico). 1/ 1.000
3.- Delimitación del ámbito. Situación actual (sobre ortofoto). 1/ 1.000
4.- Zonificación pormenorizada vigente (PGOU de 2013) 1/ 1.000

II.- PLANOS DE ORDENACIÓN.

1.- Zonificación pormenorizada propuesta 1/ 1.000

Diligencia: para hacer constar que el presente documento corresponde al Plan Especial de Ordenación urbana correspondiente al A.U. Alde Zaharra del PGOU de Azpeitia, aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el 10/09/2024



Azpeitiko Udala
IDAZKARITZA

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL ÁMBITO "1. ALDE ZAHARRA" AZPEITIA

SETIEMBRE 2024

I. PLANOS DE INFORMACIÓN

PLANO I.1

SITUACIÓN DEL ÁMBITO

Escala 1/5.000

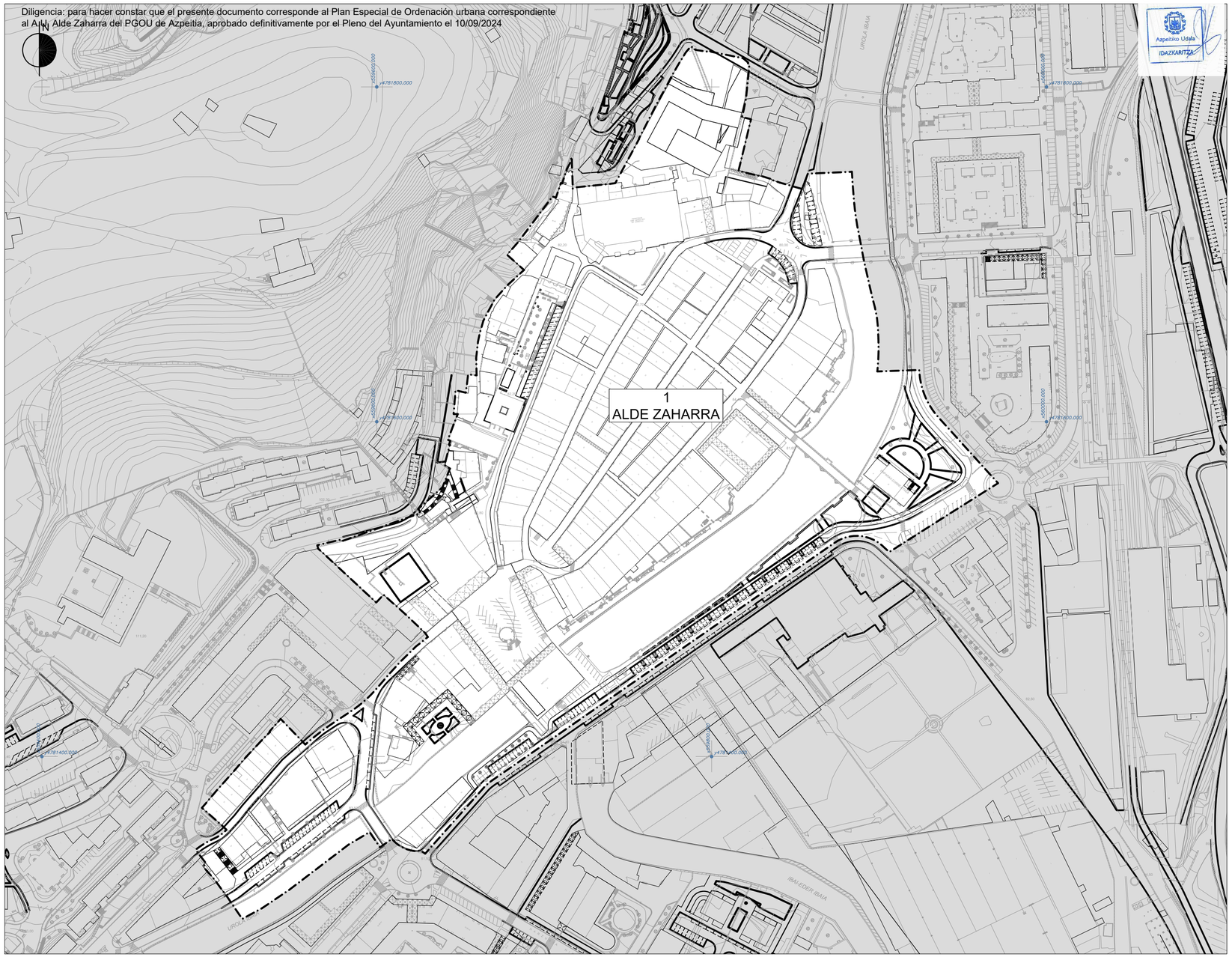
EQUIPO REDACTOR

SANTIAGO PEÑALBA GARMENDIA, Arquitecto.
MIKEL IRIONDO ITURRIOZ, Abogado.
IÑIGO PEÑALBA ARRIBAS, Doctor Arquitecto.

PROMOTOR

Azpeitiko Udala
Ayuntamiento de Azpeitia

Diligencia: para hacer constar que el presente documento corresponde al Plan Especial de Ordenación urbana correspondiente al Ámbito Alde Zaharra del PGOU de Azpeitia, aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el 10/09/2024



Azpeitiko Udala
IDAZKARITZA

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL ÁMBITO "1. ALDE ZAHARRA" AZPEITIA

SETIEMBRE 2024

I. PLANOS DE INFORMACIÓN

PLANO I.2

DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO.
SITUACIÓN ACTUAL (SOBRE TOPOGRÁFICO).

Escala 1/2.000

EQUIPO REDACTOR

SANTIAGO PEÑALBA GARMENDIA, Arquitecto.
MIKEL IRIONDO ITURRIOZ, Abogado.
IÑIGO PEÑALBA ARRIBAS, Doctor Arquitecto.

PROMOTOR

Azpeitiko Udala
Ayuntamiento de Azpeitia

Diligencia: para hacer constar que el presente documento corresponde al Plan Especial de Ordenación urbana correspondiente al A.U. Alde Zaharra del PGOU de Azpeitia, aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el 10/09/2024



Azpeitiko Udala
IDAZKARITZA

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL ÁMBITO "1. ALDE ZAHARRA" AZPEITIA

SETIEMBRE 2024

I. PLANOS DE INFORMACIÓN

PLANO I.3

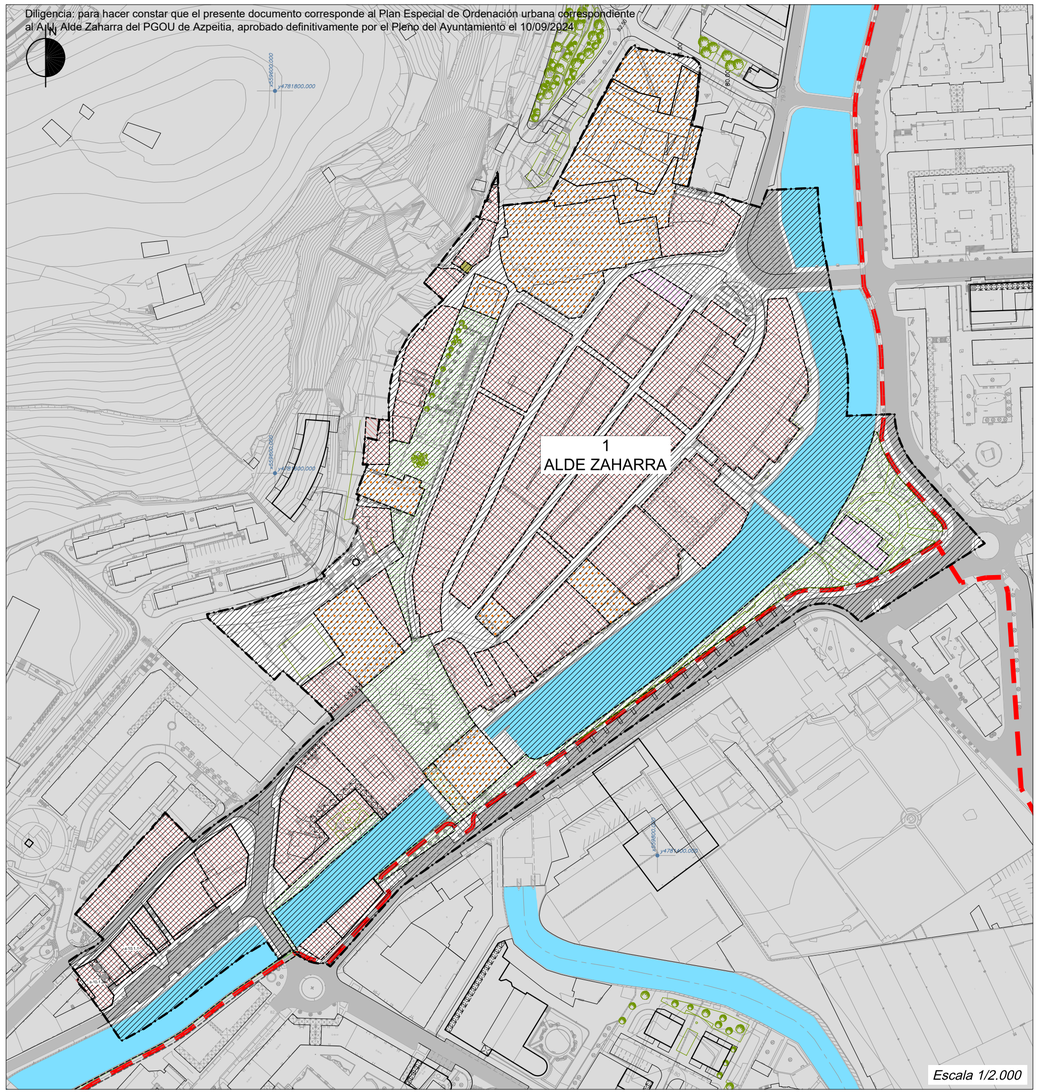
DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO.
SITUACIÓN ACTUAL (SOBRE ORTOFOTO).

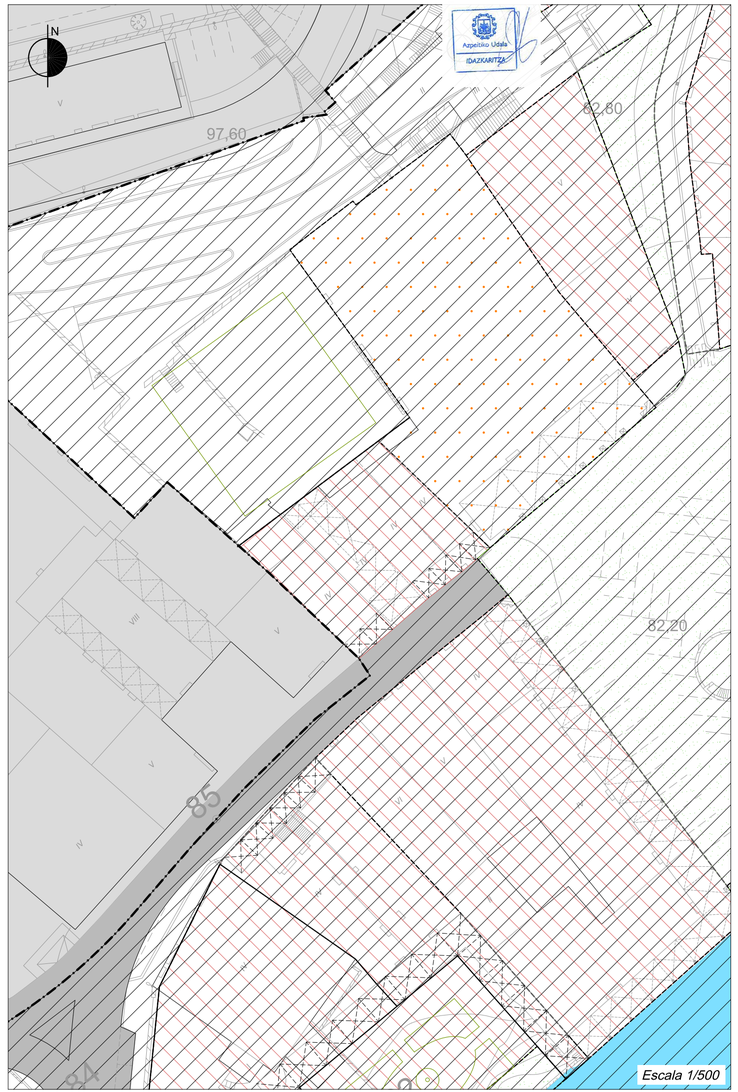
Escala 1/2.000

EQUIPO REDACTOR
SANTIAGO PEÑALBA GARMENDIA, Arquitecto.
MIKEL IRIONDO ITURRIOZ, Abogado.
IÑIGO PEÑALBA ARRIBAS, Doctor Arquitecto.

PROMOTOR
Azpeitiko Udala
Ayuntamiento de Azpeitia

Diligencia: para hacer constar que el presente documento corresponde al Plan Especial de Ordenación urbana correspondiente al Ámbito Alde Zaharra del PGOU de Azpeitia, aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el 10/09/2024





a. PARCELAS RESIDENCIALES
- PARCELAS RESIDENCIALES DE CASCO HISTÓRICO
- PARCELAS RESIDENCIALES DE EDIFICACIÓN INTENSIVA

c. PARCELAS TERCIARIAS
- c.10 PARCELAS DE USOS TERCIARIOS

e. SISTEMA DE COMUNICACIONES
- e.10 CARRETERAS INTERURBANAS
- e.20 RED DE ITINERARIOS ESPECIALES (BIDEGORRI)

f. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES
- f.10 PARQUE URBANO
- f.20 ESPACIOS LIBRES COMUNES

g. PARCELAS DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
- g.10 PARCELAS DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

h. SISTEMA DE AGUAS SUPERFICIALES
- h.10 CAUCES FLUVIALES

i. PARCELAS DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS
- i.10 PARCELAS DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS

AMBITO REMITIDO A LA REDACCIÓN DE PLAN ESPECIAL

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL ÁMBITO "1. ALDE ZAHARRA" AZPEITIA

SETIEMBRE 2024

I. PLANOS DE INFORMACIÓN

PLANO I.4

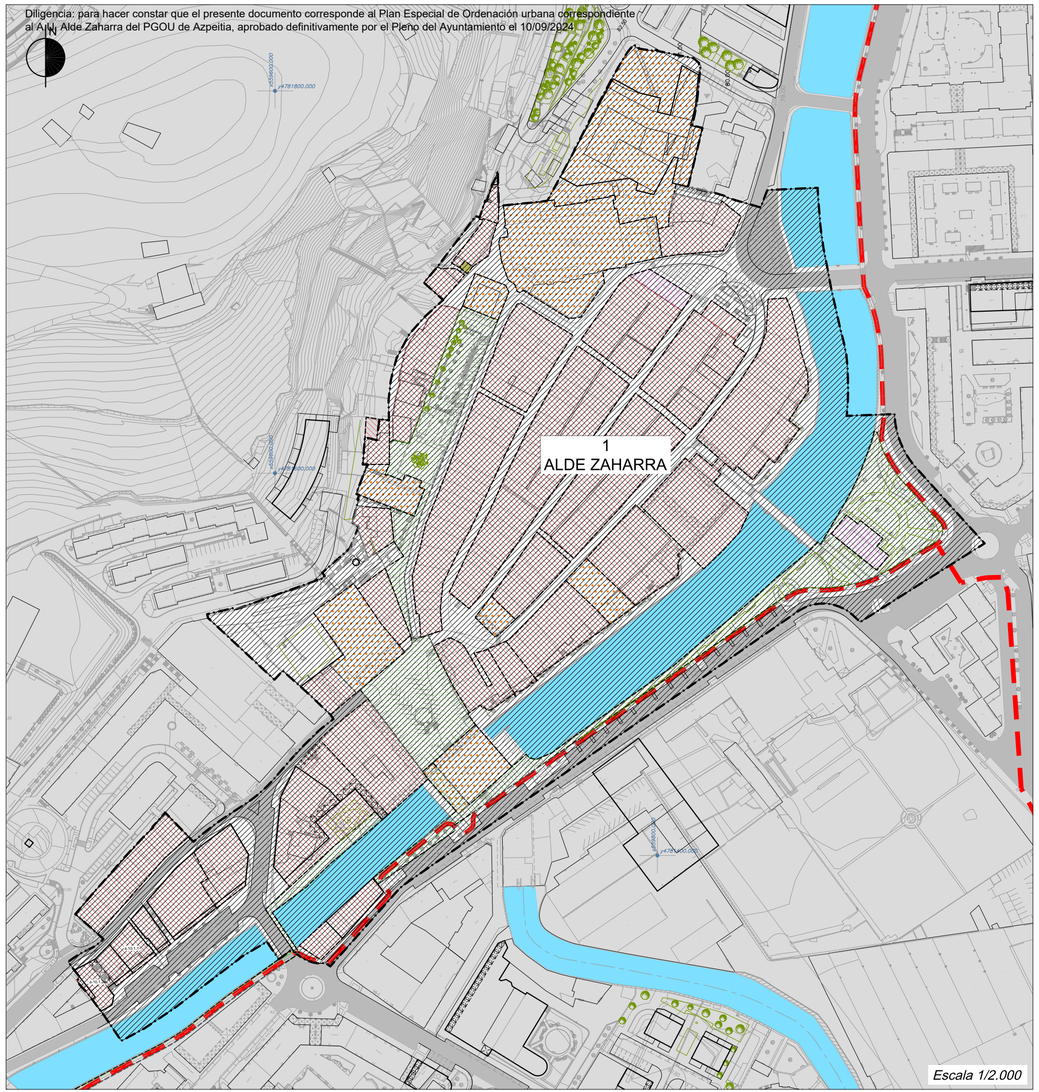
ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA VIGENTE DE CARACTER TRANSITORIO (PGOU-2013)

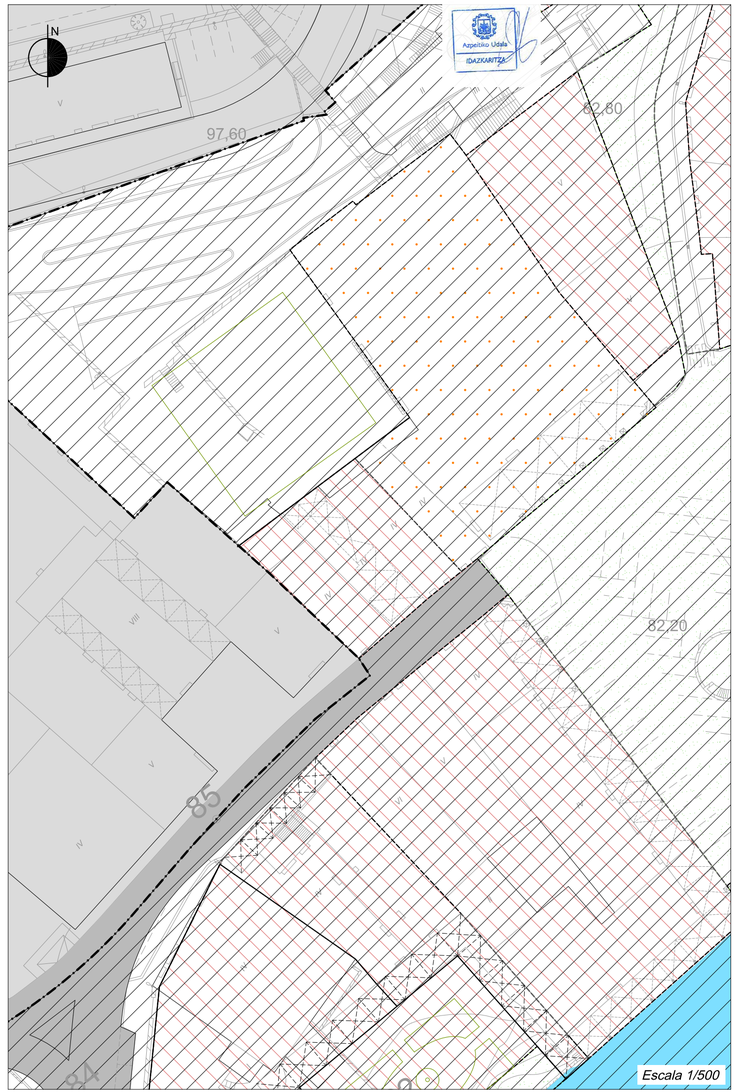
Escala 1/2.000 y 1/500

EQUIPO REDACTOR
SANTIAGO PEÑALBA GARMENDIA, Arquitecto.
MIKEL IRIONDO ITURRIOZ, Abogado.
IÑIGO PEÑALBA ARRIBAS, Doctor Arquitecto.

PROMOTOR
Azpeitiko Udala
Ayuntamiento de Azpeitia

Diligencia: para hacer constar que el presente documento corresponde al Plan Especial de Ordenación urbana correspondiente al Ámbito Alde Zaharra del PGOU de Azpeitia, aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el 10/09/2024





a. PARCELAS RESIDENCIALES
- PARCELAS RESIDENCIALES DE CASCO HISTÓRICO
- PARCELAS RESIDENCIALES DE EDIFICACIÓN INTENSIVA

c. PARCELAS TERCIARIAS
- c.10 PARCELAS DE USOS TERCIARIOS

e. SISTEMA DE COMUNICACIONES
- e.10 CARRETERAS INTERURBANAS
- e.20 RED DE ITINERARIOS ESPECIALES (BIDEGORRI)

f. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES
- f.10 PARQUE URBANO
- f.20 ESPACIOS LIBRES COMUNES

g. PARCELAS DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
- g.10 PARCELAS DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

h. SISTEMA DE AGUAS SUPERFICIALES
- h.10 CAUCES FLUVIALES

i. PARCELAS DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS
- i.10 PARCELAS DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS

AMBITO REMITIDO A LA REDACCIÓN DE PLAN ESPECIAL

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL ÁMBITO "1. ALDE ZAHARRA" AZPEITIA

SETIEMBRE 2024

II. PLANOS DE ORDENACIÓN

PLANO II.1

ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA PROPUESTA (DE CARACTER TRANSITORIO).

Escala 1/2.000 y 1/500

EQUIPO REDACTOR

SANTIAGO PEÑALBA GARMENDIA, Arquitecto.
MIKEL IRIONDO ITURRIOZ, Abogado.
IÑIGO PEÑALBA ARRIBAS, Doctor Arquitecto.

PROMOTOR

Azpeitiko Udala
Ayuntamiento de Azpeitia