

TOKI ADMINISTRAZIOA

3

ADMINISTRACIÓN LOCAL

AZPEITIKO UDALA

Azpeitiko HAPOko Amue 11. Hirigintza Eremuko Hiri Antolamenduko Plan Bereziari behin betiko onarpena ematea.

Udalbatzak, 2024ko martxoaren 5ean egindako bilkuran, Azpeitiko Hiri Antolamenduko Plan Orokorrearen Amueko 11. Hirigintza Eremuaren Hiri Antolamenduko Plan Berezia behin betiko onartzea erabaki du, 2023ko azaroko dokumentuaren arabera eta jarraian adierazten diren baldintzetan.

Azpeitiko Udalak sustatu du Plan Berezia, eta Larraitz Sasiain eta Maria Rodriguez arkitektoek (Krean Koop. Elk.) zuzendutako erredakzio-taldeak idatzi du.

Planaren eremuak 90.493 m²-ko azalera du. Ibaieder ibaiaren ibilguak inguratzen du hegoaldeetik eta mendebaldeetik, Foru Pasealekua kaleak iparraldeetik eta Juan XXIII.-a kaleak ekialdeetik.

Plan Bereziaren xedea da Amue 11 H.E, eremuaren antolamendu xehatua definitzea, 2013ko irailaren 17ko Udalbatzak behin betiko onartutako Plan Orokorrean ezarritako zehaztapenak garatuz (2013ko irailaren 25eko 183. Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN, 2013ko urriaren 11ko 195. zenbakian eta 2013ko azaroaren 6ko 211. zenbakian argitaratua).

Eremuaren egungo industria-sarea eraldatu nahi da, eta bizitegi-garapen berri bat antolatu, Plan Orokorrean jasotzen diren esku hartzeko irizpideen arabera. Bizitegi-lurzati berriek 14.118 m²-ko azalera dute guztira, eta bizitegi-eraikigarritasun berria dute: 44.460 m² sestra gainean eta 28.236 m² sestra azpian (468 etxebizitza). 15.040 m²-ko eraikigarritasuna, hirugarren sektoreko erabileretarako, 4.890 m²-ko azalera lurtzati batean, eta 3.506 m²-ko azalera, ekipamendu komunitarioko zuzkiduretarako. Lehendik dagoen komentua 7.688 m²-ko eraikigarritasunarekin finkatuko da, eta beste 100 m²-ko erreserbarekin, handitzeetarako.

Azpeitiko Udalak espedienteak izapidetzen hasi ondoren, ingurumen-azterketa estrategikoaren irismen-dokumentua emateko eskatu zion Eusko Jaurlaritzako ingurumen-organuari, eta ingurumen-organoko eraginpeko administrazio publikoei eta interesdunei kontsultak egiteko izapidea bete ondoren, Ingurumenaren Kalitatearen eta Ekonomia Zirkularraren zuzendariaren 2022ko abuztuaren 22ko Ebazpenaren bidez, Plan Bereziaren irismen-dokumentua egin zen, dokumentuari erantsi beharreko ingurumen-integrazioko zenbait neurri adierazita (EAED-175INET).

Alkatetzaren 2022ko otsailaren 28ko Ebazpenaren bidez, hasierako onarpena eman zitzairen Plan Bereziaren dokumentuari eta irismen-dokumentuan oinarrituta egindako Ingurumen Azterlan Estrategikoari. Era berean, planaren hizkuntza-inpaktuaren azterlana onartu zen, eta 45 eguneko epean jendaurrean jartzea ebatzi zen, Lurraldearen Antolamendurako Planak eta Hirigintza Antolamenduko Tresnak Onartzeko Prozedurak Arautzen dituen martxoaren 24ko 46/2020 Dekretuaren 31. artikuluan xedatutakoaren arabera. Halaber, eraginpeko administrazio publikoei eta irismen-dokumentuaren arabera aldeztu aurretik kontsultatutako pertsona interesdunei kontsultak egiteko izapidea egitea erabaki zen.

AYUNTAMIENTO DE AZPEITIA

Aprobación definitiva del Plan Especial de Ordenación Urbana en el ámbito A.U. 11 Amue del PGOU de Azpeitia.

El Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 5 de marzo de 2024 ha acordado aprobar con carácter definitivo el Plan Especial de Ordenación Urbana en el ámbito A.U. 11 Amue del Plan General de Ordenación urbana de Azpeitia, según documento de fecha noviembre 2023 y en los términos que se exponen a continuación.

El Plan Especial ha sido promovido por el Ayuntamiento de Azpeitia y redactado por el equipo redactor dirigido por las arquitectas Larraitz Sasiain y Maria Rodriguez (Krean S. Coop.).

El ámbito del Plan tiene una superficie de 90.493 m². Esta bordeado al sur y oeste por el cauce del río Ibaieder, al norte por la calle Foru Pasealekua y al este por la calle Juan XXIII.

El Plan Especial tiene como objeto definir la ordenación por menorizada del ámbito A.U. 11 Amue en desarrollo de las determinaciones establecidas en el Plan General aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno de 17 de septiembre de 2013 (publicado en el BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa n.º 183 de 25 de septiembre de 2013, n.º 195 de 11 de octubre de 2013 y 6 de noviembre de 2013 n.º 211).

Se pretende la transformación del actual tejido industrial del ámbito y ordenación de un nuevo desarrollo residencial de conformidad con los criterios de intervención que se recogen en el Plan General. Las nuevas parcelas residenciales disponen de una superficie total de 14.118 m² con nueva edificabilidad residencial de 44.460 m² sobre rasante y 28.236 m² bajo rasante (468 viviendas). 15.040 m² de edificabilidad destinados a usos terciarios en una parcela de 4.890 m² de superficie, y 3.506 m² de superficie destinados a dotaciones de equipamiento comunitario, consolidando el convento existente con una edificabilidad de 7.688 m² y con reserva de 100 m² más para ampliaciones.

Iniciada por el Ayuntamiento de Azpeitia la tramitación del expediente con la solicitud al órgano ambiental del Gobierno Vasco para la emisión del documento de alcance del estudio ambiental estratégico, y cumplimentado por el órgano ambiental el trámite de consultas a las administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas, por Resolución del Director de Calidad Ambiental y Economía Circular de fecha 22 de agosto de 2022, se formuló el documento de alcance del Plan Especial, indicando una serie de medidas de integración ambiental que debían incorporarse al documento (EAED-175INET).

Mediante Resolución de Alcaldía de 28 de febrero de 2022, fue aprobado inicialmente el documento del Plan Especial y el Estudio Ambiental Estratégico elaborado a partir del documento de alcance. Asimismo, se aprobó el Estudio de Impacto Lingüístico del plan, resolviendo someterlo al trámite de información pública durante el plazo de 45 días, según lo dispuesto en el artículo 31 del 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. De igual forma, se acordó realizar el trámite de consultas a las Administraciones públicas afectadas y de las personas interesadas que habían sido previamente consultadas de acuerdo con el documento de alcance.

Jendaurrean jartzeko erabakia gauzatzeko, iragarkiari jarri ziren 2023ko martxoaren 15eko Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN, 2023ko martxoaren 7ko Diario Vasco eta Gara egunkarietan, Udalaren iragarki-taula fisikoan eta Udalaren egoitza elektronikoa, eta eremuaren jabeei jakinarazpen pertsonala egin zitzairen. Emandako epean, lau alegazio-idazki aurkeztu ziren, eta espedienteak behin-behinean onartzeko fasean aztertu eta erantzun ziren.

Era berean, Udalak onartutako azken proposamenen kontuan hartu diren hainbat txosten sektorial jaso dira.

Jasota dago hizkuntza-inpaktua ebaluatzeko batzordeak 2022ko apirilaren 26an egindako txostena, Eusko Jaurilaritzako Hizkuntza Politikarako Sailburuordetza eman.

Era berean, genero-eraginaren ebaluazioa egin da Berdintasun Sailaren 2023ko otsailaren 27ko egiaztapen-txostenaren bidez.

Azaldutakoa ikusita, erredakzio-taldearen eta Azpeitiko Udaleko zerbitzu tekniko eta juridikoen txostenekin bat etorritik, 2023ko azaroaren 7ko Tokiko Gobernu Batzarrak behin-behinean onartu zituen Plan Bereziaren azken proposamena eta 2023ko azaroko Ingurumen Azterlan Estrategikoa, irismen-dokumentuan ezarritako baldintzen egokitasunaren deskribapena eta jasotako txostenen ingurumen-edukiari buruzko gogoetak jasotzen dituen.

Ondoren, Ingurumen Ebaluazioari buruzko abenduaren 9ko 21/2013 Legean eta Planen eta programen ingurumen-ebaluazio estrategikoaren prozedura arautzen duen urriaren 16ko 211/2012 Dekretuan xedatutakoaren arabera, Ingurumenaren Kalitatearen eta Ekonomia Zirkularraren zuzendariaren 2024ko otsailaren 19ko Ebazpenaren bidez, Planaren ingurumen-adierazpena egin zen, bertan jasotako baldintzetan.

Plan Bereziaren behin betiko onarpenak honako hauek jasotzen ditu edukian:

Udalak berretsi egin ditu emandako erantzunak, aurkeztutako alegazioen behin-behineko onarpenaren bidez.

Lurzorua kutsatzea saihestu eta kutsatutakoa garbitzeko ekainaren 25eko 4/2015 Legearen 31.4 artikuluen bigarren paragrafoa kontuan hartuta, aitortzen da Planaren esparruan egin beharreko adierazpena Urbanizatzeko Jarduketa Programa edo, halakorik ezean, birzatzitzeko eta urbanizatzeko proiektuak hasierako onespena eman aurretik egingo dela.

Plan Bereziaren izapidetzeari dagokionez, kontuan hartu da Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 96. eta 97. artikuluetan ezarritakoa, bai eta Lurralde-antolamenduko planak onartzeko prozedurak eta hirigintza-antolamenduko tresnak arautzen dituen martxoaren 24ko 46/2020 Dekretuaren 31. eta 32. artikuluetan ezarritakoa ere.

Ondutako dokumentazio teknikoak Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 68. artikuluan xedatutakoaren arabera beharrezkoak diren baldintzak betetzen ditu. Planaren hizkuntza-eraginari buruzko azterlana eta genero-eraginari buruzko azterlana biltzen ditu.

Aipatutako 2/2006 Legearen 89.5 artikulua xedatzen duenez, Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratuko dira behin betiko onarpenaren erabakien eta, gutxienez, hirigintzako arauen eduki osoa. Era berean, behin betiko onartzeko erabakia dagokion lurralde historikoan zabalkunderik handiena duen egunkarian edo egunkarietan argitaratuko dela ezartzen du. Agiri teknikoaren edukia eta ingurumen-txostenak Azpeitiko Udalaren web orriko Hirigintza atalean egongo dira ikusgai: www.azpeitia.eus.

El acuerdo de información pública se hizo efectivo mediante la inserción de los correspondientes anuncios tanto en el BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa de 15 de marzo de 2023, como en los diarios Diario Vasco y Gara de fecha 7 de marzo de 2023, tablón de anuncios físico y sede electrónica del Ayuntamiento y la notificación personal a los propietarios del ámbito. Durante el plazo otorgado se presentaron cuatro escritos de alegaciones que fueron analizados y contestados en la fase de aprobación provisional del expediente.

Igualmente, han tenido entrada diversos informes sectoriales los cuales han sido tenidos en cuenta en la propuesta final aprobada por el Ayuntamiento.

Consta el informe de la Comisión de evaluación de impacto lingüístico en materia de proyectos y planes urbanísticos de fecha 26 de abril de 2022, informado por la Viceconsejería de Política Lingüística del Gobierno Vasco.

Asimismo, se ha procedido a realizar la evaluación de impacto de género mediante informe de verificación del Departamento de Igualdad de fecha 27 de febrero de 2023.

A la vista de lo expuesto, de conformidad con los informes del equipo redactor y de los servicios técnicos y jurídicos de Ayuntamiento de Azpeitia, la Junta de Gobierno Local de fecha 7 de noviembre de 2023 aprobó provisionalmente la propuesta final del Plan Especial y el Estudio Ambiental Estratégico fechado en noviembre 2023 que recoge la descripción de la adecuación de las condiciones establecidas en el documento de alcance y las consideraciones en relación con el contenido ambiental de los informes recibidos.

Posteriormente, en virtud de lo dispuesto en la Ley 21/2013 de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, como el Decreto 211/2012, de 16 de octubre, por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas, por Resolución del Director de Calidad Ambiental y Economía Circular de fecha 19 de febrero de 2024, se formuló la declaración ambiental del Plan en los términos recogidos en el mismo.

La aprobación definitiva del Plan Especial recoge en su contenido las siguientes consideraciones:

El Ayuntamiento, ratifica las respuestas emitidas a través de la aprobación provisional a las alegaciones presentadas.

Teniendo en cuenta el párrafo segundo del artículo 31.4 de la Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo, se reconoce que la declaración a realizar en el marco del Plan se realizará con anterioridad a la aprobación inicial del Programa de Actuación Urbanizadora o, en su defecto, de los proyectos de reparcelación y urbanización.

En cuanto a la tramitación del Plan Especial, se ha tenido en cuenta lo establecido en el artículo 96 y 97 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, así como en los artículos 31 y 32 del 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.

La documentación técnica elaborada cumple los requisitos precisos de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 68 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo. Integra el Estudio de Impacto Lingüístico del plan y el Estudio de Impacto de Género.

El artículo 89.5 de la citada Ley 2/2006 dispone que se publicará en el BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa el contenido íntegro de los acuerdos de aprobación definitiva y, cuando menos, de las normas urbanísticas. Igualmente señala que el acuerdo de aprobación definitiva se publicará, además, en el diario o diarios de mayor difusión en el territorio histórico correspondiente. Cabe añadir que el contenido del documento técnico y los informes ambientales estarán expuestos en la sección de Urbanismo de la página Web del Ayuntamiento de Azpeitia www.azpeitia.eus.

Martxoaren 24ko 46/2020 Dekretuaren 7.1 artikuluan ezarritakoaren arabera, Plan Bereziaren behin betiko onarpenaren publizitateak, gutxienez, akordio honen edukia eta ordenantza arautzaileak jasoko ditu. Bestalde, martxoaren 24ko 46/2020 Dekretuaren 7.2 artikuluan aurreikusitakoa kontuan hartuta, ohi-ko ingurumen-ebaluazio estrategikoa egin zaien planei dagokienez, honako informazio hau argitaratzen da:

a) Laburpen bat, honako alderdi hauekin:

1. Nola txertatu diren planean ingurumen-alderdiak.

2. Nola hartu diren kontuan planean ingurumen-azterketa estrategikoa, informazio publikoaren eta kontsulten emaitzak, mugaz gaindiko kontsultak eta ingurumen-adierazpen estrategikoa barne, bai eta, hala dagokionean, prozesuan sortu diren desadostasunak ere.

3. Hautatutako aukera aukeratzeko arrazoiak, kontuan hartutako alternatibekin alderatuta.

4. Organo substantiboak planaren eduki osoa jendearen eskura jarriko duen helbide elektronikoaren aipamena.

b) Plana aplikatzeak ingurumenean dituen ondorioen jarraipena egiteko hartutako neurriak.

Aztertzen ari garen Plan Berezia behin betiko onartzeak berekin dakar era guztietako onarpen, baimen eta lizentzien ematea bertan behera uztea, Planean aurreikusitako zehaztapen berriek orain arte indarrean egon den hirigintza-araubidea aldatzen duten eremuan.

Ekainaren 30eko 2/2006 Legeak, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzkoak, 89.3 artikuluan xedatzen duenez, behin betiko onartu beharreko Plan Bereziaren dokumentu teknikoa Gipuzkoako Foru Aldundiko Hirigintza Plangintzaren Administrazio Erregistrora bidali da, gordailatzeko.

Erabaki hau behin betikoa da eta amaiera ematen dio administrazio-bideari. Beraren aurka administrazioarekiko auzi-errekurtsioa aurkez daiteke Euskal Autonomia Erkidegoko Auzitegi Nagusiko Administrazioarekiko Auzietako Salan, bi hilabeteko epean, azken argitalpenaren biharamunetik aurrera.

Azpeitia, 2024ko martxoaren 8a.—Nagore Alkorta Elorza, alkatea. (1827)

Jarraian, Plan Berezia garatzeko hirigintza-arauak eta ingurumen alderdiak txertatzearen laburpena argitaratu dira.

1. ERANSKINA

A.U. 11 Amue. Hiri Antolamenduko Plan Berezia

Aurkibidea:

Lehenengo titulua. Xedapen orokorrak.

1. artikulua. Xedea eta aplikazio-eremua.

2. artikulua. Indarrean sartzea eta indarraldiaren baldintzak.

3. artikulua. Plan Berezia osatzen duten agiriak eta haien arauzko irismena.

4. artikulua. Egikaritzerako eskakizun orokorrak.

Bigarren titulua. Hirigintza-araubidea.

1. kapitulua. Lurzorua kalifikazio xehatuko araubidea.

5. artikulua. Kalifikazio-araubide aplikagarriaren definizioa.

6. artikulua. Lurzorua kategorizazioa.

7. artikulua. Zonakatze-kodea.

En virtud de lo establecido en el artículo 7.1 del antedicho Decreto 46/2020, de 24 de marzo, la publicidad de la aprobación definitiva del Plan Especial incluirá, como mínimo el contenido del presente acuerdo, así como las ordenanzas reguladoras. Por su parte, dado lo previsto el artículo 7.2 del Decreto 46/2020, de 24 de marzo, respecto de los planes que hayan sido sometidos a evaluación ambiental estratégica ordinaria, se publica la siguiente información:

a) Un extracto con los siguientes aspectos:

1. De qué manera se han integrado en el plan los aspectos ambientales.

2. Cómo se ha tomado en consideración en el plan el estudio ambiental estratégico, los resultados de la información pública y de las consultas incluyendo, en su caso, las consultas transfronterizas y la declaración ambiental estratégica, así como, cuando proceda, las discrepancias que hayan podido surgir en el proceso.

3. Las razones de la elección de la alternativa seleccionada, en relación con las alternativas consideradas.

4. Una referencia a la dirección electrónica en la que el órgano sustantivo pondrá a disposición del público el contenido íntegro del plan.

b) Las medidas adoptadas para el seguimiento de los efectos en el medio ambiente de la aplicación del plan.

La aprobación definitiva del Plan Especial que nos ocupa conlleva al levantamiento de la suspensión en el otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias en el ámbito en la que las nuevas determinaciones previstas por el Plan supongan modificación del régimen urbanístico hasta ahora vigente.

Según dispone el artículo 89.3 de la Ley 2/2006 de 30 de junio de Suelo y Urbanismo, el documento técnico del Plan Especial objeto de aprobación definitiva ha sido remitido para su depósito al Registro administrativo de planeamiento urbanístico de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

El presente acuerdo es definitivo y pone fin a la vía administrativa, pudiendo interponerse contra el mismo recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco en Bilbao, en el plazo de dos meses a partir del día siguiente al de su última publicación.

Azpeitia, a 8 de marzo de 2024.—La alcaldesa, Nagore Alkorta Elorza. (1827)

A continuación se procede a publicar las normas urbanísticas de desarrollo del Plan Especial y el resumen de los aspectos ambientales.

ANEXO 1

Plan Especial de Ordenación Urbana. A.U. 11 Amue

Índice:

Título primero. Disposiciones de carácter general.

Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación.

Artículo 2. Entrada en vigor y condiciones de vigencia.

Artículo 3. Documentos constitutivos del plan especial y alcance normativo de los mismos.

Artículo 4. Requisitos generales para la ejecución.

Título segundo. Régimen urbanístico.

Capítulo 1.º Régimen de calificación pormenorizada del suelo.

Artículo 5. Definición del régimen de calificación aplicable.

Artículo 6. Categorización del suelo.

Artículo 7. Código de zonificación.

2. kapitulua. Plan berezia garatzeko plangintza-araubidea.

8. artikulua. Xehetasun-azterketak.

9. artikulua. Urbanizazioko Jarduketa Programa.

10. artikulua. Urbanizazioko Proiektua.

11. artikulua. Urbanizazioko Proiektuaren bidez antolamendua egokitzeko aukeraren mugak.

12. artikulua. Partzelazioa.

13. artikulua. Ingurumenean eragin daitezkeen efektu negatiboak zuzentzeko, babesteko eta konpentsatzeko neurriak.

3. kapitulua. Plan berezia garatzeko hirigintza jarduketako araubidea.

14. artikulua. Jarduketa Integratua eta Egikaritze-unitateak.

15. artikulua. Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren garapena eta egikaritzea.

16. artikulua. Haztapien-koefizienteak.

17. artikulua. Lehendik dauden eraikuntzen araubidea.

Hirugarren titulua. Eraikuntzako eta erabilerako arau orokorrak.

1. kapitulua. Lursail pribatu eraikigarriei aplikatu beharreko baldintza orokorrak.

1. sekzioa. Eraikinaren forma arautzeko baldintza orokorrak.

18. artikulua. Baldintza orokorrak.

19. artikulua. Eraikigarritasun-baldintzak.

20. artikulua. Eraikuntzaren formaren definizioa.

21. artikulua. Eraikuntza-profila.

22. artikulua. Eraikuntzaren altuera.

23. artikulua. Hegalkinak eta atzeraemanguneak.

24. artikulua. Teilatu-hegalak.

25. artikulua. Estalkiak.

2. sekzioa. Erabilera-baldintza orokorrak.

26. artikulua. «a.20.1. Bizitegi-gunea, eraikuntza intentsibokoa. Etxebizitza babestuak» zonetan dauden lursailetarako erabilera-baldintza orokorrak.

27. artikulua. «a.20.2. Bizitegi-gunea, eraikuntza intentsibokoa. Etxebizitza libreak» zonetan dauden lursailetarako erabilera-baldintza orokorrak.

28. artikulua. «c.10. Hirugarren sektoreko erabilerak» eremuetan dauden lursailetarako erabilera-baldintza orokorrak.

3. sekzioa. Bizigarritasun-baldintza orokorrak.

29. artikulua. Eraikuntza intentsiboko bizitegi-erabilerako zonetan (a.20.1 eta a.20.2) dauden lursailetarako bizigarritasun-baldintza orokorrak.

30. artikulua. «c.10. Hirugarren sektoreko erabilerak» eremuetan dauden lursailetarako bizigarritasun-baldintza orokorrak.

4. sekzioa. Aparkalekua.

31. artikulua. Baldintza orokorrak.

32. artikulua. Ibilgailuak aparkatzeko gutxieneko zuzkidura.

33. artikulua. Ibilgailuentzako aparkalekuen ezaugarri teknikoak.

5. sekzioa. Baldintza estetikoak eta apaintasunekoak.

34. artikulua. Eraikuntzaren konposizio-baldintzak.

35. artikulua. Errotuluak eta beste elementu batzuk.

36. artikulua. Eraikinik gabeko espazio pribatuen tratamendua.

Capítulo 2.º Régimen de planeamiento para el desarrollo del plan especial.

Artículo 8. Estudios de detalle.

Artículo 9. Programa de actuación urbanizadora.

Artículo 10. Proyecto de urbanización.

Artículo 11. Límites de la posibilidad de adaptación de la ordenación por el proyecto de urbanización.

Artículo 12. Parcelación.

Artículo 13. Medidas protectoras, correctoras y compensatorias para reducir los efectos negativos en el medio ambiente.

Capítulo 3.º Régimen de actuación urbanística para el desarrollo del plan especial.

Artículo 14. Actuación integrada y unidades de ejecución.

Artículo 15. Desarrollo y ejecución del PEOU.

Artículo 16. Coeficientes de ponderación.

Artículo 17. Régimen de la edificación existente.

Título tercero. Normas generales de edificación y uso.

Capítulo 1.º Condiciones generales aplicables a las parcelas privadas edificables.

Sección 1. Condiciones generales de regulación de la forma de la edificación.

Artículo 18. Condiciones generales.

Artículo 19. Condiciones de edificabilidad.

Artículo 20. Definición de la forma de la edificación.

Artículo 21. Perfil edificatorio.

Artículo 22. Altura de la edificación.

Artículo 23. Vuelos y retranqueos.

Artículo 24. Aleros.

Artículo 25. Cubiertas.

Sección 2. Condiciones generales de uso

Artículo 26. Condiciones generales de uso para las parcelas en zonas «a.20.1. residencial de edificación intensiva. vivienda protegida».

Artículo 27. Condiciones generales de uso para las parcelas en zonas «a.20.2. residencial de edificación intensiva. vivienda libre».

Artículo 28. Condiciones generales de uso para las parcelas en zonas «c.10. Usos terciarios».

Sección 3. Condiciones generales de habitabilidad.

Artículo 29. Condiciones generales de habitabilidad para las parcelas en zonas de uso residencial de edificación intensiva (a.20.1 y a.20.2).

Artículo 30. Condiciones generales de habitabilidad para las parcelas en zonas «c.10. Usos terciarios».

Sección 4. Aparcamiento.

Artículo 31. Condiciones generales.

Artículo 32. Dotación mínima de aparcamiento de vehículos.

Artículo 33. Características técnicas de los aparcamientos de vehículos.

Sección 5. Condiciones estéticas y de ornato.

Artículo 34. Condiciones de composición de la edificación.

Artículo 35. Rótulos y otros elementos.

Artículo 36. Tratamiento de los espacios privados libres de edificación.

37. artikulua. Jasangarritasuneko irizpide orokorrak.
2. kapitulua. Ekipamendu komunitarioko lursalei aplikatu beharreko baldintza orokorrak.
1. sekzioa. EC1 eta EC2 ekipamendu komunitarioko lursailen erabilera- eta eraikuntza-baldintzak.
38. artikulua. Eraikuntza-araubidea.
39. artikulua. Erabilera-araubidea.
- Laugarren titulua. Urbanizazioko arauak.
1. kapitulua. Diseinu-baldintza orokorrak.
40. artikulua. Urbanizazioko baldintzak.
41. artikulua. Irisgarritasuna sustatzea.
42. artikulua. Genero-ikuspegia espazio publikoen diseinuan.
43. artikulua. Espazio publikoak klima-aldaketa kontuan hartuta diseinatzea.
2. kapitulua. Eraikitze baldintzak eta ezaugarri xehatuak.
44. artikulua. Sareen ezaugarriak.
45. artikulua. Saneamendu-sarearen ezaugarriak.
46. artikulua. Ur-hornikuntzako sarearen ezaugarriak.
47. artikulua. Energia elektriko, telefonia, gas eta argiteria publikoko sareen ezaugarriak.
48. artikulua. Zolaketa, eta ibilgailuentzako bideak, oinezkoentzako pasealekuak eta egoteko guneak zolatzea.
49. artikulua. Lur-mugimenduak.
50. artikulua. Zuhaitzak eta lorategiak.
- Bosgarren titulua. Baldintzatzaile gainjarriak.
51. artikulua. Kultura ondarearen babesa.
52. artikulua. Uholde-arriskua.
53. artikulua. Kutsatuta egon daitezkeen lurzorua.
- Seigarren titulua. Lursail pribatuetarako arau partikularrak.
1. kapitulua. Bizitegi-erabilerako lursailentarako arau partikularrak.
54. artikulua. R.1 lursailerako araudi partikularra.
55. artikulua. R.2 lursailerako araudi partikularra.
56. artikulua. R.3 lursailerako araudi partikularra.
2. kapitulua. Hirugarren sektoreko erabilerako lursailentarako arau partikularrak.
57. artikulua. T.1 lursailerako araudi partikularra.
58. artikulua. T.2 lursailerako araudi partikularra.
- Zazpigarren titulua. Ekipamendu generikoko lursailentarako arau partikularrak.
59. artikulua. EC.1 lursailerako araudi partikularra.
60. artikulua. EC.2 lursailerako araudi partikularra.

LEHENENGO TITULUA

XEDAPEN OROKORRAK

1. artikulua. Xedea eta aplikazio-eremua.
- Hirigintzako Arau hauen xedea da Azpeitiko HAPOko A.U. 11 Amue eremuko lursailen eta eraikuntzen erabilera arautzea, eta area osoan eraenduko dute, araudia behin betikoz onesten duen erabakia eta hirigintzako arauak eurak Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratzen diren hurrengo egunetik aurrera.

- Artículo 37. Criterios de sostenibilidad de carácter general.
- Capítulo 2.º Condiciones generales aplicables a las parcelas de equipamiento comunitario.
- Sección 1. Condiciones de edificación y uso de las parcelas de equipamiento comunitario EC1 y EC2.
- Artículo 38. Régimen de edificación.
- Artículo 39. Régimen de uso.
- Título cuarto. Normas de urbanización.
- Capítulo 1.º Condiciones generales de diseño.
- Artículo 40. Condiciones de urbanización.
- Artículo 41. Promoción de la accesibilidad.
- Artículo 42. Perspectiva de género en el diseño de los espacios públicos.
- Artículo 43. Diseño de los espacios públicos teniendo en cuenta el cambio climático.
- Capítulo 2.º Condiciones constructivas y características de detalle 24.
- Artículo 44. Características de las redes.
- Artículo 45. Características de la red de saneamiento.
- Artículo 46. Características de la red de abastecimiento de agua.
- Artículo 47. Características de la red de energía eléctrica, telefonía y alumbrado público y gas.
- Artículo 48. Pavimentación, afirmado de viales de circulación rodada, paseos peatonales y áreas de estancias.
- Artículo 49. Movimiento de tierras.
- Artículo 50. Arbolado y jardinería.
- Título quinto. Condicionantes superpuestos.
- Artículo 51. Protección del patrimonio cultural.
- Artículo 52. Riesgo de inundación.
- Artículo 53. Suelos potencialmente contaminados.
- Título sexto. Normas particulares para las parcelas privadas.
- Capítulo 1.º Normas particulares para las parcelas de uso residencial.
- Artículo 54. Normativa particular parcela R.1.
- Artículo 55. Normativa particular parcela R.2.
- Artículo 56. Normativa particular parcela R.3.
- Capítulo 2.º Normas particulares para las parcelas de uso terciario.
- Artículo 57. Normativa particular parcela T.1.
- Artículo 58. Normativa particular parcela T.2.
- Título séptimo. Normas particulares para las parcelas de equipamiento genérico.
- Artículo 59. Normativa particular de la parcela EC.1.
- Artículo 60. Normativa particular de la parcela EC.2.

TÍTULO PRIMERO

DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

- Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación.
- Estas Normas Urbanísticas tienen por objeto la reglamentación del uso de los terrenos y de las edificaciones del A.U. 11 Amue del PGOU de Azpeitia y regirán en toda la extensión del área, desde el día siguiente a la publicación en el BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa del acuerdo de aprobación definitiva, así como de las presentes normas urbanísticas.

La superficie total del área es de 90.493 m².

Artículo 2. *Entrada en vigor y condiciones de vigencia.*

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

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

Artículo 3. Documentos constitutivos del Plan Especial y alcance normativo de los mismos.

1. Documentos constitutivos del PEOU.

El presente PEOU está constituido por los siguientes documentos:

Documento A: Memoria.

Documento B: Normativa urbanística de desarrollo.

Documento C: Directrices de organización y gestión de la ejecución

Documento D: Estudio de viabilidad económico financiera.

Documento E: Resumen ejecutivo.

Documento F: Planos.

Documento G: Estudio de impacto acústico.

Documento H: Estudio ambiental estratégico.

2. Carácter normativo de los documentos.

Si bien el contenido normativo del proyecto queda definido por el conjunto de los documentos señalados en el epígrafe 1 del presente artículo, es la normativa urbanística de desarrollo, junto con los planos de ordenación, la que posee 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 aquellos los que prevalezcan.

En cuanto al marco normativo general, sin perjuicio de su subordinación a las leyes, reglamentos generales y otras disposiciones de rango superior, en aquellos casos de orden general no contemplados en estas normas urbanísticas, regirá la Normativa Urbanística del PGOU de Azpeitia.

3. Discordancias entre documentos.

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

En caso de contradicción en las normas urbanísticas entre el texto en euskera y en castellano prevalecerá el original redactado en castellano frente a su traducción al euskera.

Artículo 4. Requisitos generales para la ejecución.

1. Para la ejecución del contenido del presente PEOU, en lo que se refiere a la ejecución de los nuevos edificios previstos, en términos generales será necesaria la previa aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora, del Proyecto de Urbanización y del Proyecto de Reparcelación.

2. Eremuaren barruan dauden lursailen jabeek, baina, orube izaera lortu baino lehen eskatu ahal izango dute sestra gainean eraikitzeko lizentzia, baldin eta ondorengo baldintzak betetzen badituzte.

a) Birpartzelazio Proiektua onesteko egintzak bide administratiboan behar adinako irmotasuna izatea.

b) Urbanizazioko obren egoera dela eta, Administrazioak uste izatea dagokion lursailak orube izateko beharrezko zerbitzu guztiak izango dituela eraikuntza-lanak amaitzerako.

c) Lizentzia eskatzeko idazkian urbanizazio-obra amaitu arte eraikuntza ez erabiltzeko konpromisoa hartzea, bai eta erakin osoaren edo zati baten jabetza- edo erabilera-eskubideen lagapenetan baldintza hori ezartzeko konpromisoa ere.

3. Eraikinak ezin izango dira okupatu urbanizazioa onetsitako urbanizazio-proiektuan jasotzen denaren arabera behar bezala eta erabat amaituta egon arte, eta ur eta energia elektrikoko hornikuntza-sareak eta estolderia-sareak funtzionatzeko moduan egon arte.

4. Eraikitzearekin batera urbanizazio-lanak egiteko eginbeharra ez betetzeak lizentzia baliogabetzea ekarriko dute, kalte-ordainik jasotzeko eskubiderik gabe, eta eraikitakoa erabiltzea eragotziko da; gainera, hirugarren eskuratzailerik eskubidea izango dute eragin zaizkien kalte-galerengatik ordain dakien.

BIGARREN TITULUA

HIRIGINTZA-ARAUBIDEA

1. KAPITULUA LURZORUAREN KALIFIKAZIO XEHATUKO ARAUBIDEA

5. artikulua. *Kalifikazio-araubide aplikagarriaren definizioa.*

Azpeitiko A.U. 11 Amue eremuari kapitulu honetan definitzen den kalifikazio-araubide xehatua aplikatuko zaio, Azpeitiko HAPOren «kalifikazio xehatuen» sistematikaren eta Hiri Antolamenduko Plan Berezi honen «Zonakatze xehatua» deritzon PII.02 Planoan ezarritako zonakatze xehatuaren arabera.

6. artikulua. *Lurzoruaren kategorizazioa.*

HAPB honen xede den eremuak finkatu gabeko hiri-lurzoru kategoria du.

7. artikulua. *Zonakatze-kodea.*

HAPB honetan jasotzen den zonakatzea Azpeitiko HAPOren Hirigintzako Arau Orokorretako 8. eta 9. artikuluetan ezartzen den hirigintza-erabileren araubidera egokituta dago.

Hirigintzako Arau Partikularrek A.U. 11 Amue eremurako ezarzen duten zonakatze orokorretik abiatuta, ondorengo zonakatze xehatua ezartzen du HAPB honek:

1. E.10. Errepide eta hiri-bide nagusiak (Sistema Orokorra).
2. E. 20. Ibilbide Berezien Sarea (bizikletak-oinezkoak) (Sistema Orokorra).
3. E.30. Trenbide-sarea (Sistema Orokorra).
4. F.10. Hiriko Espazio Libreak (Sistema Orokorra).
5. H.10. Ibai-ibilguak (Sistema Orokorra).
6. a.20.1. Bizitegi-gunea, eraikuntza intentsibokoa. Etxebizitza babestuak.
7. a.20.2. Bizitegi-gunea, eraikuntza intentsibokoa. Etxebizitza libreak.

2. Los propietarios de los terrenos incluidos dentro del ámbito podrán, sin embargo, solicitar licencia de edificación sobre rasante antes de que adquieran la condición de solar, siempre que concurran los siguientes requisitos.

a) Que hubiese ganado la suficiente firmeza en vía administrativa el acto de aprobación del Proyecto de Reparcelación.

b) Que por el estado de realización de las obras de urbanización la Administración considere previsible que a la terminación de la edificación la parcela de que se trate cuente con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.

c) Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

3. No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecte a dichos edificios de manera correcta en función del proyecto de urbanización aprobado, y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua y energía eléctrica y las redes de alcantarillado.

4. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieren irrogado.

TÍTULO SEGUNDO

RÉGIMEN URBANÍSTICO

CAPÍTULO 1.º RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO

Artículo 5. *Definición del régimen de calificación aplicable.*

El ámbito A.U. 11 Amue de Azpeitia queda sometido al régimen de calificación pormenorizada que se define en el presente capítulo, de acuerdo a la sistemática de «calificaciones pormenorizadas» del PGOU de Azpeitia y a la zonificación pormenorizada establecida en el Plano PII.02 «Zonificación pormenorizada» del presente PEOU.

Artículo 6. *Categorización del suelo.*

El ámbito objeto del presente PEOU tiene la categoría de suelo urbano no consolidado.

Artículo 7. *Código de zonificación.*

La zonificación recogida en el presente PEOU está adaptada al régimen de usos urbanísticos establecido en los artículos 8 y 9 de las Normas Urbanísticas Generales del PGOU de Azpeitia.

Partiendo de la zonificación global que establecen las Normas Urbanísticas Particulares para el A.U. «11 Amue, el presente Plan Especial de Ordenación Urbana establece la siguiente zonificación pormenorizada:

1. E.10. Carreteras y vías urbanas principales (Sistema General).
2. E.20. Red de Itinerarios Especiales (ciclista-peatonal) (Sistema General).
3. E.30. Red Ferroviaria (Sistema General).
4. F.10. Espacios Libres Urbanos (Sistema General).
5. H.10. Cauces Fluviales (Sistema General).
6. a.20.1. Residencial de edificación intensiva. Vivienda protegida.
7. a.20.2. Residencial de edificación intensiva. Vivienda libre.

8. c.10. Hirugarren sektoreko erabilerak.
9. e.10. E.10. Errepide eta hiri-bide nagusiak (Sistema Tokiko).
10. g.10. Ekipamendu komunitarioa (Tokiko Sistema).
11. f.10. Hiri Espazio Libreak (Tokiko Sistema).
12. h.10.1. Ibai-ibilguak. URA agentziaren jarduketetarako erreserba (Tokiko Sistema).
1. E.10. Errepide eta hiri-bide nagusiak (Sistema Orokorra).
- Jabaria: Publikoa (Udala).
- Hirigintza-erabilera: Azpeitiko HAPOn Hirigintzako Arauen 24. artikuluan E.10 zona globalerako arautzen dena.
- Eraikuntza: Ez da baimentzen eraikuntzarik, baldintza horietan baimendutako erabileretara bideratutako sestra azpiko eraikuntzak eta hiri-bideetako berezko elementu funtzionalen sestra gaineko ezarpenak izan ezik.
2. E.20. Ibilbide Berezien Sarea. Bizikletak-oinetakoak (Sistema Orokorra).
- Jabaria: Publikoa (Udala).
- Hirigintza-erabilera: Azpeitiko HAPOn Hirigintzako Arauen 27. artikuluan E.20 zona globalerako arautzen dena.
- Eraikuntza: Salbuetsita, bide horien zerbitzura dauden elementu funtzionalak izan ezik.
3. E.30. Trenbide-sarea (Sistema Orokorra).
- Jabaria: Publikoa (Eusko Jaurlaritza).
- Hirigintza-erabilera: Azpeitiko HAPOn Hirigintzako Arauen 26. artikuluan E.30 zona globalerako arautzen dena.
- Eraikuntza: Trenbide-erabilerekin eta horien osagarri diren erabilerekin lotutako eraikuntzak soilik, aplikagarria den legeria sektorialean ezarritako baldintzetan.
4. F.10. Hiriko Espazio Libreak (Sistema Orokorra).
- Jabaria: Publikoa (Udala).
- Hirigintza-erabilera: Azpeitiko HAPOn Hirigintzako Arauen 27.2 artikuluan lursailetarako arautzen dena.
- Eraikuntza: Azpeitiko HAPOn Hirigintzako Arauen 27.1 artikuluan F.10 zona globalerako arautzen dena.
5. H.10. Ibai-ibilguak (Sistema Orokorra).
- Jabaria: Publikoa (Eusko Jaurlaritza).
- Hirigintza-erabilera: Azpeitiko HAPOn Hirigintzako Arauen 29. artikuluan H.10 zona globalerako arautzen dena.
- Eraikuntza: Debekatuta dago, oro har. Legezko xedapen arautzaileek baimendutako eraikuntzak bakarrik baimentzen dira.
6. a.20.1. Bizitegi-gunea, eraikuntza intentsibokoa. Etxe-bizitza babestuak.
- Jabaria: Pribatua.
- Hirigintza-erabilera: Hirigintzako arau hauek lursail pribatu eraikigarrietarako arautzen dutena, III. Tituluko 1. Kapituluako 2. Sekzioko 26. artikuluan.
- Eraikuntza: HAPB honen Antolamenduko Planoetan jasotzen diren Zehaztapenek arautzen dutena eta, bereziki, PO.02 «Antolamendu Orokorra. Lerrokadurak eta sestrak» planoan, bai eta hirigintzako arau hauetan lursail pribatu eraikigarrietarako arautzen dutena ere, III. Tituluko 1. Kapituluako 1. Sekzioan.
7. a.20.2. Bizitegi-gunea, eraikuntza intentsibokoa. Etxe-bizitza libreak.
- Jabaria: Pribatua.

8. c.10. Usos terciarios.
9. e.10. Carreteras y vías urbanas principales (Sistema Local).
10. g.10. Equipamiento comunitario (Sistema Local).
11. f.10. Espacios libres urbanos (Sistema Local).
12. h.10.1. Cauces fluviales. Reserva actuaciones URA (Sistema Local).
1. E.10. Carreteras y vías urbanas principales (Sistema General).
- Dominio: Público (Ayuntamiento).
- Uso urbanístico: El regulado en el artículo 24 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Azpeitia para la zona global E.10.
- Edificación: No se autoriza la edificación, con excepción de las construcciones bajo rasante destinadas a los usos autorizados en esas condiciones, y de la implantación sobre rasante de los elementos funcionales propios de las vías urbanas.
2. E.20. Red de Itinerarios Especiales. Ciclista-peatonal (Sistema General).
- Dominio: Público (Ayuntamiento).
- Uso urbanístico: El regulado en el artículo 27 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Azpeitia para la zona global E.20.
- Edificación: Excluida, con excepción de los elementos funcionales propios y al servicio de estas vías.
3. E.30. Red Ferroviaria (Sistema General).
- Dominio: Público (Gobierno Vasco).
- Uso urbanístico: El regulado en el artículo 26 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Azpeitia para la zona global E.30.
- Edificación: Exclusivamente la edificación vinculada a los usos ferroviarios y usos auxiliares de los mismos, en las condiciones establecidas por la legislación sectorial aplicable.
4. F.10. Espacios Libres Urbanos (Sistema General).
- Dominio: Público (Ayuntamiento).
- Uso urbanístico: El regulado en el artículo 27.2 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Azpeitia para las parcelas.
- Edificación: Regulado en el artículo 27.1 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Azpeitia para la zona global F.10.
5. H.10. Cauces fluviales (Sistema General).
- Dominio: Público (Gobierno Vasco).
- Uso urbanístico: El regulado en el artículo 29 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Azpeitia para la zona global H.10.
- Edificación: Prohibida en general. Se autorizan exclusivamente las construcciones permitidas por las disposiciones legales reguladoras de la misma.
6. a.20.1. Residencial de edificación intensiva. Vivienda protegida.
- Dominio: Privado.
- Uso urbanístico: Regulado por las presentes normas urbanísticas para las parcelas privadas edificables en el Título III, Capítulo 1.º, Sección 2, artículo 26.
- Edificación: Regulada por las Especificaciones recogidas en los Planos de Ordenación de este PEOU y en especial en el plano PO.02 «Ordenación General. Alineaciones y rasantes» así como en estas normas urbanísticas para las parcelas privadas edificables en el Título III, Capítulo 1.º, Sección 1.
7. a.20.2. Residencial de edificación intensiva. Vivienda libre.
- Dominio: Privado.

— Hirigintza-erabilera: Hirigintzako arau hauek lursail pribatu eraikigarrietarako arautzen dutena, III. Tituluko 1. Kapituluko 2. Sekzioko 27. artikuluan.

— Eraikuntza: HAPB honen Antolamenduko Planoetan jasoz diren Zehaztapenek arautzen dutena eta, bereziki, PO.02 «Antolamendu Orokorra. Lerrokadurak eta sestrak» planoan, bai eta hirigintzako arau hauek lursail pribatu eraikigarrietarako arautzen dutena ere, III. Tituluko 1. Kapituluko 1. Sekzioan.

8. c.10. Hirugarren sektoreko erabilerak.

— Jabaria: Pribatua.

— Hirigintza-erabilera: Hirigintzako arau hauek lursail pribatu eraikigarrietarako arautzen dutena, III. Tituluko 1. Kapituluko 2. Sekzioko 28. artikuluan.

— Eraikuntza: HAPB honen Antolamenduko Planoetan jasoz diren Zehaztapenek arautzen dutena eta, bereziki, PO.02 «Antolamendu Orokorra. Lerrokadurak eta sestrak» planoan, bai eta hirigintzako arau hauek lursail pribatu eraikigarrietarako arautzen dutena ere, III. Tituluko 1. Kapituluko 1. Sekzioan.

9. e.10. E.10. Errepide eta hiri-bide nagusiak (Tokiko Sistema).

— Jabaria: Publikoa (Udala).

— Hirigintza-erabilera: Azpeitiko HAPOn Hirigintzako Arauen 39.2 artikuluan arautzen dena.

— Eraikuntza: Azpeitiko HAPOn Hirigintzako Arauen 39.1 artikuluan arautzen dena.

10. g.10. Ekipamendu komunitarioa (Tokiko Sistema).

— Jabaria: Publikoa (Udala).

— Hirigintza-erabilera: Hirigintzako arau hauek ekipamendu komunitarioko lursailletarako arautzen dutena, III. Tituluko 2. Kapituluko 1. Sekzioko 39. artikuluan.

— Eraikuntza: HAPB honen Antolamenduko Planoetan jasoz diren Zehaztapenek arautzen dutena eta, bereziki, PO.02 «Antolamendu Orokorra. Lerrokadurak eta sestrak» planoan, bai eta hirigintzako arau hauek ekipamendu komunitarioko lursailletarako arautzen dutena ere, III. Tituluko 2. Kapituluko 1. Sekzioko 38. artikuluan.

11. f.10. Hiri Espazio Libreak (Tokiko Sistema).

— Jabaria: Publikoa (Udala).

— Hirigintza-erabilera: Azpeitiko HAPOn Hirigintzako Arauen 42.3 artikuluan arautzen dena.

— Eraikuntza: Azpeitiko HAPOn Hirigintzako Arauen 42.2 artikuluan arautzen dena.

12. h.10.1. Ibai-ibilguak. URA agentziaren jarduketetarako erreserba (Tokiko Sistema).

— Jabaria: Publikoa (Udala).

— Hirigintza-erabilera: URA uraren euskal agentzia uholde-arriskuko egoera hobetzeko egiten ari den obrekin lotuta egin litzakeen jarduketetarako erreserba-espazioa.

— Eraikuntza: Debekatuta dago, oro har. Legezko xedapen arautzaileek baimendutako eraikuntzak bakarrik baimentzen dira.

2. KAPITULUA. PLAN BEREZIA GARATZEKO PLANGINTZA-ARAUBIDEA

8. artikulua. Xehetasun-azterketak.

1. Xehetasun-azterketak egin ahal izango dira, HAPOn eta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 73. eta 74. artikuluetan ezartzen diren helburu, muga eta edukiarekin.

— Uso urbanístico: Regulado por las presentes normas urbanísticas para las parcelas privadas edificables en el Título III, Capítulo 1.º, Sección 2, artículo 27.

— Edificación: Regulada por las Especificaciones recogidas en los Planos de Ordenación de este PEOU y en especial en el plano PO.02 «Ordenación General. Alineaciones y rasantes» así como en estas normas urbanísticas para las parcelas privadas edificables en el Título III, Capítulo 1.º, Sección 1.

8. c.10. Usos terciarios.

— Dominio: Privado.

— Uso urbanístico: Regulado por las presentes normas urbanísticas para las parcelas privadas edificables en el Título III, Capítulo 1.º, Sección 2, artículo 28.

— Edificación: Regulada por las Especificaciones recogidas en los Planos de Ordenación de este PEOU y en especial en el plano PO.02 «Ordenación General. Alineaciones y rasantes» así como en estas normas urbanísticas para las parcelas privadas edificables en el Título III, Capítulo 1.º, Sección 1.

9. e.10. Carreteras y vías urbanas principales (Sistema Local).

— Dominio: Público (Ayuntamiento).

— Uso urbanístico: Regulado en el artículo 39.2 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Azpeitia.

— Edificación: Regulado en el artículo 39.1 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Azpeitia.

10. g.10. Equipamiento comunitario (Sistema Local).

— Dominio: Público (Ayuntamiento).

— Uso urbanístico: Regulado por las presentes normas urbanísticas para las parcelas de equipamiento comunitario en el Título III, Capítulo 2.º, Sección 1, artículo 39.

— Edificación: Regulada por las Especificaciones recogidas en los Planos de Ordenación de este PEOU y en especial en el plano PO.02 «Ordenación General. Alineaciones y rasantes» así como en estas normas urbanísticas para las parcelas de equipamiento comunitario en el Título III, Capítulo 2.º, Sección 1, artículo 38.

11. f.10. Espacios libres urbanos (Sistema Local).

— Dominio: Público (Ayuntamiento).

— Uso urbanístico: Regulado en el artículo 42.3 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Azpeitia.

— Edificación: Regulado en el artículo 42.2 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Azpeitia.

12. h.10.1. Cauces fluviales. Reserva actuaciones URA (Sistema Local).

— Dominio: Público (Ayuntamiento).

— Uso urbanístico: Espacio de reserva para posibles actuaciones relacionadas con las obras de mejora de la inundabilidad que está llevando a cabo la agencia vasca del agua URA.

— Edificación: Prohibida en general. Se autorizan exclusivamente las construcciones permitidas por las disposiciones legales reguladoras de la misma.

CAPÍTULO 2.º RÉGIMEN DE PLANEAMIENTO PARA EL DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL

Artículo 8. Estudios de detalle.

1. Se podrán realizar Estudios de Detalle con las finalidades, limitaciones y contenido establecidos en el PGOU y en los artículos 73 y 74 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

2. Lursail eraikigarri bat garatu baino lehen, Xehetasun-azterketa bat idatzi eta tramitatu dadin exijitu ahal izango du Udalak. Betiere plangintzako figura horretarako ezarritako mugen barruan, eta HAPBn lursail eraikigarrietarako aurreikusten den eraikuntzako eta barne-urbanizazioko antolamenduarekiko alaketak txertatzeko.

3. Plan Berezian ezartzen diren kalifikazio xehatuko zehaztapenak xehetasun-azterketak formulatuta aldatu ahal izango dira, kasuak honako hauek baldin badira:

— Lursail eraikigarrien ordenantza partikularrak birdoitu behar direnean, xehetasun-azterketa baten esku-hartze esparruari dagozkion alderdietan.

Birdoitze hori eraikuntzaren forma arautzen duten parameetroetara heda daiteke (altuera eta solairu kopurua), bai eta letroraduretara eta sestratar ere, betiere partzelaren hirigintza-araubide orokorra arautzen duten baldintzetara egokitzen bada.

— Antolamendu xehatua eragindako lursailen eta ingurunearen baldintzatzaile material eta orografikoetara egokitzea, betiere antolamenduaren oinarriko ezaugarriak aldatu gabe. Irabazizko lursailen nahiz aipaturiko antolamenduaren ondoriozko zuzkidurazkoen konfigurazio eta mugapen zehatzera heda daiteke.

Zuzkidura-lursail publikoei dagokienez, aipaturiko egokitza-penarekin batera ezingo da azalera murriztu, ezta haren baldintza kualitatiboak galarazi ere.

— Irabazizko erabileretara zein zuzkidura-erabilera publikoetara bideratutako lursail eraikigarrien nahitaezko mugapena aldatzea eta/edo osatzea, aurrez azaldutako salbuespenak salbuespen, hirigintza-kalifikazioa eta antolamendu xehatuaren oinarriko baldintza arautzaileak aldatu gabe.

Nolanahi ere, planteatutako proposamenen irismena kontuan hartuta, Udalak Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren aldaketa zehatza eskatu ahal izango du, baita proposamenok aurreko paragrafoetan adierazten diren betekizunak betetzen badituzte ere.

Halaber, bide-sarearen eta zerbitzu orokorreko zein tokiko zerbitzuko azpiegituren sarearen konfigurazioari, trazadurari eta sestrari dagozkion soluzioak birdoitu egin ahal izango dituzte azpiegiturok egikaritzeko formulatzen diren obra-proiektuek, betiere hirigintza-plangintzan ezarritako baldintza orokorren barruan.

9. artikulua. Urbanizazioko Jarduketa Programa.

Urbanizazioko Jarduketa Programa idatziko da, HAPB honetan definitzen den Jarduketa Integratuaren garapena arautu eta antolatutako duena, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 152. artikuluari jarraikiz. Urbanizazioko Jarduketa Programak (UJP) eremuaren hirigintza-egikaritzearen garapena jasoko du.

Urbanizazioko Jarduketa Programak HAPB honetan aurreikusten diren egikaritze-unitateen mugapena, egikaritze-araubidea eta jarduteko sistema berretsi edo, hala badagokio, aldatu egingo ditu.

Egikaritzea Antolatzeko eta Kudeatzeko Jarraibideak deritzen C. agirian, UJPk jarraitu beharko dituen gidalerroak adierazten dira.

10. artikulua. Urbanizazioko Proiektua.

Urbanizazioko Proiektu bakarra idatziko da Jarduketa Integratu osorako eta hari atxikitako Sistema Orokoretarako; Trenbide-sareari dagokion Sistema Orokorra da salbuespen bakarra, lurzorua eskuratzeko bakarrik adskribatzen delarik. Urbanizazioko Jarduketa Programan (UJP) ezarritakoari jarraikiz antolatutako urbanizazio-obra egikaritzeko programazioa.

Proiektu horretan jabari publikoko espazioetako azpiegitura guztiak eta gaur egun eraikita dauden egokitzapenak defini-

2. Como paso previo al desarrollo de una parcela edificable, el Ayuntamiento podrá exigir la redacción y tramitación de un Estudio de Detalle. Siempre dentro de los límites establecidos para esta figura de planeamiento, y para introducir alteraciones respecto a la ordenación de la edificación o la urbanización interna prevista en el PEOU para las parcelas edificables.

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

— Reajuste de las ordenanzas particulares de las parcelas edificables, en los extremos propios del campo de intervención de un estudio de detalle.

Ese reajuste puede extenderse a los parámetros reguladores de la forma de la edificación (altura y número de plantas) así como a las correspondientes alineaciones y rasantes, siempre en el contexto de su adecuación a las condiciones reguladoras del régimen urbanístico general de la parcela.

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

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

— Modificación y/o complementación de la precisa delimitación de las parcelas edificables destinadas a usos tanto lucrativos como dotacionales públicos, sin que, con las salvedades antes expuestas, pueda alterarse ni la calificación urbanística, ni las condiciones básicas reguladoras de la ordenación pormenorizada.

En todo caso, en atención al alcance de las propuestas planteadas, el Ayuntamiento podrá exigir la modificación puntual del PEOU, aun cuando aquellas se adecuen a los requisitos señalados en los párrafos anteriores.

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

Artículo 9. Programa de Actuación Urbanizadora.

Se redactará un Programa de Actuación Urbanizadora que regulará y organizará el desarrollo de la ejecución de la Actuación Integrada definida en el presente PEOU, según lo previsto en el artículo 152 de la Ley 2/2006 del Suelo y Urbanismo. El PAU recogerá el desarrollo, por fases si se diera el caso, de la ejecución urbanística del ámbito.

El Programa de Actuación Urbanizadora confirmará o modificará, en su caso, la delimitación de las unidades de ejecución, el régimen de ejecución y el sistema de actuación previstos en el presente PEOU.

En el documento C. Directrices de la Organización y Gestión de la Ejecución se indican una serie de directrices que seguirá el Programa de Actuación Urbanizadora.

Artículo 10. Proyecto de Urbanización.

Se redactará un único Proyecto de Urbanización para la totalidad de la Actuación Integrada y los Sistemas Generales adscritos, salvo el S.G. Red Ferroviaria que se adscribe solo para la obtención del suelo. La programación de la ejecución de las obras de urbanización se organizará según lo establecido en el Programa de Actuación Urbanizadora (PAU).

En dicho proyecto se definirán la totalidad de la infraestructura de los espacios de dominio público o de la adecuación de

tuko dira, indarrean dagoen araudia eta hirigintzako arau haue-
tan ezartzen diren diseinu-baldintzak bete ditzan.

Zubiaren eta oinezkoentzako pasabidearen proiektuak proiektu independente modura idatziko dira, URAk 2022-2027 aldirako plan hidrologikoa garatzeko egingo dituen jarduketek eta, pasabidearen kasuan, beste aldeko ibaiertzeko hirigintza-garapeneko baldintzatuta baitaude.

11. artikulua. *Urbanizazioko Proiektuaren bidez antolamendua egokitzeak aukeraren mugak.*

Urbanizazio publikoko Proiektuak bideen sestrak eta haien ardatzak birdoitu ahal izango ditu, eta hori ez da Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren aldaketatzat joko; eragin izan lezake, unean-unean, espazio libreen eta bideen antolamendu eta zonakatzeko xehatuak, baldin eta horrek ez badu eragiten lursail pribatuen azalerak handitzerik.

12. artikulua. *Partzelazioa.*

Ondoriozko lursailak edo partzelak azpi-partzeletan banatu ahal izango dira, garatu beharreko birpartzelazio-proiektuaren arabera. Azpi-partzela horiek osatzeko, erabileren eta atarien zentzuzko banaketa egin beharko da. Dagokion hirigintza-fitxan definitzen da lursail edo partzela bakoitzerako gutxieneko partzela.

13. artikulua. *Ingurumenean eragin daitezkeen efektu negatiboak zuzentzeko, babesteko eta konpentsatzeko neurriak.*

Hiri Antolamenduko Plan Berezia egikaritzeko prozesuan, Ingurumen Azterketa Estrategikoan eta Ingurumen Adierazpen Estrategikoan ezartzen diren neurri babesle, zuzentzaile eta konpentsatzaileak hartuko dira.

3. KAPITULUA. PLAN BEREZIA GARATZEKO HIRIGINTZA JARDUKETAKO ARAUBIDEA

14. artikulua. *Jarduketa Integratua eta Egikaritze-unitateak.*

Hiri Antolamenduko Plan Bereziak AI-AU.11 Amue deritzon Jarduketa Integratua eta hari atxikitako Sistema Orokorrak definitzen ditu, «Hirigintza egikaritzeko baldintzak» deritzon PO.05 planoan jasotzen den bezala. Aurreikusten da Egikaritze-unitate bakarraren bitartez garatzea.

Jarduketa Integratua gauzatzeko, haren garapena arautuko duen Urbanizazioko Jarduketa Programa idatzi eta onetsi behar da. Urbanizazioko Jarduketa Programak HAPB honetan egikaritze-unitateen mugapenari eta aurreikusten den jarduketa-sistemari dagokionez ezartzen diren zehaztapenak aldatu ahal izango ditu.

15. artikulua. *Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren garapena eta egikaritzea.*

Lankidetzako jarduketa-sistema bidezko egikaritze publiko araubidea ezartzen da. Urbanizazioko Jarduketa Programak jarduketa-sistema aldatu dezake.

HAPB hau garatzeko, Egikaritzea antolatzeko eta kudeatzeko jarraibideak deritzon C Agirian ezartzen den jarduketa-araubidea bete beharko da, nahiz eta UJP den epeak finkatzeko eskudun tresna.

16. artikulua. *Haztapen-koefizienteak.*

Babes publikoko etxebizitzaren prezioak eta gehieneko errentak eta zuzkidura-bizitokiaren kanona zehazteari buruzko Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraioetako sailburuaren 2022ko ekainaren 30eko Agindua indarrean sartu dela kontuan hartuta, honako haztapen-koefiziente hauek proposatu dira HAPBrako:

- Babes ofizialeko etxebizitzak (araubide orokorra): 1,00.
- Babestutako Etxebizitza Tasatuak: 1,57.
- Etxebizitza libreak: 1,63.

las actualmente construidas de forma que cumpla la normativa vigente y las condiciones de diseño prescritas, a través de las presentes normas urbanísticas.

Los proyectos del puente y de la pasarela peatonal, se redactarán como proyectos independientes por estar fuertemente condicionados por las actuaciones que realice URA en el desarrollo del plan hidrológico 2022-2027, así como por los desarrollos urbanísticos de la margen contraria en el caso de la pasarela peatonal.

Artículo 11. *Límites de la posibilidad de adaptación de la ordenación por el Proyecto de Urbanización.*

El Proyecto de Urbanización pública podrá reajustar las rasantes del viario y los ejes de los mismos, sin que ello tenga consideración de modificación del PEOU, pudiendo afectar de forma puntual a la ordenación y la zonificación pormenorizada de los espacios libres y vialidad, siempre que ello no suponga incremento de las superficies de las parcelas privadas.

Artículo 12. *Parcelación.*

Las parcelas resultantes podrán ser divididas en subparcelas conforme al proyecto de reparcelación a desarrollar. Estas subparcelas deberán corresponder a una distribución racional de los usos y portales. La parcela mínima para cada parcela se define en su correspondiente ficha urbanística.

Artículo 13. *Medidas protectoras, correctoras y compensatorias para reducir los efectos negativos en el medio ambiente.*

En el proceso de ejecución del PEOU se adoptarán las medidas protectoras, correctoras y compensatorias establecidas en el Estudio Ambiental Estratégico y la Declaración Ambiental Estratégica.

CAPÍTULO 3.º RÉGIMEN DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA PARA EL DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL

Artículo 14. *Actuación Integrada y Unidades de Ejecución.*

El PEOU define una Actuación Integrada, denominada AI-AU.11 Amue, así como sus Sistemas Generales adscritos, tal y como se refleja en el plano PO.05 «Condiciones de ejecución urbanística», cuyo desarrollo se prevé a través de una única Unidad de Ejecución.

La ejecución de la Actuación Integrada pasa por la redacción y aprobación de un Programa de Actuación Urbanizadora que regulará su desarrollo. El Programa de Actuación Urbanizadora podrá modificar las determinaciones del PEOU en lo referente a la delimitación de las unidades de ejecución y el sistema de actuación previsto.

Artículo 15. *Desarrollo y ejecución del PEOU.*

Se establece un régimen de ejecución pública mediante el sistema de actuación de Cooperación. El PAU podrá modificar el sistema de actuación.

El desarrollo del presente PEOU, se ajustará al régimen de actuación establecido en el Documento C: Directrices de organización y gestión de la ejecución, si bien es el PAU el instrumento competente para la fijación de los plazos.

Artículo 16. *Coeficientes de ponderación.*

Teniendo en cuenta la entrada en vigor de la 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, se proponen los siguientes coeficientes de ponderación para el PEOU:

- VPO (régimen general): 1,00.
- Vivienda Protegida Tasada: 1,57.
- Vivienda libre: 1,63.

- Hirugarren sektorea :0,50.
 - Aparkalekuak eta babes ofizialeko etxebizitzetara eratzitakoak: 0,34.
 - Aparkalekuak eta tasatutako etxebizitzetara eratzitakoak: 0,38.
 - Aparkalekuak eta etxebizitza libreei eratzitakoak 0,41.
- Haztapan-koefizienteak birpartzelatze-proiektuan egunera-tu eta/edo egokitu ahal izango dira.

17. artikulua. Lehendik dauden eraikuntzen araubidea.

1. Antolamenduz kanpo:

Antolamenduz kanpokotzat deklaratzeko dira HAPB honetan ezartzen den erabilera- eta eraikuntza-araubidearekin bat ez datozen eraikin, instalazio eta erabilerak. Hirigintza egikaritzeko baldintzak deritzon PO.05 planoan islatzen dira antolamenduz kanpoko eraikinak.

Antolamenduz kanpokoen artean dauden eraikin eta instalazioen egoera Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 101. artikuluan ezartzen dena da. Ondorioz, eraikina gutxienezko bizigarritasun- eta osasungarritasun-egoeran mantentzeko beharrezkotzat jotzen diren obrak, hirugarrenei kalterik ez eragitera bideratutakoak, kontserbaziokoak, eta higiezia eta apaintasuna zaintzekoak bakarrik egin ahal izango dira, eta ez eraberritze- eta sendotze-lanik, bolumena handitzeko edo hobekuntzako, modernizazioko eta haien desjabetze-balioa handitzeko lanik. Edonola ere, era horretako obra-lizentzia emateko beharrezkoa izango da higiezinaren balioa handitzea berariaz uko egitea; obra egin baino lehen aurkeztu beharko da hori adierazten den idazkia, eta dagokion udal erregistroan jasota geldituko da.

Salbuespen gisa, berariaz antolamenduz kanpoko gisa deklaratzeko eraikin-zatiak eraberritzeko, sendotzeko eta hobetzeko obrak baimendu ahal izango dira, baina Urbanizazioko Jarduketara Programan ezartzen den faseko garapenarekin bat etorritik. Hobetzeko obra horiek egiteko, beharrezkoa izango da oro har ezarritako higiezinaren balio-gehikuntzari uko egitea eta Jarduketa Integratua egikaritzeko ezarritako fase-erregimenera egokitzeko konpromisoa hartzea.

2. Finkatutako eraikuntzak:

Santa Klara Komentua (Frantziskotarrak/Eliza eta Klaustroa) finkatzen da, hirugarren sektoreko edo zuzkidurako erabileretarako, komentua-erabilera finkatzeaz gain.

Finkatutako sestra gaineko eraikigarritasuna: finkatzen den komentua-erakin osoaren egungo lerroakaduren eta formaren ondoriozkoa; 7.688 m² (t) gutxi gorabehera.

HIRUGARREN TITULUA

ERAIKUNTZAKO ETA ERABILERAKO ARAU OROKORRAK

1. KAPITULUA. LURSAIL PRIBATU ERAIKIGARRIEI APLIKATU BEHARREKO BALDINTZA OROKORRAK

1. SEKZIOA. Eraikinaren forma arautzeko baldintza orokorrak

18. artikulua. Baldintza orokorrak.

Lursail pribatuetan garatzen diren eraikuntzek HAPB honen Hirigintzako Arauetan eta Antolamenduko Planoetan eraikuntzari, aprobetxamenduari eta bolumenari dagokionez ezartzen diren baldintza orokorrak bete beharko dituzte, bai eta dagokion ezauzgarri-taulan ezartzen dena ere.

- Terciario: 0,50.
- Aparcamiento y anejos de VPO: 0,34.
- Aparcamiento y anejos de vivienda tasada: 0,38.
- Aparcamiento y anejos de vivienda libre: 0,41.

Los coeficientes de ponderación podrán ser actualizados y/o adaptados en el proyecto de reparcelación.

Artículo 17. Régimen de la edificación existente.

1. Fuera de ordenación:

Se declaran fuera de ordenación los edificios, instalaciones y usos existentes que no se adecuan al régimen de uso y edificación establecido en este PEOU. Los edificios fuera de ordenación se han reflejado en el plano PO.05. Condiciones de ejecución urbanística.

El régimen de los edificios e instalaciones incluidos en la situación de fuera de ordenación expresa es el establecido en el artículo 101 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo. En consecuencia, solo será posible la realización de obras que se consideren necesarias para el mantenimiento del edificio en las mínimas condiciones de habitabilidad y salubridad y las dirigidas a evitar daños a terceros, la conservación, higiene y ornato, pero no así las de reforma, consolidación, aumento de volumen o mejora, modernización o incremento de su valor de expropiación; en cualquier caso, la concesión de este tipo de licencias de obra quedará condicionada a la suscripción de una renuncia expresa al incremento del valor del inmueble, la cual se presentará previamente a la realización de la obra y se hará constar en el registro municipal correspondiente.

De manera excepcional, podrán autorizarse obras de reforma, consolidación y mejora de aquellas partes de edificios declaradas expresamente como fuera de ordenación, pero coincidentes con el desarrollo por fases que se establezca en el Programa de Actuación Urbanizadora. La realización de dichas obras de mejora estará condicionada a la renuncia expresa al incremento del valor del inmueble establecido con carácter general y al compromiso de adecuación al régimen de fases establecido para la ejecución de la Actuación Integrada.

2. Edificación consolidada:

Se consolida el Convento de Santa Clara (Franciscanas/Iglesia y Claustro) con destino a usos terciarios o dotacionales, sin perjuicio de la consolidación del uso conventual.

Edificabilidad sobre rasante consolidada: la resultante de las alineaciones y de la forma actuales del conjunto de la edificación conventual existente que se consolida, estimada orientativamente en 7.688 m²(t).

TÍTULO TERCERO

NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN Y USO

CAPÍTULO 1.º CONDICIONES GENERALES APLICABLES A LAS PARCELAS PRIVADAS EDIFICABLES

SECCIÓN 1. Condiciones generales de regulación de la forma de la edificación

Artículo 18. Condiciones generales.

Las construcciones que se desarrollen en las parcelas privadas, se ajustarán en cuanto a sus condiciones generales de edificación, aprovechamiento y volumen a lo especificado en las Normas Urbanísticas y Planos de Ordenación del presente PEOU, así como a lo establecido en el correspondiente cuadro de características.

19. artikulua. Eraikigarritasun-baldintzak.

Lursail pribatuetan irabazizko erabileretara bideratutako sestra gaineko gehieneko eraikitako azalera Azpeitiko HAPOeko araudi partikularrean A.U. 11 Amue eremurako finkatzen dena da:

– Hirigintza-garapen berriak: 59.500 m²(t).

Erabilera	Eraikigarritasuna (m ² (t))
Babes Ofizialeko Etxebizitzak	8.748
Babestutako Etxebizitza Tasatuak	9.310
Etxebizitza libreak	25.682*
Hirugarren sektorea	15.040

*Eraikigarritasun horrek lehendik dauden 6 etxebizitzaren eraikigarritasuna barne hartzen du. Azpeitiko Udalak dituen katastroko datuen arabera, honako hau da kontuan hartu den eraikigarritasuna:

Erabilera	Eraikigarritasuna (m ² (t))
Etxebizitza libreak	900
Etxebizit. libreei eratxikit. (apark. eta trastelek.)	405
Hirugarren sektorea-komertziala	552

– Hirigintza-eraikigarritasun finkatua: 8.408 m²(t).

Erabilera	Eraikigarritasuna (m ² (t))
Dagoen komentua	7.688

Dagokion araudi partikularrean ezartzen da antolatutako irabazizko lursail bakoitzari esleitzen zaion eraikigarritasuna.

Azpeitiko HAPOren Hirigintzako Arauetako 49. artikuluan –Eraikigarritasuna zenbatzeko irizpide orokor arautzaileak– jasotzen direnak dira eraikigarritasuna zenbatzeko irizpideak.

20. artikulua. Eraikuntzaren formaren definizioa.

Eraikuntzak bat etorri beharko dira PO.02 «Antolamendu orokorra. Lerrokadurak eta sestrak» deritzon planoan ezartzen diren eraikuntzaren gehieneko lerrokadurekin.

Lursail pribatuak okupatzen dituzten eraikuntzen lursail urbanizatuko sestrak eta sostengu-mailak izango dira antolamenduplanoetan, garapen berriko areen eta bide-elementuen edo lehendik dagoen urbanizazioa aldatzen duten planoetan ezarritako erreferentzia-mailetatik abiatuta, urbanizazioko obren proiektuetan ezartzen direnak.

Lerrokadura horiek definitzen dute eraikuntzaren gehieneko inguratzailea, ezarri diren eraikuntzaren altuera- eta profil-baldintzekin batera. Azalera eraikigarriaren gehieneko mugak ere errepetatu beharko ditu, baina.

21. artikulua. Eraikuntza-profila.

Dagokion araudi partikularrean ezartzen da lursail bakoitzarako eraikuntza-profila.

22. artikulua. Eraikuntzaren altuera.

Eraikuntzaren altuera neurtzeko, fatxadaren azaleraren erdiko puntuak urbanizatutako lursailarekin bat egiten duen puntua hartuko da beheko erreferentziazat eta, goiko erreferentzia gisa, berriaz, fatxadaren azaleraren puntu altuenaren maila, edo hau estalkiaren planoarekin gurutzatzen den gunea.

Ezarritako gehieneko altueratik gora eraikinaren instalazioekin lotutako elementuak ezartzea onartuko da, eta dagokion tratamendua emango zaie, eraikuntzaren itxura globalean integratuta gera daitezen.

Dagokion araudi partikularrean ezartzen da lursail bakoitzarako baimentzen den eraikuntzen gehieneko altuera.

23. artikulua. Hegalkinak eta atzeraemanguneak.

Bertan bizitzeko edo okupatzeko modukoak diren eta fatxadatik ateratzen diren elementuak, itxiak edo irekiak izan daitezkeenak; hots, haien alde guztietan itxitura osoa izan dezakete, edo aldeak erabat edo zati batean irekita izan ditzakete.

Artículo 19. Condiciones de edificabilidad.

La superficie construida sobre rasante máxima destinada a usos lucrativos privados que se autoriza en las parcelas privadas es la fijada en la normativa particular para el A.U. «11 Amue» del PGOU de Azpeitia:

– Nuevos desarrollos urbanísticos: 59.500 m²(t).

Uso	Edificabilidad (m ² (t))
VPO	8.748
VPT	9.310
Vivienda libre	25.682*
Terciario	15.040

*Esta edificabilidad incluye la edificabilidad de las 6 viviendas existentes, que según los datos catastrales que tiene el Ayuntamiento de Azpeitia, es la siguiente:

Uso	Edificabilidad (m ² (t))
Vivienda libre	900
Anejos vivienda libre (garajes y trasteros)	405
Terciario-comercial	552

– Edificabilidad urbanística consolidada:

Uso	Edificabilidad (m ² (t))
Convento existente	7.688

La edificabilidad asignada a cada parcela lucrativa ordenada se establece en su correspondiente normativa particular.

Los criterios de cómputo de edificabilidad son los recogidos en artículo 49. Criterios generales reguladores del cómputo de la edificabilidad de las Normas Urbanísticas del PGOU de Azpeitia.

Artículo 20. Definición de la forma de la edificación.

Las construcciones deberán adecuarse a las alineaciones máximas de la edificación establecidas en el plano PO.02 «Ordenación general. Alineaciones y rasantes».

Las rasantes y niveles de apoyo en el terreno urbanizado de las edificaciones que ocupen las parcelas privadas, serán las que se establezcan por los proyectos de obras de urbanización a partir de los niveles de referencia establecidos en los planos de ordenación, en las áreas y elementos viarios de nuevo desarrollo o en los que se modifica la urbanización existente.

Dichas alineaciones, junto con las condiciones de altura y perfil de la edificación establecidas, definen la envolvente máxima de la edificación. Ésta, sin embargo, deberá respetar también los límites máximos de superficie edificable.

Artículo 21. Perfil edificatorio.

El perfil edificatorio para cada parcela se establece en su correspondiente normativa particular.

Artículo 22. Altura de la edificación.

La altura de la edificación se medirá tomando como referencia inferior el punto medio de la superficie de fachada en su encuentro con el terreno urbanizado y como referencia superior el nivel del punto más alto de la superficie de fachada o de la intersección de ésta con el plano de cubierta.

Por encima de la altura máxima establecida se admitirá la implantación de elementos ligados a las instalaciones del edificio, que tendrán un tratamiento adecuado para que queden integrados en la imagen global de la edificación.

La altura máxima de la edificación permitida es la establecida para cada parcela en su correspondiente normativa particular.

Artículo 23. Vuelos y retranqueos.

Elementos habitables u ocupables, que sobresalen de la fachada, y que pueden ser cerrados o abiertos, en función de que posean cerramiento completo en todos sus lados o que éstos se encuentren total o parcialmente abiertos.

Hegalkinaren sakonera esango zaio irtengunerik handieneko zati edo elementutik dagokion fatxadaraino dagoen distantziari.

Hegalkinak edo hegalkak itxiak (begiratokiak, galeriak eta antzerakoak) eta irekiak (balkoiak, terrazak eta antzerakoak) izan daitezke.

Orohar, ondorengo zehaztapenak bete beharko ditu hegalkinen eta atzeraemanguneen antolamenduak:

— Hegalkin ireki eta itxi guztiek ezingo dute gainditu eraikuntzaren fatxaden perimetroaren luzeraren % 75, eraikuntzaren goi solairuen kopuruaz bideratuta. Dena den, hegalkin horiek nahi bezala jarri ahal izango dira eraikinaren fatxada eta solairu ezberdinetan, baldin eta, guztira, ez badute gainditzen ezarritako gehieneko luzera.

— Hegalkin itxiek ezingo dute gainditu eraikuntzaren fatxaden perimetroaren luzeraren % 40, eraikuntzaren goi solairuen kopuruaz bideratuta, eta kasu honetan ere nahi bezala jarri ahal izango dira eraikinaren fatxada eta solairu ezberdinetan.

— Hegalkin irekiak zein itxiak gehienez ere 150 cm irten ahal izango dira fatxadaren azaleratik.

— Aurrez aurre duten espazio publikoaren edo lursail urbanizatuaren sestratik gutxienez 3,00 metroko altueratik gora soilik baimenduko dira hegalkinak.

Atzeraemanguneak, bestalde, nahi bezala jarri ahal izango dira, baldin eta haien sakonerak luzeraren erdia gainditzen ez badu.

24. artikulua. Teilatu-hegalkak.

Teilatu-hegalaren irtengunea gehienez ere 1,50 cm irtengo da fatxadaren azaleratik; hegalkinak dauden fatxadaren zatietan, hegalkin horiek baino 50 cm gehiago irten ahal izango da teilatu-hegala.

25. artikulua. Estalkiak.

Estalkiaren isurialdeek % 40ko malda izango dute gehienez.

Estalkiaren baimendutako gehieneko profila gaindituz, honako hauek bakarrik ezarri ahal izango dira: tximiniak, aireztapeneko edo hozte-sistemetako hodiak, sabai-leihoak, argi-zuloak –estalkiaren azaleraren paraleloan eta 0,40 cm baino altuera txikiagokoak–, irrati- eta telebista-antena eta ezinbestekak estalkian jarri behar diren gainerako instalazioen elementu teknikoak.

2. SEKZIOA. Erabilera-baldintza orokorrak

26. artikulua. «a.20.1. Bizitegi-gunea, eraikuntza intentsiboko. Etxebizitza babestua» zonetan dauden lursailetarako erabilera-baldintza orokorrak.

1. Berezko erabilera:

Etxebizitza babestuko bizitegi-erabilera, Babes Ofizialeko Etxebizitza eta Babestutako Etxebizitza Tasatu modalitatean.

2. Erabilera bateragarriak:

Hirugarren sektoreko erabilerak, bulego, ostalaritza eta merkataritza modalitateetan. Oro har, baimendu egiten da merkataritza-erabilerak (1. eta 2. kategoriak), askotariko hirugarren sektoreko erabilerak, eta osasun- eta sorospen-erabilerak ezartzea.

Edonola ere, ez da baimentzen dantzalekuak, diskotekak eta antzerako beste erabilera batzuk ezartzea; horiek debekatutako erabilerak izango dira lursail hauetan. Nolanahi ere, erabilera onargarri bat baimendu ahal izateko, beharrezkoa izango da bizitegi-erabilerekin bateragarria dela justifikatzea.

Industria-erabilerak: Merkataritza-erabilerari atxikitakoak soilik, baldintza berberetan, eta inola ere ezingo dira ezarri goiko lehenengo solairua baino gorago.

Aparkalekuak eta etxebizitzetxei eratzitakoak.

Se denominará profundidad de un vuelo a la distancia desde su parte o elemento más saliente hasta la fachada a que correspondan.

Los vuelos podrán ser cerrados (miradores, galerías y similares) y abiertos (balcones, terrazas y análogos).

Con carácter general, la disposición de vuelos y retranqueos se ajustará a las siguientes determinaciones:

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

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

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

— Tan sólo se permitirán vuelos a partir de una altura superior a 3,00 m sobre la rasante del espacio público o del terreno urbanizado al que den frente.

Por su parte, los retranqueos serán libres, no superando su fondo la mitad de su frente.

Artículo 24. Aleros.

El saliente máximo del vuelo del alero sobre la superficie de fachada será de 1,50 m; en los tramos de fachada en los que existan vuelos, aquél podrá sobresalir 50 cm respecto de éstos.

Artículo 25. Cubiertas.

La pendiente máxima autorizada para los faldones de cubierta será del 40 %.

Del perfil autorizado de cubierta, sólo podrán sobresalir las chimeneas, conductos de ventilación o refrigeración, claraboyas, lucernarios paralelos a la superficie de cubierta y de altura inferior a 0,40 cm, antenas de radio y televisión y demás elementos técnicos de las instalaciones que, necesariamente, deban elevarse sobre la cubierta.

SECCIÓN 2. Condiciones generales de uso

Artículo 26. Condiciones generales de uso para las parcelas en zonas «a.20.1. Residencial de edificación intensiva. Vivienda protegida».

1. Uso característico:

Residencial de vivienda protegida en la modalidad de Vivienda de Protección Oficial y Vivienda Protegida Tasada.

2. Usos compatibles:

Terciarios, en las modalidades de oficinas, uso hotelero, usos comerciales. Se autoriza, con carácter general, la implantación de los usos comerciales (categorías 1.ª y 2.ª), terciarios diversos y usos sanitarios y asistenciales.

En todo caso, no se autoriza la implantación de salas de fiestas, discotecas y otros usos similares, que tendrán la condición de usos prohibidos en estas parcelas. La autorización, en cada caso, de esos usos se entenderá condicionada a la justificación de su compatibilidad con los usos residenciales.

Industriales: Únicamente los asimilados al uso comercial, en idénticas condiciones a éste, sin que en ningún caso puedan implantarse por encima de la primera planta alta.

Aparcamientos y anejos de vivienda.

3. Debeikutako erabilerak:

Aurreko modalitateetan sartzen ez direnak.

4. Sestra gaineko eraikigarriak ez diren espazio pribatuak erabilera:

Sestra gaineko espazio eraikiezinak erabilera publikoko zortasuna izango dute, eta egoteko leku, espazio libre, lorategi edo jolas-leku gisa erabiltzeko bideratuko dira.

Oro har, ez da baimenduko eraikuntzarik, nahiz eta aparkaleku-irteerako elementuak eraiki ahal izango diren sestra azpian, indarrean dagoen araudia betetzeko behar-beharrezkoa denean eta eraikuntza-proiektuak hala justifikatzen duenean.

5. Onartzen diren erabilerak ezartzeko irizpideak:

Behoko solairuan: hirugarren sektorekoak eta bizitegi-erabileraren osagarri direnak.

Lehenengo solairuan: Babestutako etxebizitzak (Babes Ofizialeko Etxebizitzak eta Babestutako Etxebizitza Tasatuak) eta hirugarren sektorekoak, ostalaritza eta bulego kategorietan soilik.

Goiko gainerako solairuetan: Babestutako etxebizitzak (Babes Ofizialeko Etxebizitzak eta Babestutako Etxebizitza Tasatuak).

Sestra azpiko solairuetan: aparkalekuak eta bizitegi-erabileraren osagarri direnak.

Estalkipean: oro har, beheagoko solairuetan dauden etxebizitzetarako osagarri diren erabilerak. Espazio horiek nahitaez behoko solairuan dauden etxebizitzekin lotutako bizitegi-erabilere-tara bideratu ahal izango dira, eta erregistro-unitate banaezina osatuko dute elkarrekin, nahiz eta kasu honetan azalera eraikigarri gisa zenbatuko diren arren, baimendutako sabai-azalera kalkulatzeko ondoreetarako.

6. Etxebizitza kopurua:

Dagokion araudi partikularrean ezartzen da gehieneko Babes Ofizialeko Etxebizitza eta Babestutako Etxebizitza kopurua.

7. Aparkalekua:

Oro har, bizitegi-erabilerako eta hirugarren sektoreko erabilerako 100 metro koadro(t) bakoitzeko 1,5 plazakoa izango da bete beharreko ratioa.

Lursail bakoitzaren araudi partikularrean ezartzen dena izango da gutxienezko aparkaleku kopurua. Ahal dela, sestra azpiko solairuetan egokituko dira aparkalekuak.

Oro har, garajerako sarbide bakarra egongo da lursail eta/edo eraikuntza-multzo bakoitzeko, ez bada behintzat, hainbat inguruabarren ondorioz, bideraezina edo aukera hori gomendagarria ez dela justifikatzen bada.

27. artikulua. «a.20.2. Bizitegi-gunea, eraikuntza intentsibokoa. Etxebizitza libreko» zonetan dauden lursailentzako erabilerak baldintza orokorrak.

1. Berezko Erabilera:

Etxebizitza libreko bizitegi-erabilera.

2. Erabilera bateragarriak:

Hirugarren sektoreko erabilerak, bulego, ostalaritza eta merkataritza modalitateetan. Oro har, baimendu egiten da merkataritza-erabilerak (1. eta 2. kategoriak), askotariko hirugarren sektoreko erabilerak, eta osasun- eta laguntza-erabilerak ezartzea.

Edonola ere, ez da baimentzen dantzalekuak, diskotekak eta antzerako beste erabilera batzuk ezartzea; horiek debeikutako erabilerak izango dira lursail hauetan. Nolanahi ere, erabilera onargarri bat baimendu ahal izateko, beharrezkoa izango da bizitegi-erabilerekin bateragarria dela justifikatzea.

Industria-erabilerak: Merkataritza-erabilerari atxikitakoak soilik, baldintza berberetan, eta inola ere ezingo dira ezarri goiko lehenengo solairua baino gorago.

Aparkalekuak eta etxebizitzei eratxikitakoak.

3. Usos prohibidos:

Los no incluidos en las modalidades anteriores.

4. Uso de los espacios privados no edificables sobre rasante:

Los espacios no edificables sobre rasante tendrán servidumbre de uso público y se destinarán a lugares de estancia, espacios libres, jardines o zonas de juego.

En general no se admitirán construcciones, aunque se podrán ubicar elementos de salida del aparcamiento bajo rasante cuando sea estrictamente necesario para cumplir la normativa vigente y así lo justifique el proyecto de edificación.

5. Criterios de implantación de los usos permitidos:

En planta baja: usos terciarios y usos auxiliares al residencial.

En planta primera: Viviendas protegidas (VPO y VPT) y usos terciarios exclusivamente en la categoría de hotelero y oficina.

En el resto de plantas altas: Viviendas protegidas (VPO y VPT).

En plantas bajo rasante: aparcamientos y usos auxiliares al residencial.

En el bajocubierta: con carácter general, usos auxiliares de las viviendas existentes en las plantas inferiores. Esos espacios podrán destinarse a usos residenciales vinculados necesariamente a las viviendas existentes en la planta inferior, con las que deberán constituir una unidad registral indivisible, si bien en este supuesto computarán como superficie edificable a efectos del cálculo de la superficie de techo autorizada.

6. Número de viviendas:

El número máximo de viviendas VPO y VPT se establece para cada parcela en su correspondiente normativa particular.

7. Aparcamiento:

En general, el ratio a cumplir será de 1,5 plazas por cada 100 m²(t) de uso residencial y terciario.

El número mínimo de plazas de aparcamiento será el que se establezca en la normativa particular de cada parcela. Los aparcamientos serán habilitados preferentemente en las plantas bajo rasante.

Con carácter general, se dispondrá un único acceso a garaje por parcela y/o bloque edificatorio, salvo que pudieran darse circunstancias en las que resultara inviable o justificadamente desaconsejable.

Artículo 27. Condiciones generales de uso para las parcelas en zonas «a.20.2. Residencial de edificación intensiva. Vivienda libre».

1. Uso característico:

Residencial de vivienda libre.

2. Usos compatibles:

Terciarios, en las modalidades de oficinas, uso hotelero, usos comerciales. Se autoriza, con carácter general, la implantación de los usos comerciales (categorías 1.^a y 2.^a), terciarios diversos y usos sanitarios y asistenciales.

En todo caso, no se autoriza la implantación de salas de fiestas, discotecas y otros usos similares, que tendrán la condición de usos prohibidos en estas parcelas. La autorización, en cada caso, de esos usos se entenderá condicionada a la justificación de su compatibilidad con los usos residenciales.

Industriales: Únicamente los asimilados al uso comercial, en idénticas condiciones a éste, sin que en ningún caso puedan implantarse por encima de la primera planta alta.

Aparcamientos y anejos de vivienda.

3. Debekatutako erabilerak:

Aurreko modalitateetan sartzen ez direnak.

4. Sestra gaineko eraikigarriak ez diren espazio pribatuaren erabilera:

Sestra gaineko espazio eraikiezinak erabilera publikoko zortasuna izango dute, eta egoteko leku, espazio libre, lorategi edo jolas-leku gisa erabiltzeko bideratuko dira.

Oro har, ez da baimenduko eraikuntzarik, nahiz eta aparkaleku-irteerako elementuak eraiki ahal izango diren sestra azpian, indarrean dagoen araudia betetzeko behar-beharrezkoa denean eta eraikuntza-proiektuak hala justifikatzen duenean.

5. Onartzen diren erabilerak ezartzeko irizpideak:

Beheko solairuan: bizitegi-erabilera (etxebizitza libreak) eta hirugarren sektorekoak, lursailaren araudi partikularrak onartzen dituenean.

Lehenengo solairuan: Etxebizitza libreak eta hirugarren sektorekoak, hotel- eta bulego-erabilerak soilik, lursailaren araudi partikularrak onartzen dituenean.

Goiko gainerako solairuetan: Etxebizitza libreak.

Sestra azpiko solairuetan: aparkalekuak eta bizitegi-erabileraren osagarri direnak.

Estalkipean: oro har, beheagoko solairuetan dauden etxebizitzetarako osagarri diren erabilerak. Espazio horiek nahitaez beheko solairuan dauden etxebizitzekin lotutako bizitegi-erabileretara bideratu ahal izango dira, eta erregistro-unitate banaezina osatuko dute elkarrekin, nahiz eta kasu honetan azalera eraikigarri gisa zenbatuko diren arren, baimendutako sabai-azalera kalkulatzeko ondoretarako.

6. Etxebizitza kopurua: Dagokion araudi partikularrean ezarritzen da gehieneko etxebizitza libre kopurua.

7. Aparkalekua: Oro har, bizitegi-erabilerako eta hirugarren sektoreko erabilerako 100 metro koadroko(t) bakoitzeko 1,5 plaza izango da bete beharreko ratioa.

Lursail bakoitzaren araudi partikularrean ezartzen dena izango da gutxieneko aparkaleku kopurua. Ahal dela, sestra azpiko solairuetan egokituko dira aparkalekuak.

Oro har, garajerako sarbide bakarra egongo da lursail eta/edo eraikuntza-multzo bakoitzeko, ez bada behintzat, hainbat ingurubarren ondorioz, bideraezina edo aukera hori gomendagarria ez dela justifikatzen bada.

28. artikulua. «c.10. Hirugarren sektoreko erabilerak» eremuetan dauden lursailentzako erabilera-baldintza orokorrak.

1. Baimendutako Erabilerak: Hirugarren sektoreko erabileratzat jotzen dira ondorengo aprobetxamenduzko jarduerak:

* Hotel-erabilera:

Hotel-erabileratzat hartzen da, irabazi asmoarekin, pertsonen ostatua ematen dietenak, edozein dela ere modalitatea: hotelak, ostatuak, hotel/egoitzak, motelak, pentsioak, aterpetxeak, apartahotelak, etab.

* Merkataritza-erabilera:

Merkataritza-erabileren artean sartzen dira:

— Jendeari era guztietako gauzak eta produktuak saltzea, txikizka zein handizka.

— Ostalaritzako negozioak: tabernak, kafetegiak, pubak, jateak, etab.

— Jendeari zerbitzu profesionalak eskaintzen dizkietenak: ile-apaindegia, edertze-aretoak, masajistak, tindategiak, arropak jaso eta entregatzen dituztenak, etab.

— Aurrez aipatutakoen antzerako jarduerak.

3. Usos prohibidos:

Los no incluidos en las modalidades anteriores.

4. Uso de los espacios privados no edificables sobre rasante:

Los espacios no edificables sobre rasante tendrán servidumbre de uso público y se destinarán a lugares de estancia, espacios libres, jardines o zonas de juego.

En general no se admitirán construcciones, aunque se podrán ubicar elementos de salida del aparcamiento bajo rasante cuando sea estrictamente necesario para cumplir la normativa vigente y así lo justifique el proyecto de edificación.

5. Criterios de implantación de los usos permitidos:

En planta baja: residencial (vivienda libre) y usos terciarios cuando la normativa particular de la parcela lo permita.

En planta primera: Vivienda libre y usos terciarios exclusivamente en la categoría de hotelero y oficina cuando la normativa particular de la parcela lo permita.

En el resto de plantas altas: Vivienda libre.

En plantas bajo rasante: aparcamientos y usos auxiliares al residencial.

En el bajocubierta: con carácter general, usos auxiliares de las viviendas existentes en las plantas inferiores. Esos espacios podrán destinarse a usos residenciales vinculados necesariamente a las viviendas existentes en la planta inferior, con las que deberán constituir una unidad registral indivisible, si bien en este supuesto computarán como superficie edificable a efectos del cálculo de la superficie de techo autorizada.

6. Número de viviendas: El número máximo de viviendas libres se establece para cada parcela en su correspondiente normativa particular.

7. Aparcamiento: En general, el ratio a cumplir será de 1,5 plazas por cada 100 m²(t) de uso residencial y terciario.

El número mínimo de plazas de aparcamiento será el que se establezca en la normativa particular de cada parcela. Los aparcamientos serán habilitados preferentemente en las plantas bajo rasante.

Con carácter general, se dispondrá un único acceso a garaje por parcela y/o bloque edificatorio, salvo que pudieran darse circunstancias en las que resultara inviable o justificadamente desaconsejable.

Artículo 28. Condiciones generales de uso para las parcelas en zonas «c.10. Usos Terciarios».

1. Usos permitidos: Se consideran usos terciarios las siguientes actividades de carácter lucrativo:

* Uso hotelero:

Se entiende por uso hotelero el hospedaje de personas, ejercido con fines lucrativos, en cualquiera de sus modalidades: hoteles, hostales, hoteles/residencia, moteles, pensiones, albergues, apartoteles, etc.

* Uso comercial:

Los usos comerciales comprenderán:

— La venta al público de artículos y productos de todo tipo, al por mayor o al por menor.

— Los negocios de hostelería: bares, cafeterías, pubs, restaurantes, etc.

— La prestación de servicios profesionales al público: peluquerías, salones de belleza, masajistas, tintorerías, recogida y entrega de prendas, etc.

— Otras actividades similares a las anteriores.

— Aurrez aipatutakoen osagarri diren erabilerak.

1., 2., 3. eta 4. kategoriak baimentzen dira.

* Bulego-erabilera:

Administrazio edo bestelako jarduerak, titulartasun pribatukoak eta/edo haiei atxiki ahal zaizkienak, hala nola: era guztietako enpresen egoitza eta ordezkaritza administrazioak; banku-, burtsa- eta aseguru-bulegoak; gestoriak; profesionalen bulegoak eta estudioak; kalkulu-zentroak, laborategiak eta ikerkuntza-zentroak, duten xedea dela eta aurrekoekin bateragarriak eta haiei atxikitzeko modukoak direnak; aipatutakoen antzerako beste jarduera batzuk; dagozkion erabilera osagarriak.

* Aisialdi-erabilera.

Titulartasun pribatua duten aisialdiko eta denbora libreko zenbait jarduera komunitario, aprobetxamenduzko helburuz egiten direnak, eta titulartasun pribatuarekin eta/edo hari atxiki ahal zaionarekin, eta, duten izaeragatik eta baldintzatzaileengatik, ekipamendu komunitariotzat jo ezin direnak.

Horixe da, besteak beste, honako hauen kasua; aisialdi- edo gastronomia-elkarteak; zinema-aretoak eta antzokiak; dantza-lekuak; jolas-aretoak; kasinoak; eta lokal itxietan dauden kirol-instalazioak, hala nola gimnasioak, igerilekuak eta beste; eta aire zabaleko jolas- eta kirol-parkeak; entsegu-aretoak (musika...); gazteentzako eta beste kolektibo batzuentzako aisialdi- eta entretenimendu-jardueretarako lokalak, eta antzerako beste erabilera batzuetarako beste edozein.

* Osasun- eta sorospen-erabilera.

Osasun- eta sorospen-erabileren barruan sartzen dira gaixoko tratatzeko zein haiei ostatu emateko erabilerak, sektore edo kolektibo babesgabe eta/edo mendekeko sorospena (beste erabilera osagarri batzuekin osa daitekeena, ostatu-erabilera barne) eta antzeko beste erabilera batzuk, irabazi-asmoekin eta titulartasun pribatuko eta/edo hari atxikitzeko moduko erregimenean egindakoak, euren xedeei eta/edo euren garapen-baldintzei erreparatuta komunitate-ekipamendukotzat jo ezin direnak.

Horixe da, besteak beste, honako hauen kasua: ospitaleak eta klinikak; egoitza geriatrikoak; zahar-etxeak; zahar-egoitzak eta pertsona babesgabeentzako egoitzak; iragaitzazko bidarientzako etxeak; mediku- eta albaitari kontsultategiak; eta osasunarekin eta sorospenarekin lotutako bestelakoak, baldin eta adierazitako baldintzak betetzen badituzte.

* Irakaskuntzako erabilera.

Irakaskuntzarekin zerikusia duten jarduerak sartzen dira multzo honetan, titulartasun pribatuko eta/edo hari atxikitzeko moduko erregimenean egindakoak, modalitate guztietan, bai eta irakaskuntzaren osagarri diren erabilerak ere, haien helburu eta baldintzengatik, ekipamendu komunitariotzat jo ezin direnak.

* Hirugarren sektoreko askotariko erabilerak.

Jarduera soziopolitikoak, kulturalak edo antzeko beste batzuk sartzen dira erabileren kategorian honetan, irabazi-asmoarekin eta titulartasun pribatuko eta/edo hari atxikitzeko moduko erregimenean egindakoak, haien helburuei eta/edo haiek garatzeko baldintzei erreparatuta, komunitate-ekipamenduko erabileratzat jo ezin direnak edo jo behar ez direnak.

Horixe da, besteak beste, honako hauen kasua: alderdi politiko, elkarte edo sindikatuen egoitzak; erakusketa-areto pribatuak, akademia pribatuak eta beste.

2. Erabilera bateragarriak:

Aparkalekuak eta erabilera nagusiaren osagarri diren erabilerak.

3. Debekatutako erabilerak:

Aurreko modalitateetan sartzen ez direnak.

— Los usos auxiliares de los anteriores.

Se permiten las categorías 1.^a, 2.^a 3.^a y 4.^a

* Uso de oficina:

Comprende las actividades administrativas o de otra naturaleza, de titularidad privada y/o asimilable a la misma, como: las sedes y delegaciones administrativas de empresas de todo tipo; las oficinas de banca, bolsa y seguros; las gestorías; los despachos y estudios profesionales; los centros de cálculo, laboratorios y centros de investigación que por su objeto resulten compatibles y asimilables a los anteriores; otras actividades análogas a las citadas; los correspondientes usos auxiliares.

* Uso recreativo.

Comprenden diversas manifestaciones comunitarias destinadas a la ocupación del ocio y el tiempo libre ejercidos con fines lucrativos y en régimen de titularidad privada y/o asimilable a la misma, que, en atención a su naturaleza y a sus condicionantes no puedan ser considerados como equipamiento comunitario.

Tienen esa condición, entre otras: las asociaciones recreativas o gastronómicas, los cines y teatros, las salas de fiestas, las salas de juegos de azar, los casinos, y las instalaciones deportivas en locales cerrados, como gimnasios, piscinas, y otros, y los parques recreativos y deportivos al aire libre, las salas de ensayo (música...), los locales destinados a actividades de ocio y entretenimiento de jóvenes u otros colectivos, y cualesquiera otros usos de similar naturaleza.

* Uso sanitario y asistencial.

Los usos sanitarios y asistenciales comprenden el tratamiento y alojamiento de enfermos, la asistencia a sectores o colectivos de población desvalidos y/o dependientes (sin perjuicio de su complementación, en su caso, con otros usos auxiliares, incluido el de alojamiento) y otros usos similares, ejercidos con fines lucrativos y en régimen de titularidad privada y/o asimilable a la misma, que, en atención a sus fines y/o a las condiciones de desarrollo de los mismos no puedan o deban ser considerados como usos de equipamiento comunitario.

Tienen esa condición, entre otros: los hospitales, las clínicas; las residencias geriátricas; los hogares de jubilados; las residencias de ancianos y de personas desvalidas; los hogares del transeúnte; los consultorios médicos y veterinarios; cualesquiera otros relacionados con la salud y la asistencia, considerada en el sentido indicado.

* Uso docente.

Comprende las actividades relacionadas con la enseñanza, ejercidas en régimen de titularidad privada y/o asimilable a la misma, en todas sus modalidades, así como los correspondientes usos auxiliares, siempre que, en atención a sus fines y condiciones no puedan o deban ser considerados como equipamiento comunitario.

* Usos terciarios diversos.

Comprenden las actividades socio-políticas, culturales u otros similares, ejercidos con fines lucrativos y en régimen de titularidad privada y/o asimilable a la misma, que, en atención a sus fines y/o a las condiciones de desarrollo de los mismos no puedan o deban ser considerados como usos de equipamiento comunitario.

Tienen esa condición, entre otras, las sedes de partidos, asociaciones o sindicatos, las salas de exposiciones privadas, las academias privadas y otros.

2. Usos compatibles:

Aparcamiento y usos auxiliares al principal.

3. Usos prohibidos:

Los no incluidos en las modalidades anteriores.

4. Sestra gaineko eraikigarriak ez diren espazio pribatuen erabilera:

Sestra gainerako espazio eraikiezinak egoteko lekuak, espazio libreak eta lorategiak egitera bideratuko dira batez ere. Espazio horietan baimenduta dago aparkaleku-erabilera.

Ahal dela, sartzea libre izango den espazioak izango dira, nahiz eta sarbide mugatuko esparru itxiak izan daitezkeen.

5. Aparkaleku-plazak:

Oro har, hirugarren sektoreko erabilerako 100 metro koadro(t) bakoitzeko 1,4 plazakoa izango da bete beharreko ratioa.

Lursail bakoitzaren araudi partikularrean ezartzen dena izango da gutxieneko aparkaleku kopurua. Ahal dela, sestra azpiko solairuetan egokituko dira aparkalekuak.

Oro har, garajerako sarbide bakarra egongo da lursail eta/edo eraikuntza-multzo bakoitzeko, ez bada behintzat, hainbat inguruabarren ondorioz, bideraezina edo aukera hori gomendagarria ez dela justifikatzen bada.

3. SEKZIOA. Bizigarritasun-baldintza orokorrak

29. artikulua. *Eraikuntza intentsiboko bizitegi-erabilerako zonetan (a.20.1 eta a.20.2) dauden lursailetarako bizigarritasun-baldintza orokorrak.*

Etxebizitzek Euskal Autonomia Erkidegoko gutxieneko bizigarritasun-baldintzak eta zuzkidura-bizitokiak diseinatzeko arauak arautzen dituen ekainaren 28ko 80/2022 Dekretua edo horren ordezkio araudia bete beharko dute.

1. Altuera libreak:

Amaitutako lurzorua eta sabaiaren koten artean neurtzen den distantzia bertikala da altuera libre.

Goiko solairuetako gutxieneko altuera libre 2,50 metrokoa izango da.

Sestra gaineko bigarren solairuko amaitutako lurzorua maila -hau da, goiko lehenengo solairuko lurzorua- 4,50 metroko gehieneko altuerara egongo da, urbanizatutako lursailaren sestratik neurtuta.

Erabilera osagarrietara (aparkalekuak, trastelekuak...) bideratutako sestra azpiko solairuen gutxieneko altuera libre 2,50 metrokoa izango da. Altuera hori txikiagoa izan daiteke instalazioen arteko gune zehatzetan.

2. Babes Ofizialeko Etxebizitzak:

Babes Ofizialeko Etxebizitzek era horretako etxebizitzetarako berariazko araudia beteko dute -Agindua, 2009ko otsailaren 12koa, Etxebizitza eta Gizarte Gaietarako Sailburuarena, Babes Ofizialeko Etxebizitzen Diseinuko Ordenantzak onesten dituen-, edo hori ordeztzen duen araudia.

3. Gehieneko etxebizitza kopurua eta etxebizitzen gutxieneko tamaina:

- Dagokion araudi partikularrean bizitegi-lursail bakoitzerako ezartzen dena izango da gehieneko etxebizitza kopurua.

- 40 metro koadro erabilgarrikoa izango da etxebizitzaren gutxieneko tamaina.

Tamaina horiek betetzeko ondoretarako, etxebizitzetara sartzeko espazio komunak zenbatuko dira (eskailerak, igogailua, eskailera-burua, korridoreak), baina ez erabilera osagarrietara bideratutako espazioak, hala nola garajeak, instalazio-gelak eta etxebizitzen trastelekuak.

4. Baimendutako beste erabilera batzuetara bideratutako beheko solairuko lokaletan aplikatu beharreko baldintzatzaileak:

- Gutxieneko altuera libre.

Amaitutako lokalaren gutxieneko altuera libre 2,70 metrokoa izango da erabilera publikora bideratutako lokalaren azale-

4. Uso de los espacios privados no edificables sobre rasante:

Los espacios no edificables sobre rasante se destinarán preferentemente a lugares de estancia, espacios libres y jardines. En estos espacios se permite el uso de aparcamiento.

Preferentemente serán espacios abiertos de acceso libre, aunque podrán ser recintos cerrados de acceso restringido.

5. Plazas de aparcamiento:

En general, el ratio a cumplir será de 1,4 plazas por cada 100 m²(t) de uso terciario.

El número mínimo de plazas de aparcamiento será el que se establezca en la normativa particular de cada parcela. Los aparcamientos serán habilitados preferentemente en las plantas bajo rasante.

Con carácter general, se dispondrá un único acceso a garaje por parcela y/o bloque edificatorio, salvo que pudieran darse circunstancias en las que resultara inviable o justificadamente desaconsejable.

SECCIÓN 3. Condiciones generales de habitabilidad

Artículo 29. *Condiciones generales de habitabilidad para las parcelas en zonas de uso residencial de edificación intensiva (a.20.1 y a.20.2).*

Las viviendas deberán cumplir el 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, o normativa que sustituya a esta.

1. Alturas libres:

La altura libre es la distancia vertical medida entre las cotas de suelo y techo acabados.

La altura libre mínima de las plantas altas será de 2,50 m.

El nivel del suelo acabado de la segunda planta sobre rasante, primera planta alta, se situará a una altura máxima de 4,50 m medidos desde la rasante del terreno urbanizado.

La altura libre mínima de las plantas bajo rasante destinadas a usos auxiliares (aparcamiento, trasteros...) será de 2,50 metros. Esta altura podrá ser menor en zonas puntuales de paso de instalaciones.

2. Viviendas de Protección Oficial:

Las Viviendas de Protección Oficial cumplirán la normativa específica para este tipo de viviendas, Orden de 12 de febrero de 2009 del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, por la que se aprueban las Ordenanzas de Diseño de Viviendas de Protección Oficial, o normativa que sustituya a ésta.

3. Número máximo de viviendas y tamaño mínimo de vivienda:

- El número máximo de viviendas será el establecido en las normas particulares para cada parcela residencial.

- El tamaño mínimo de la vivienda será de 40 m² (útiles).

A los efectos del cumplimiento de esos tamaños serán computados los espacios comunes de acceso (escaleras, ascensor, descansillo, pasillos) a las viviendas, pero no los espacios destinados a usos auxiliares tales como garajes, cuartos de instalaciones y trasteros de las viviendas.

4. Condicionantes de aplicación en los locales de planta baja destinados a otros usos autorizados:

- Altura libre mínima.

La altura libre mínima del local acabado será de 2,70 m en no menos del 60 % de la superficie útil de local destinada a uso

ra erabilgarriaren % 60an gutxienez, eta 2,50 metrokoa pertsonak modu jarraituan egotera bideratutako erabilera publikoko gainerako azaleran. Gela osagarrietan –hala nola biltegiak, komunak edo antzerakoak– altuera libre 2,30 metrora murriztea baimentzen da; gela horiek, baina, ezingo dira erabili pertsonak modu jarraituan egotera. Zona publikoan dagoen lokalaren gaineren batean mailatutako elementurik edo elementu apaingarri bategi, 2,50 metrokoa izan beharko litzateke gune horretako gutxienezko altuera libre. Hori guztia, jarduera jakin batzuk ezartzeko dagokion araudi tekniko-sanitarioak exijitzen dituzkeen baldintzak eta Udal Ordenantzetan ezarritakoa betetzetik erator litezkeen betekizunak gorabehera.

Ostalaritzako eta Aisialdiko Jardueretako Establezimenduen Instalazioa Arautzen duen Udal Ordenantza edo hura ordeztzen duen xedapena aplikatzeko esparruan, Ordenantza horretan adierazten diren gutxienezko altuerak bete beharko dira.

– Sarbidea.

Beheko solairuko lokal guztiek, eraikinaren kanpoaldetik izan beharko dute zuzeneko sarbidea.

– Gutxienezko azalera.

Lokal horietako bakoitzak gutxienez 20 metro koadroko azalera erabilgarria izan beharko du, salbuespenezko kasuetan izan ezik, jarduera motagatik (loteria-saltokiak, prentsa-saltokiak, estankak eta antzerakoak) ez bada beharrezkoa azalera hori izatea, jarduera edo erabilera behar bezala gauzatzeko.

Ostalaritzako eta Aisialdiko Jardueretako Establezimenduen Instalazioa Arautzen duen Udal Ordenantza edo hura ordeztzen duen xedapena aplikatzeko esparruan, Ordenantza horretan adierazten diren gutxienezko azalera bete beharko dira.

– Saltokiaren gutxienezko azalera.

Lokal komertzial bakoitzean jendeari arreta ematera bideratutako zonak gutxienez 10 metro koadroko azalera izan beharko du.

30. artikulua. «c.10. Hirugarren sektoreko erabilera» eremuetan dauden lursailentzako bizigarritasun-baldintza orokorrak.

Ostalaritzako eta aisialdi-jardueretako establezimenduen instalazioa arautzen duen udal ordenantzako bizigarritasun-baldintza aplikatu beharko dira.

Gainerako erabilera onargarrietarako, dagokion legeria sektorialak ezartzen dituen betekizunak bete beharko dira.

4. SEKZIOA. Aparkalekua

31. artikulua. Baldintza orokorrak.

Sestra azpian erabilera pribatuko garajeak eraikitzea baimentzen da.

Dokumentazio grafikoan jasotzen da garajeetara sartzeko arrapalen egoera (bakarra lursail pribatu bakoitzerako), nahiz eta eraikuntza-proiektuak egoera hori aldatu ahal izango duen, beheko solairuei eragiteko aukerarekin.

32. artikulua. Ibilgailuak aparkatzeko gutxienezko zuzkidura.

Lursail pribatu bakoitzaren araudi partikularrean ezartzen da aparkaleku-plazaren gutxienezko zuzkidura.

Oro har, ondorengo ratioa ezartzen da:

Bizitegi-erabilera lursailak: bizitegi-erabilera eta hirugarren sektoreko erabilera 100 m²(t) bakoitzeko 1,5 aparkaleku-plaza.

Hirugarren sektoreko erabilera lursailak: hirugarren sektoreko erabilera 100 m²(t) bakoitzeko 1,4 aparkaleku-plaza.

público y una altura libre mínima de 2,50 m en el resto de la zona de uso público destinada a la estancia continuada de personas. En las dependencias auxiliares tales como almacén, aseos o similares, se autoriza que la altura libre sea reducida a 2,30 m, si bien estas dependencias no podrán destinarse a la estancia prolongada de personas. Si existieran elementos escalonados o decorativos en algún punto del local comprendido en la zona pública, la altura libre mínima en este punto no será inferior a 2,50 m. Todo ello sin perjuicio de los requisitos que pudieran derivarse del cumplimiento de las condiciones exigibles por la normativa técnico-sanitaria correspondiente para el emplazamiento de determinadas actividades, y de lo establecido en las Ordenanzas Municipales.

En el ámbito de aplicación de la Ordenanza Municipal Reguladora de la Instalación de Establecimientos destinados a Hostelería y Actividades Recreativas o disposición que la sustituya, se deberá cumplir con las alturas mínimas indicadas en dicha Ordenanza.

– Acceso.

Todos los locales de planta baja tendrán acceso directo desde el exterior del edificio.

– Superficie mínima.

La superficie útil de cada uno de esos locales no será inferior a 20 m², salvo en los supuestos excepcionales en los que, por el tipo de actividad (expendedurías de lotería, prensa, estancos y otros similares) no se precise dicha superficie para el correcto ejercicio de la actividad o uso.

En el ámbito de aplicación de la Ordenanza Municipal Reguladora de la Instalación de Establecimientos destinados a Hostelería y Actividades Recreativas o disposición que la sustituya, se deberá cumplir con las superficies mínimas indicadas en dicha Ordenanza.

– Superficie mínima de venta al público.

La zona destinada a venta al público en cada local comercial tendrá una superficie no inferior a 10 m².

Artículo 30. Condiciones generales de habitabilidad para las parcelas en zonas «c.10. Usos Terciarios».

Serán de aplicación las condiciones de habitabilidad ordenanza municipal reguladora de la instalación de establecimientos destinados a hostelería y actividades recreativas.

Para el resto de usos admisibles se deberán cumplir los requisitos establecidos por la legislación sectorial correspondiente.

SECCIÓN 4. Aparcamiento

Artículo 31. Condiciones generales.

Se autoriza la implantación bajo rasante de garajes de uso privado.

Se recogen en la documentación gráfica la situación de las rampas de acceso (una única para cada parcela privada, si bien el proyecto edificatorio podrá modificar esta situación, con la posibilidad de afectar a las plantas bajas).

Artículo 32. Dotación mínima de aparcamiento de vehículos.

La dotación mínima de plazas de aparcamiento se establece en la normativa particular de cada una de las parcelas privadas.

Con carácter general, se establece el siguiente ratio:

Parcelas de uso residencial: 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 m²(t) de uso residencial y terciario.

Parcelas de uso terciario: 1,4 plazas de aparcamiento cada 100 m²(t) de uso terciario.

Bizitegi-erabilerako lursailetan, aparkaleku-plazen zuzkidura murriztu ahal izango da behar bezala justifikatzen bada, baina 100 m²(t) bakoitzeko 1,4 aparkaleku-plazako gutxieneko ratioa bermatu beharko da.

33. artikulua. *Ibilgailuentzako aparkalekuen ezaugarri teknikoak.*

Espazio publikoan zein lursail pribatuetan jartzen diren aparkaleku-plazek 2,5 x 5 metroko gutxieneko tamaina izan beharko dute.

Bideetan edo eraikuntzarik gabeko espazio libreetan ibilgailu arinak aparkatzeko zona guztietarako irisgarritasuneko arau teknikoak onesten dituen 68/2000 Dekretuaren 3.11 artikulua betetzeko, modu iraunkorrean gordeko da gutxienez 40 aparkaleku bakoitzeko edo zatikiko bat, mugikortasun urriko pertsonak garraiatzen dituzten ibilgailuentzako, eta oinezkoentzako ibilbideetatik eta eraikinetarako sarreretatik hurbil jarriko dira, ezarritako gutxieneko dimentsioak errespetatuz.

5. SEKZIOA. Baldintza estetikoak eta apaintasuneak

34. artikulua. *Eraikuntzaren konposizio-baldintzak.*

1. Eraikuntzek fatxadak izan beharko dituzte buelta guztiak, tratatu gabeko paramentuak saihestuz. Antzerako tratamendua exijituko da estalkietarako ere. Berezikiz zaindu beharko dira eraikinen konposizio arkitektonikoa eta materialak.

2. HAPB honetan antolatzen diren lursailetak bakoitzarako hainbat eraikuntza-proiektu idatzi ahal izango da, birpartzelazio-prozesuaren ondoriozko azpi-lursailen edo erregistro-finen arabera; baliteke, gainera, aurreikusitako eraikuntza-lanak faseka egitea ere. Dagozkion proiektuetan, eraikinaren konposizio arkitektonikoa definituko da, unitate horietako bakoitzerako irudi bateratu bat bermatzeko helburuz.

35. artikulua. *Errotuluak eta beste elementu batzuk.*

Errotuluak onartzen dira bide publikoaren gainetik dauden fatxadetan hutsunetan sartuta, edo bestela, margotuta edo gainjarrita, hizkiz hizki, fatxadaren gainean, hutsuneen goialdetik dagoen espazioan, hutsuneen zabaleraren barruan. Gehienez ere 40 cm-ko altuera izango dute.

Errotulua hutsunean sartzen bada, fatxadaren lerrotik irten gabe egin beharko da, ez dezan murriztu aireztapen- eta argiztapen-azalera baimendutako gutxienezkoak behera.

Beheko solairuan eta lehenengoan bakarrik onartzen dira, azken horren kasuan, etxebizitza-erabilerarik ez badu bakarrik. Lehenengo solairuko errotuluak fatxadaren hutsunearen barruan sartuta bakarrik jarri ahal izango dira.

Eraikuntza berean, eta errotuluak jartzea baimenduta dagoen solairuetan, altuera berean jarri beharko dira. Horregatik, alderdi hori jaso egin beharko da lizentzia eskatzeko aurkezten den proiektuan.

Ez da onartzen fatxadaren kanpoko aldean markesinarik, beira-arasarik, salmenta-makinarik, airea girotzeko makinarik edo antzerakorik jartzea. Debeakututa dago fatxadarekiko perpendikularrak diren errotulu-banderak jartzea, baita baimendutako solairuetan jartzen ez den errotulu oro ere.

36. artikulua. *Eraikinik gabeko espazio pribatuen tratamendua.*

1. Jabetza partikularreko espazio libreak nahitaez mantendu beharko dira apaintasun- eta osasungarritasun-baldintza onetan, eta baldintza horietarako beharrezko urbanizazioa izango dute (zoladura, lorezaintza, euri-urak biltzeko sistema, argiteria eta gainerako zerbitzuak).

2. Eraikuntzarik gabeko espazio horietan erabilera osagarriak funtzionalak izan eta gara daitezen beharrezkoak diren eraikuntza-elementuak ezartzea baimentzen da, hala nola soto-erakuntza elementuak eskailera-elementuak, sotoak aireztatze elementuak, etab.

En las parcelas de uso residencial podrá reducirse la dotación de plazas de aparcamiento justificadamente, pero se deberá garantizar el ratio mínimo de 1,4 plazas de aparcamiento por cada 100 m²(t).

Artículo 33. *Características técnicas de los aparcamientos de vehículos.*

Las plazas de aparcamiento que se dispongan tanto en el espacio público como en las parcelas privadas tendrán una dimensión mínima de 2,5 x 5 m.

En cumplimiento del artículo 3.11 del Decreto 68/2000, por el que se aprueban las normas técnicas de accesibilidad en todas las zonas de estacionamiento de vehículos ligeros situadas en vías o espacios libres de edificación, se reservarán permanentemente como mínimo una plaza por cada 40 o fracción para vehículos que transporten personas con movilidad reducida, disponiéndose cerca de los itinerarios peatonales y los accesos a los edificios y respetando las dimensiones mínimas establecidas.

SECCIÓN 5. Condiciones estéticas y de ornato

Artículo 34. *Condiciones de composición de la edificación.*

1. Las edificaciones presentarán fachadas en todo su contorno, evitándose los paramentos no tratados. Similar tratamiento se exigirá para las cubiertas. Deberá cuidarse especialmente la composición arquitectónica de los edificios y sus materiales.

2. Podrán redactarse varios proyectos de edificación para cada una de las parcelas ordenadas en este PEOU, en función de las sub-parcelas o fincas registrales resultantes en el proceso reparcelatorio, o de la posible ejecución por fases de la edificación prevista. En los respectivos proyectos se definirá la composición arquitectónica del edificio, a fin de garantizar una imagen unitaria para cada una de dichas unidades.

Artículo 35. *Rótulos y otros elementos.*

Se admiten rótulos en las fachadas sobre la vía pública integrados en los huecos, o bien, pintados o incorporados, letra a letra, sobre la fachada en el espacio situado inmediatamente por encima de los huecos, dentro de la anchura de éstos. Su dimensión en altura no superará los 40 cm.

Si el rótulo se incorpora en el hueco, se hará sin sobresalir de la línea de fachada y de forma que no reduzca la superficie de ventilación e iluminación por debajo del mínimo permisible.

Se admiten solamente en planta baja y en planta primera cuando ésta no se dedica a vivienda. Los rótulos de planta primera sólo podrán ser incorporados dentro de los huecos de fachada.

En una misma edificación los rótulos irán colocados a la misma altura en las plantas en que se permitan. Por ello, este extremo deberá hacerse constar en el proyecto que se presente en solicitud de licencia.

No se admiten marquesinas, vitrinas, máquinas expendedoras ni máquinas de aire acondicionado o similares por el exterior de la fachada. Quedan prohibidos los rótulos-bandera perpendiculares a fachada, así como todo rótulo que no se sitúe en las plantas permitidas.

Artículo 36. *Tratamiento de los espacios privados libres de edificación.*

1. Los espacios libres de propiedad particular se mantendrán obligatoriamente en adecuadas condiciones de ornato y salubridad y estarán dotados de la urbanización que tales condiciones requieran (pavimentación, jardinería, recogida de aguas pluviales, alumbrado y demás servicios).

2. Se admite en estos espacios privados libres de edificación la implantación de elementos constructivos necesarios para la funcionalidad y desarrollo de los usos auxiliares, como por ejemplo elementos contruidos de escaleras de acceso a sótano, elementos de ventilación de sótanos, etc.

37. artikulua. Jasangarritasuneko irizpide orokorrak.

A.U. «11.Amue eremuko eraikinek justifikatu beharko dute jasangarritasunari dagokionez ondorengo alderdi edo irizpide orokorrak betetzen dituztela:

- Orientazio egokia.
- Energia aurrezteko eraikuntza-elementuak dituela.
- Aireztapen egokia.
- Hondakinak bereizita gordetzera bideratutako espazioak dituela, gero hondakinok birzikla daitezzen.
- Bizikletak aparkatzera bideratutako espazioak antolatzen direla.
- Argiztapen- eta berogailu-instalazioetan eta ur-kontsumo-koetan energia aurrezteko soluzio teknikoak dituela.
- Energia berriztagarriak erabiltzen dituela.
- Ur-hargunea eta ur beltzen saneamendu-sarea dituela, komunikazio bertikaleko nukleoa behar bezala garbitzeko.

2. KAPITULUA. EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO
LURSAILEI APLIKATU BEHARREKO
BALDINTZA OROKORRAK

1. SEKZIOA. EC1 eta EC2 ekipamendu komunitarioko
lursailen erabilera- eta eraikuntza-baldintzak

38. artikulua. Eraikuntza-araubidea.

Ekipamenduko lursailetan garatzen diren eraikuntzek HAPB honen Antolamenduko Planoetan eraikuntzari eta bolumenari dagokionez ezartzen diren baldintza orokorrak bete beharko dituzte, bai eta ekipamendu komunitarioko lursailetakako bakoitzeko dagokion araudi partikularrean ezartzen dena ere.

Lursail horiei esleitu zaien eraikigarritasuna inola ere ez da zenbatuko aprobetxamenduzko eraikigarritasunaren ondoretarako, jabari publikoko ekipamenduak baitira.

39. artikulua. Erabilera-araubidea.

1. Berezko erabilerak: ekipamendu komunitarioko erabilerak, lursail bakoitzaren araudi partikularrean ezartzen diren modalitateetan.

2. Erabilera onargarriak:

— Etxebizitza-erabilera, ekipamendu-erabileren erabilera osagarri modura bakarrik (gehienez ere, ekipamendu bakoitzeko etxebizitza bat).

— Egoitza komunitarioko erabilera, ekipamenduko lursailaren dagokion araudi partikularrean berariaz aurreikusten diren kasuetan.

— Hirugarren sektoreko erabilerak, berezko erabilerekin bateragarriak eta haien osagarri diren modalitateetan.

— Aparkalekuak.

— Hiri-zerbitzuen azpiegiturak. Hiri-zerbitzuen azpiegiturako erabilerak (telekomunikazioak...) jotzen dira propio halakotzat.

— Ekipamenduaren osagarri diren edo hari atxiki dakizkiokeen beste erabilera batzuk. Hiri-zerbitzuen azpiegituren erabilerak jotzen dira propio halakotzat, sestra gaineakoak zein sestra azpi-koak, baldin eta eremuaren erabilera nagusiarekin (ekipamendu komunitarioa) bateragarriak badira.

3. Debekatutako erabilerak: aurreko modalitateetan sartzen ez direnak.

Artículo 37. Criterios de sostenibilidad de carácter general.

Los edificios del A.U. «11.Amue» deberán de justificar el cumplimiento de los siguientes aspectos o criterios de carácter general desde el punto de vista de la sostenibilidad:

- Orientación adecuada.
- Instalación de elementos constructivos para el ahorro energético.
- Ventilación adecuada.
- Instalación de espacios destinados al almacenamiento de residuos de manera fraccionada para facilitar su reciclaje.
- Ordenación de espacios destinados al aparcamiento de bicicletas.
- Soluciones técnicas para el ahorro energético en sus instalaciones de alumbrado, calefacción y consumo de agua.
- Utilización de energías renovables.
- Instalación de punto de agua y red de saneamiento de aguas fecales, para la adecuada limpieza del núcleo de comunicación vertical.

CAPÍTULO 2.º CONDICIONES GENERALES
APLICABLES A LAS PARCELAS DE
EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

SECCIÓN 1. Condiciones de edificación y uso de las parcelas de equipamiento comunitario EC1 y EC2

Artículo 38. Régimen de edificación.

Las construcciones que se desarrollen en las parcelas de equipamiento, se ajustarán en cuanto a sus condiciones generales de edificación, y volumen a lo especificado en los Planos de Ordenación del presente PEOU, así como a lo establecido en la correspondiente normativa particular para cada una de las parcelas de equipamiento comunitario.

La edificabilidad asignada a estas parcelas en ningún caso computará a efectos de edificabilidad lucrativa, por tratarse de equipamientos de dominio público.

Artículo 39. Régimen de uso.

1. Usos característicos: equipamiento comunitario, en las modalidades establecidas en la normativa particular de cada parcela.

2. Usos admisibles:

— Vivienda, exclusivamente como uso auxiliar de los de equipamiento (como máximo, una vivienda por equipamiento).

— Residencia comunitaria, en los supuestos expresamente previstos en la correspondiente normativa particular de la parcela de equipamiento.

— Terciarios, en las modalidades compatibles y complementarias de los usos característicos.

— Aparcamiento.

— Infraestructuras de servicios urbanos. Se consideran expresamente como tales los usos de infraestructuras de servicios (telecomunicación...).

— Otros usos auxiliares del equipamiento o asimilados al mismo. Se consideran expresamente como tales los usos de infraestructuras de servicios urbanos, tanto sobre como bajo rasante, en la medida en que sean compatibles con el destino preferente de la zona (equipamiento comunitario).

3. Usos prohibidos: los no incluidos en las modalidades anteriores.

LAUGARREN TITULUA

URBANIZAZIOKO ARAUAK

1. KAPITULUA. DISEINU-BALDINTZA OROKORRAK

40. artikulua. *Urbanizazioko baldintzak.*

Plan Berezi honen PO.02 «Antolamendu Orokorra. Lerroka-durak eta sestrak» planoan adierazten dira eremua urbanizatzeko ildo orokorrak, bide publikorako gutxienezko dimentsioak finkatuz.

41. artikulua. *Irisgarritasuna sustatzea.*

Urbanizazioko Proiektuak zein HAPB hau garatzeko tramita litezkeen Xehetasun-azterketek Eusko Jaurlaritzaren Lehendakari-tzaren Irisgarritasuna Sustatzeko abenduaren 4ko 20/1997 Le-gearn eta Eusko Jaurlaritzako Lurralde Antolamendu, Etxebizitza eta Ingurumen Sailaren 68/2000 Dekretuaren Arau Teknikoetan ezarritakora egokitu beharko dituzte haien zehaztapenak, ahal den neurrian, kontuan hartuta hiri-lurzoruko eremu bat dela.

42. artikulua. *Genero-ikuspegia espazio publikoen disei-nuan.*

Ondorengo alderdiak izango dira kontuan espazio publikoa diseinatzekeo:

– Eremu osoan egoteko espazioak sortzea, pertsonen arteko bizikidetzara, lankidetzara eta elkartasunera bideratutakoak.

– Espazio espezifikoak edo erabilera anitzekoak sortzea, he-rritarrek elkarrekin egiten edo askotariko ekimenak eta jar-duerak garatu ahal ditzaten.

– Urte-sasoi guztietan jendea elkartu eta goza dezan susta-tuko duten espazio publikoak sustatzea, beharrezkoa bada eguz-kitik eta euritik babesteko aukera emango dutenak.

– Jendearen bizitza-zikloko etapa ezberdinetara –adineko pertsonak, gazteak, helduak, adingabeak– egokitutako elkartze-ko eta sozializatzeko lekuak izatea, aproposak eta irisgarriak izango direnak. Adin-tarte ezberdinetako haurrentzako bereizitako eta haiei egokitutako parkeak izatea, bai eta haurtxoak aldatze-ko, haiei arreta emateko eta nolabaiteko pribatutasunez edoski-tuko lekuak ere.

– Parke eta berdegune egokiak diseinatzea: Parkeek sektore-egitura argia izan behar dute, parke barruan dauden bideen hie-rarkia argi adierazita, eta ibilbide nagusia ondo ikusi behar da; bestalde, hesitutako parke itxien ordeztu, parke irekiak sustatu be-har dira.

– Zoladura lisoa eta egoera onean. Espaloiek behar adinako zabalera izan behar dute. Herritar guztientzako irisgarriak, eta espaloien mailan dauden oinezkoentzako pasabideekin.

– Oreka mantendu behar da ibilgailuei bideratutako espa-zioaren eta oinezkoentzako espazioaren artean, oinezkoentzako eremuak sor daitezen sustatuz. Kaleei bizitza itzultzea eta kale-ko bizipenak sustatzea.

– Seinaleztapen egokia: Norbera non dagoen eta nora doan jakitzea, orientatzeko mugarrak eta elementuak eta seinaleztap-en-sistema on bat erabiltzea; baita informazio- eta turismo-bule-goak ere.

– Itzalguneak eta atsedenerako zonak sortzea. Berdegunea eta zuhaitzak ingurunearen baldintzetara egokitzea, eta itzalgu-ne homogeneoak egitea.

– Adineko pertsonentzako edo mugikortasun-arazoak dituz-tenentzako lagunkoia izango den hiri bat diseinatzea. Sozializa-zio-espazioak sortzen lagunduko duten hiri-altzariak diseinatzea.

TÍTULO CUARTO

NORMAS DE URBANIZACIÓN

CAPÍTULO 1.º CONDICIONES GENERALES DE DISEÑO

Artículo 40. *Condiciones de urbanización.*

En el plano PO.02 «Ordenación General. Alineaciones y rantes» del presente Plan Especial se señalan las líneas gene-ales para la urbanización del área fijando las dimensiones mí-nimas para la vialidad pública.

Artículo 41. *Promoción de la accesibilidad.*

El Proyecto de Urbanización así como los posibles Estudios de Detalle que se tramiten como desarrollo del presente PEOU deberán ajustar sus especificaciones a lo establecido en la Ley 20/1997 de 4 de diciembre para la promoción de la Accesibilidad de Presidencia del Gobierno Vasco y las Normas Técnicas del Decreto 68/2000 del Dpto. de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco o normativa que lo susti-tuya, en la medida en que ello sea posible al tratarse de un ám-bito de suelo urbano.

Artículo 42. *Perspectiva de género en el diseño de los es-pacios públicos.*

El diseño del espacio público tendrá en cuenta los siguien-tes aspectos:

– La creación de espacios de estancia a lo largo del ámbito, orientados a la convivencia entre las personas, la cooperación y la solidaridad.

– La creación de espacios específicos o multiusos en los que la ciudadanía pueda realizar acciones asociativas o desa-rrollar iniciativas y actividades diversas.

– Fomento de espacios públicos que fomenten el encuentro y disfrute en todas las épocas del año, protegidas si es neces-a-rio del sol y de la lluvia.

– La disponibilidad de lugares de reunión y socialización de las personas adecuadas a las distintas etapas de su ciclo vital -mayores, jóvenes, adultas, menores, que sean adecuados y estén accesibles. Existencia de parques infantiles diferenciados para tipos de edades y adecuados a ellas y de lugares para cambiar a los bebés, atenderles, dar lactancia con cierta privacidad.

– El diseño de parques y zonas verdes adecuados: Los par-ques tienen que tener una estructura de sectores clara, con in-dicación clara de la jerarquía de caminos dentro del parque y de la visibilidad de la ruta principal y fomentando parques abiertos frente a los cerrados con rejas.

– Pavimento liso y en buen estado Aceras suficientemente anchas. Accesible para todas sus habitantes y con pasos para peatones al nivel de las aceras.

– Equilibrio entre el espacio destinado a los coches y el es-pacio destinado a los peatones, fomentando la creación de zonas peatonales. Restituir la vida a las calles y fomentar la vivencia de la calle.

– Señalización adecuada: Saber dónde se está y a dónde se va propiciando hitos y elementos orientativos, un buen sistema de señalización; oficinas de información y turismo.

– Creación de zonas de sombra y descanso. Adaptación de la zona verde y arbolado a las condiciones del entorno y zonas de sombra homogéneas.

– Diseño de ciudad amigable para las personas mayores o con problemas de movilidad Diseño de mobiliario urbano que contribuya a crear espacios de sociabilización.

— Hiriko espazioak eta altzariak proiektatzerakoan, kontuan izan behar dira alderdi meteorologikoak eta eguzkiaren orientazioa urte-saso ezberdinetan.

— Adineko pertsonen eta zainketa-kargak dituztenen ergonomia eta ingurunearen ezaugarrietara egokitzen diren bankuak jartzea.

— Igarobideek eta pasaguneek behar adinako argiztapena izan behar dute gauez, zuhaitzekin eta bestelako landareekin bateragarriak diren argiekin.

— Zubiak, eskailerak, tunelak edo igogailuak bezalako ibilguneak, saihestezinak baldin badira, zainduta egon behar dira eta ikuseremu zabala izan behar dute.

— Espazioaren ikuspena.

— Espazio publikoen bizigarritasuna bermatzea, herritarrek espazio horiek erabil eta goza ditzaten sustatuz.

— Ondo sektorizatutako eta seinaleztatutako parkeak eta berdeguneak diseinatzea, zokorik gabeak, ondo ekipatutakoak, ohiko garbiketa- eta mantenu-lanak ahalbideratuko dituzten diseinuekin eta argiztapen egokiarekin.

— Berdintasunean oinarritutako aisia- eta aisialdi-espazioak diseinatzea, hierarkikoak izango ez direnak edo estereotipoen arabera gizonezkoenak diren jarduerak sortuko ez dituztenak.

43. artikulua. *Espazio publikoak klima-aldaketa kontuan hartuta diseinatzea.*

Klima-aldaketa da XXI. mendeko ingurumen-erronka nagusia. Helburu nagusia da berotegi-efektuko gasen emisioak murriztea, planetaren berotze globalaren eragile nagusiak baitira, eta ingurumenean, ekonomian eta gizartearen eragiten dituzten inpaktuetara egoki gaitezen ahalbidera dezaketenez estrategiak ezartzea.

Klima-aldaketaren ondoriozko inpaktuetara egokitu gaitezen, funtsezkoa da espazio publikoak ondo diseinatzea. Horregatik, ondorengo gomendioak kontuan hartu beharko dira espazio publikoak diseinatzerakoan:

— Zolatutako azalera handiak saihestu behar dira, eta berotasuna horrenbeste atxikitzen ez duten zoladurak aukeratu, hala nola zoladura berdeak (saretak) edo zoladura hotz eguzki-islataileak, eguzkiaren eraginpean zoladura konbentzionalak baino freskoago mantentzen baitira.

— Itzalpeko espazioak sortzea eta iturriak jartzea.

— Etorkizuneko klima-agertokietara ondoen egokituko diren landareak eta zuhaitzak aukeratzea:

Berdeguneetan zuhaitz eta landare espezie alternatiboak erabiltzeko aukera kontuan hartzea, lehorte ondoen jasaten duten barietateak aukeratzuz.

Mantenu txikiko eta ureztatzeko ia urik behar ez duten lora-tegi «jasangarriko» irizpideak ezartzea.

— Ibaier ibaiaren ertza birnaturalizatzea, duen korridore ekologiko, biodibertsitate-bektore eta herritarrek naturarekin konektatzeko eginkizunak bultzatzeko.

Ibaiaren ondoko zona eraldatzea, eta espazio berde eta aisia-gune bihurtzea; espazio horiek hiri-ingurunean natura-espazioez gozatzeko aukera eman dezaten, ibaira eta bainu-eremuetara iristeko guneak sortuz.

— Drainatze Jasangarriko Hiri Sistemak ezartze, hainbat modalitatetan: Landare-estalkiak, Uharkak, Infiltrazio-txorkoak, Zoladura iragazkorrak, Infiltrazioko putzuak, zangak eta andelak, Uholde-parterreak, Draina iragazleak, Landare-arekak, Zerrenda iragazleak, Hondar-iragazkiak, Atzemate- eta/edo infiltratze-baltsak, Urmaelak. Euri-ura atzemateko, atxikitzeko, iragazteko eta infiltratzeko eginkizunak garatzen dituzte Drainatze Jasangarriko Hiri-sistemen teknika ezberdinek. Sistema horiek ezarrita, euri asko egiten duen aldietan isurketak kudeatu ahal izango dira, urbanizatutako inguruneetan isurketa-uren geruza gehiegi goratzea saihestuz.

Urbanizazio-proiektuan zehaztu beharko dira ingeniariartza naturalistikoko soluzio espezifikoak.

— Los espacios y el mobiliario urbano se tienen que proyectar teniendo en cuenta las inclemencias meteorológicas y la orientación del sol en las diferentes épocas del año.

— Disposición de bancos adecuada a la ergonomía de personas mayores, con cargas de cuidado y a las características del entorno.

— Pasajes y las áreas de paso con la suficiente iluminación nocturna, con luces compatibles con los árboles y otra vegetación.

— Desplazamientos como puentes, escaleras, túneles o ascensores. Si son inevitables, deben tener vigilancia y un campo de visión amplio.

— Visibilidad del espacio.

— Garantizar la habitabilidad de los espacios públicos, fomentando su uso y disfrute por parte de los ciudadanos.

— Diseño de parques y zonas verdes bien sectorizados, señalizados y sin recovecos, con diseños que permitan la limpieza y mantenimiento habitual, una correcta iluminación, y que estén bien equipados.

— Diseño de espacios de ocio y esparcimiento igualitarios, no jerárquicos o que generen actividades estereotipadamente masculinas.

Artículo 43. *Diseño de los espacios públicos teniendo en cuenta el cambio climático.*

El cambio climático es el gran reto ambiental del siglo XXI. El objetivo clave es frenar las emisiones de gases de efecto invernadero, principales causantes del calentamiento global del planeta y establecer estrategias que permitan adaptarnos a los impactos ambientales, económicos y sociales que provocan.

Un buen diseño de los espacios públicos es fundamental para adaptarnos a los impactos derivados del cambio climático. Por ese motivo, el diseño de los espacios públicos tendrá en cuenta las siguientes recomendaciones:

— Evitar las grandes superficies pavimentadas y elegir pavimentos que no retengan tanto el calor como los pavimentos verdes (celosías) o los pavimentos fríos reflectantes solares que permanecen más frescos al sol que los pavimentos convencionales.

— Crear espacios en sombra e instalar fuentes.

— Elegir la vegetación y el arbolado que mejor se adapten a los futuros escenarios climáticos:

Considerar el uso de especies alternativas para árboles y otro tipo de vegetación en zonas verdes, seleccionando aquellas variedades con mayor tolerancia a la sequía.

Implementar criterios de jardinería «sostenible» de bajo mantenimiento y consumo de agua de riego prácticamente nulo.

— Renaturalización de la margen del río Ibaier para favorecer su papel como corredor ecológico, vector de biodiversidad y punto de conexión de los ciudadanos con la naturaleza.

Transformación de la zona aledaña al río en espacios verdes y de ocio que ofrezcan la oportunidad de disfrutar de espacios naturales en el entorno urbano, creando puntos de acceso al río y zonas de baño.

— Implementación de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUD) en sus diversas modalidades: Cubiertas vegetadas, Aljibes, Alcorques de infiltración, Pavimentos permeables, Pozos, zanjas y depósitos de infiltración, Parterres inundables, Drenos filtrantes, Cunetas vegetadas, Franjas filtrantes, Filtros de arena, Balsas de detención y/o infiltración, Estanques. Las diversas técnicas de SUDs desarrollan funciones de detención, retención, filtración e infiltración de agua pluvial. La implantación de los SUDs permitirá gestionar la escorrentía en periodos de lluvias intensas evitando la sobre elevación de la lámina de agua de escorrentía en los entornos urbanizados.

Se deberán detallar en el proyecto de urbanización las soluciones específicas de ingeniería naturalística.

2. KAPITULUA. ERAIKITZEKO BALDINTZAK ETA EZAUGARRI XEHATUAK

44. artikulua. Sareen ezaugarriak.

PO.04 «Sareen Eskemak» serieko planoetan marraztutako sareak eskemak besterik ez dira eta, beraz, xehetasunez aztertu beharko dira haien ezaugarriak dagokion Urbanizazio Proiektuan.

45. artikulua. Saneamendu-sarearen ezaugarriak.

Urbanizazio-proiektuak saneamendu-azpiegiturak behar bezala lotzeko beharrezkoak diren soluzioak jaso beharko ditu.

1. Ur beltzen sarea:

– Saneamendua modu bereizian proiektatuko da obraren eremu osoan.

– Gaur egungo sarearekin konektatzeko aurreikusten diren gunean adierazi beharko dira.

– Hornikuntza-saretik ez datozen urak –drainatzeetatik datozenak, esaterako– ezingo dira ur beltzen saneamendu-sarera konektatu.

– Gaur egungo sare unitarioak sare bereizi bilakatzea ekariko duten jarduketak bultzatu beharko dira.

– Indarrean dagoen Eraikuntzaren Kode Teknikoaz gain, Gipuzkoako Ur Partzuergoaren Kolektorerako isurketak Arautzen dituen Erregelamenduan zehazten dena bete beharko da.

2. Euri-uren sarea.

– Indarrean dagoen araudian ezartzen denera egokitu beharko da, sarearen ezaugarri orokorre, dimentsionamenduari eta isurketen arauketari dagokionez.

– Azpeitiko Udalak onetsi beharko du euri-uren sarearen diseinua, hura baita sarea mantentzearen arduraduna.

46. artikulua. Ur-hornikuntzako sarearen ezaugarriak.

Urbanizazio-proiektuak urez hornitzeko dagoen 200 mm-ko diametroko galdaketa hariorreko hodiarekin behar bezala konektatzeko beharrezkoak diren soluzioak jaso beharko ditu.

Ondoren adierazten diren aurreikuspenak betetzeko diseinututa egon beharko da ura hornitzeko sarea, betiere indarrean dagoen dagokion araudia beteta:

– Edateko ura hornitzeko.

– Suteen aurrean babesteko (ur-harguneak).

1. Edateko ura hornitzeko:

– Sare berriak saretuak izan beharko dira, ahal den heinean.

– Lehendik dagoen sarearekiko konexio-guneak adierazi eta xehatu beharko dira.

– Obraren fase ezberdinetan hornikuntza bermatzeko beharrezkoak izango diren behin-behineko desbideraketak kontuan hartu beharko dira.

– Kontsumo guztiak neurtu beharko dira.

2. Suteen aurrean babesteko:

– Ureztatze-aho guztiek izango dute kontagailua, eta Azpeitiko Udalak onetsi beharko du aho kopurua eta haien kokalekua.

47. artikulua. Energia elektriko, telefonia, gas eta argiteria publikoko sareen ezaugarriak.

Elektrizitateko eta telefoniako instalazio eta linea guztiek bete beharko dituzten indarrean dauden erregelamendu ofizialak eta konpainia emakidadunen arauak.

CAPÍTULO 2.º CONDICIONES CONSTRUCTIVAS Y CARACTERÍSTICAS DE DETALLE

Artículo 44. Características de las redes.

Las redes grafiadas en los planos de la serie PO.04 «Esquemas de redes» son únicamente esquemas debiendo estudiarse detalladamente sus características en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

Artículo 45. Características de la red de saneamiento.

El proyecto de urbanización deberá contemplar las acciones necesarias para la correcta conexión de las infraestructuras de saneamiento.

1. Red de fecales:

– El saneamiento se proyectará de manera separativa en todo el ámbito de obra.

– Se deberán indicar los puntos de conexión previstos con la actual red.

– Aguas no procedentes de la red de abastecimiento como, por ejemplo, drenajes... no podrán ser conectados a la red de saneamiento fecal.

– Se deberán favorecer actuaciones que conlleven la transformación de las actuales redes unitarias en redes separativas.

– Se deberá cumplir además del CTE en vigor, lo especificado en el Reglamento Regulador del vertido a Colector del Consorcio de Aguas de Gipuzkoa.

2. Red de pluviales.

– Se deberá adaptar en sus características generales, dimensionamiento y regulación de los vertidos, a lo establecido a la normativa vigente.

– El diseño de la red de pluviales deberá ser aprobado por el Ayuntamiento de Azpeitia, por ser el responsable de su mantenimiento.

Artículo 46. Características de la red de abastecimiento de agua.

El proyecto de urbanización deberá contemplar las acciones necesarias para la correcta conexión a la conducción de fundición Dúctil de 200 mm de diámetro existente para el abastecimiento de agua.

La red de abastecimiento de agua estará diseñada, cumpliendo en cada caso la normativa vigente correspondiente, para cumplir las previsiones de:

– Suministro de agua potable.

– Protección contra incendios (hidrantes).

1. Suministro de agua potable:

– Las nuevas redes deberán ser en la medida de lo posible malladas.

– Se deben indicar y detallar los puntos de conexión con la red existente.

– Se deben contemplar los desvíos provisionales necesarios para garantizar el abastecimiento durante las diferentes fases de obra.

– Todos los consumos deberán ser medidos.

2. Protección contra incendios:

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

Artículo 47. Características de la red de energía eléctrica, telefonía y alumbrado público y gas.

Todos los tendidos e instalaciones eléctricas y telefónicas cumplirán con los reglamentos oficiales vigentes, así como con las normas de las compañías concesionarias.

Argiteria publikoaren diseinu, dimentsionamendu, argiztapen-maila eta uniformetasuneko baldintzei dagokienez, indarrean dagoen araudian zehazten dena bete beharko da.

Indarrean dagoen araudiari jarraikiz diseinatu beharko da gas-sarea, eremutik hurbil dagoen gas-saretik elikatuz.

48. artikulua. *Zolaketa, eta ibilgailuentzako bideak, oinezkoentzako pasealekuak eta egoteko guneak zolatzea.*

Urbanizazio proiektuak definituko ditu bide publikoen ezau-garriak.

Bideak, aparkalekuak, oinezkoentzako pasealekuak eta egoteko guneak indarrean dauden ordenantzei eta araudiari jarraikiz egikarrituko dira, zolatzeari dagokionez.

49. artikulua. *Lur-mugimenduak.*

Urbanizazio proiektuak definituko ditu urbanizazio publikoaren eta mugakide dituen lursail pribatuen behin betiko sestrak.

HAPB honetan «PO.04.5 Lur-mugimenduak» planoak jasotzen da, proposatutako antolamendua gauzatzeko aurreikusten diren lur-mugimenduak adierazten dituen, gutxi gorabehera.

50. artikulua. *Zuhaitzak eta lorategiak.*

Antolamenduan jasotzen diren espazio libre publikoak kalitate oneko zelaia ereinda eta landaketak eginda biribildu, edertu eta egokituko dira. Zuhaitzak txorkoetan jarriko dira, HAPB honetako antolamenduko planoetan jasotzen diren irizpideei jarraikiz.

Urbanizazio proiektuan justifikatu egin beharko da hirigintzako estandarrei buruzko 123/2012 Dekretuaren 6.2.c) artikulua ezartzen duen landarediari dagokion estandarra betetzen dela; aurrez gauzatutakoarekiko gehitzen den 100 metro koardo eraiki bakoitzeko zuhaitz bat landatu edo iraunarazi beharko dela ezartzen du artikulua horrek. Beraz, horri jarraikiz, 595 zuhaitz izango lirateke.

BOSGARREN TITULUA

BALDINTZATZAILE GAINJARRIAK

51. artikulua. *Kultura ondarearen babesa.*

Kultura ondareari dagokionez, katalogatutako ondorengo elementuak daude eremuaren barruan:

1. Eraikitako ondarea:

— Amueko zubia, XVII. mendekoa, 1964ko urtarrilaren 17ko Agindu bidez probintziarako interes historiko-artistikoa duen monumentu izendatutakoa eta Eusko Jaurlaritzaren Kultura Ondarearen Zentroak (Ondarea) Kalifikatutakoa. Babes-maila berezia.

Santa Klara komentua, Erdi Aro ondorengo eraikina, XV-XVI. mendeetakoa, EAEko Monumentu izendatzeko proposatutako ondasun higiezin. Babes-maila ertaina.

2. Ondare arkeologikoa:

— San Frantzisko komentua, Eusko Jaurlaritzaren Kultura Ondarearen Zentroak (Ondarea) Balizko Arkeologia Gune gisa (A eremua) hormez barruko esparrua jasota duena, gaur egungo Santa Klara komentua dagoen eremuan kokatzen dena.

— «Enparan Errota» ustezko zona arkeologikoaren zati bat (*Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkaria*, 195. alea, 1997/10/13). Elementu horren interes arkeologikoa haren babesarako mugatutako eremuaren zorupean oinarritzen da, lurperatutako egituretan, kanalean eta presan.

Ustezko zona arkeologiko horietarako, hirigintzako lizentzia eman aurretik haiengan eragina izan dezakeen edozein obra-proiektu egin baino lehen eta hirigintzako lizentzia eman aurretik, azterketa bat egin beharko da, eta azterketa horretan oinarrituta,

En cuanto a las condiciones de diseño, dimensionado, niveles de iluminación y uniformidad del alumbrado público se deberá de cumplimentar lo especificado en la normativa vigente.

La red de gas se diseñará siguiendo la normativa vigente, alimentándola desde la red de gas existente en las cercanías del área.

Artículo 48. *Pavimentación, afirmado de viales de circulación rodada, paseos peatonales y áreas de estancias.*

El proyecto de urbanización definirá las características de la vialidad pública.

Los viales, aparcamientos, paseos peatonales y áreas de estancia se ejecutarán de acuerdo, en cuanto a afirmado y pavimentación, con las ordenanzas y normativa vigente.

Artículo 49. *Movimiento de tierras.*

El proyecto de urbanización definirá las rasantes definitivas de la urbanización pública y de las parcelas privadas colindantes a la misma.

El presente PEOU incluye el plano «PO.04.5 Movimiento de tierras» que refleja de manera orientativa el movimiento de tierras previsto para llevar a cabo la ordenación propuesta.

Artículo 50. *Arbolado y jardinería.*

Los espacios libres públicos resultantes recogidos en la ordenación, se perfilarán, refinarán y acondicionarán mediante siembra de césped de buena calidad y plantaciones. Se integrarán alcorques con arbolado siguiendo los criterios recogidos en los planos de ordenación del presente PEOU.

El proyecto de urbanización justificará el cumplimiento del estándar de vegetación que establece el artículo 6.2.c) del Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos, que establece que habrá de preverse la plantación o conservación de un árbol por cada incremento de 100 m² de construcción respecto a la previamente materializada, lo que da lugar a un mínimo de 595 árboles.

TÍTULO QUINTO

CONDICIONANTES SUPERPUESTOS

Artículo 51. *Protección del patrimonio cultural.*

Respecto al patrimonio cultural, el ámbito incluye los siguientes elementos catalogados:

1. Patrimonio edificado:

— Puente de Amue, puente de siglo XVII declarado monumento provincial de interés histórico-artístico por Orden de 17 de enero de 1964 (*Boletín Oficial del Estado* 29/02/64) y Calificado por el Centro de Patrimonio Cultural (Ondarea) del Gobierno Vasco. Nivel de protección especial.

Convento de Santa Clara, edificio postmedieval del siglo XV-XVI, bien inmueble propuesto para ser declarado Monumento de la CAPV con el grado de protección Media.

2. Patrimonio arqueológico:

— Convento de San Francisco incluido como Zona de Presunción Arqueológica (zona A) Área Intramuros por el Centro de Patrimonio Cultural (Ondarea) del Gobierno Vasco, situado en la zona donde se encuentra el actual Convento de Santa Clara.

— Parte de la zona de presunción arqueológica «Molino Empanan» (*Boletín Oficial del País Vasco* n.º 195, 13/10/1997). El interés arqueológico de este elemento se centra en el subsuelo del área delimitada para su protección, en las estructuras soterradas, el canal y la presa.

Para estas zonas con presunción arqueológica, con carácter previo al otorgamiento de la licencia urbanística deberá llevarse a cabo un estudio, previo a cualquier proyecto de obras que puedan afectarlas, en base al cual el Servicio de Patrimonio His-

Gipuzkoako Foru Aldundiaren Ondare Historiko-Artistikoaren Zerbitzuak erabakiko du proiektu arkeologikoa egin behar den edo ez obrak egikaritu baino lehen.

3. Tokiko ondare arkitektonikoa:

Plan Bereziaren eremuaren barruan, hirigintzako plangintzan babestu beharra dagoen tokiko interes arkitektonikoko multzo bat dago: «Corrugados Azpeitia SL», ondorengo elementuak hartzen dituena: 158 Corrugados Azpetia SL, 158-1 Corrugados Azpetia SL enpresaren bulegoak, 158-2 Corrugados Azpeitia SL enpresaren 60ko hamarraldiko lantegia eta 158-3 Corrugados Azpeitia SL enpresaren 70eko hamarraldiko lantegia.

Corrugados Azpeitia, S.L.ren industria-gunea finkatzea ez da bateragarria bizitegi-eremuaren garapenarekin, industria-erakinak uholde-arriskuko eremua daudelako eta haien tipologia ez delako egokia bizitegi-erabilerak hartzeko. Gainera, industria-guneari eusteak eragotzi egingo luke Ibaieder ibaiaren eskuinaldea leheneratzea, hori baita Plan Bereziaren helburu nagusieta-ko bat, eta, beraz, antolamendutik kanpo geratuko dira egungo eraikin industrialak nahitaez.

Multzo hori eraisten hasi baino lehen, planimetria jasota, argazki-erreportajea eginda eta dokumentazio historikoa bilduta dokumentatuta lagatzea, jasota gera daitezen enpresa handi baten eta haren urtetako ekoizpen-jardunaren aldaketak, instalazioan egindako berritze-lanak, bai eta altzairugintzak eta altzairu-industriak udalerrian iraganean izan duten eta gaur egun duten garrantzia ere.

Euskal Kultura Ondareari buruzko 6/2019 Legearen 50. artikulua aplikatze aldera, eremuaren garapenak kontuan izan beharko du debekatuta dagoela kultura-ondasunetan kutsadura bisuala edo akustikoa sortzen duten elementuak jartzea.

52. artikulua. Uholde-arriskua.

Eraikuntza berriak ezartzeko kotak egungo egoeraren kartografia kontuan hartuta ezarriko dira; UAKParen bigarren zikloaren esparruan (2022-2027) berrikusi zen kartografia hori. Irizpide orokorra izango da 500 urteko errepikatze-aldiko uraldietako ur-geruzaren kota gainditzea.

Plan Berezi honen memoriaren 9. puntuan «Justifikazio hidraulikoa» aurreikusten den antolamenduak ez duela eraginik 2022-2027 ziklorako UAKPearen aurreikusten diren jarduketa hidraulikoetan.

Besteak beste Kantauri Ekialdeko Demarkazio Hidrografikorako Plan Hidrologikoa onesten duen urtarrilaren 8ko 1/2016 Errege Dekretuaren I. eranskineko 40.2, 40.3 eta 41. artikuluetan xedatutakoa aplikatu beharko da. Halaber, aplikatu beharrekoak dira EAEko Ibaiek eta Errekak Antolatzeko Lurralde Plan Sektorialaren E.2 atalean jasotzen diren zehaztapenak ere.

Ibilguren gaineko zubi eta pasagune berriak diseinatzerakoan, batetik, lehentasunezko fluxu-zona libre laga beharri eta, bestetik, baoen luzeraren mugei eta panelak 500 urteko errepikatze-aldiko uraldiei dagokien ur-geruzaren kotarekiko babesteari dagozkion zehaztapenak bete beharko dira, Kantauri Ekialdeko Demarkazio Hidrografikorako Plan Hidrologikoaren Araudian jasotzen direnak.

Zaintza-eremuan eta jabari publiko hidraulikoan bertan egiten diren jarduketetarako, ezinbestekoa izango da Uraren Euskal Agentziaren baimen administratiboa.

53. artikulua. Kutsatuta egon daitezkeen lurzorua.

Eremuko lurzoru gehienek izan dituzte kutsagarriak izan daitezkeen jarduerak. Lurzoru horiek Geoiker inbentarioko 20018-00022 kodedunak dira, industria-erabilerako partzelekin bat datozenak.

Lurzorua kutsatzea saihestu eta kutsatutakoa garbitzeari buruzko Eusko Jaurlaritzaren ekainaren 25eko 4/2015 Legea eta hura garatzen duen 209/2019 Dekretua bete beharko dira.

tórico-Artístico de la Diputación Foral de Gipuzkoa establecerá la necesidad o no de realizar un proyecto arqueológico previo.

3. Patrimonio arquitectónico de nivel local:

Dentro del ámbito del Plan Especial se encuentran el complejo de interés arquitectónico a nivel local merecedor de protección en el planeamiento urbanístico: «Corrugados Azpeitia, S.L.», que engloba los siguientes elementos: 158 Corrugados Azpeitia S.L., 158-1 Oficinas Corrugados Azpeitia S.L., 158-2 nave años 60 Corrugados Azpetia S.L. y 158-3 nave años 70 Corrugados Azpeitia S.L.

La consolidación del complejo industrial de «Corrugados Azpeitia, S.L.» no es compatible con el desarrollo del ámbito residencial, debido a que los edificios industriales se encuentran en zona inundable y su tipología no resulta adecuada para albergar usos residenciales. Además, el mantenimiento del complejo industrial impediría la regeneración de la margen derecha del río Ibaieder, que es uno de los principales objetivos del Plan Especial, por lo que forzosamente quedará fuera de ordenación.

Antes de proceder a su demolición, se deberá documentar mediante levantamiento planimétrico, reportaje fotográfico y recopilación de documentación histórica para que quede constancia de los cambios de una gran empresa y de los años de producción, de las reformas sufridas en las instalaciones, así como de la importancia de la acería y su industria en el municipio, tanto en el pasado como en el presente.

En aplicación del artículo 50 de la Ley 6/2019 del Patrimonio Cultural Vasco, el desarrollo del ámbito deberá tener en cuenta la prohibición de instalación de elementos que originen contaminación visual o acústica sobre los bienes culturales.

Artículo 52. Riesgo de inundación.

Las cotas de implantación de las nuevas edificaciones se establecerán teniendo en cuenta la cartografía del estado actual revisada en el marco del segundo ciclo del PGRI (2022-2027). El criterio general será salvar la cota de la lámina de agua de las avenidas de 500 años de periodo de retorno.

En el punto 9 «Justificación hidráulica» de la memoria del presente plan Especial se justifica que la ordenación prevista no interfiere con las actuaciones hidráulicas previstas en el PGRI del ciclo 2022-2027.

Será de aplicación lo dispuesto en los artículos 40.2, 40.3 y 41 del anexo I del Real Decreto 1/2016, de 8 de enero, por el que se aprueba, entre otros, el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental. De igual modo, también son de aplicación las determinaciones del apartado E.2 del Plan Territorial Sectorial (PTS) de Ordenación de Ríos y Arroyos de la CAPV.

En el diseño de nuevos puentes y pasarelas sobre el cauce se deberá cumplir con las determinaciones de la Normativa del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental relativas, por un lado, a la necesidad de dejar libre la zona de flujo preferente y, por otro, a las limitaciones de la longitud de los vanos y el resguardo del tablero respecto a la cota de la lámina de agua correspondiente a las avenidas de 500 años de periodo de retorno.

Las actuaciones que se dispongan sobre la zona de policía, o sobre el propio dominio público hidráulico, requerirán de la preceptiva autorización administrativa de la Agencia Vasca de Agua.

Artículo 53. Suelos potencialmente contaminados.

Gran parte de los suelos del ámbito ha soportado actividades o potencialmente contaminantes. Estos suelos se corresponden con el código 20018-00022 del inventario Geoiker y coinciden con las parcelas de uso industrial.

Se deberá cumplir con la Ley 4/2015, de 25 de junio, del Gobierno Vasco, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo y el Decreto 209/2019 que la desarrolla.

Lurpeko urei dagokienez, ingurumen-agiriak prebentzio-printzipioa aipatzen du, ur horiek kutsa daitezen saihesteko, «kontrolik gabeko isurketak eta beharrezko segurtasun-neurririk gabeko jardura arriskutsuen ezarpena mugatuko dituzten bitartekoak eta araudiak ezarrita. Hirugarren sektoreko eta merkataritzako instalazio berrien iragazgaiztasuna (lurzoruaren zigilatzea) bermatu beharko da, iragazkortasunagatik gerta daitekeen kutsadurekin eta ustekabeko isurketekin lotuta. Eremuko lursailetan azterketa geotekniko bat eta lurzoru kutsatuak kudeatzeko plan bat egitea gomendatzen da, akuiferoa eta haren fluxuak ez kutsatzeko eraikuntza-metodoric onena zein izango litzatekeen erabakitzeko.»

Nolanahi ere, eraisketa-lanak proiektu batean zehaztu beharko dira; ur-ingurunearekiko afekzioak minimizatzeko beharrezko neurriak definituko ditu proiektu horrek eta, lanak programatzeko orduan, kontuan hartu beharko da uholde-arriskuko egoera.

Espreski debekatzen dira lurpeko akuiferoen urak kutsa ditzaketen edozein motatako isurketak (solidoak edo likidoak).

Zaintza-eremuan eta jabari publiko hidraulikoan bertan egiten diren jarduketetarako, ezinbestekoa izango da Uraren Euskar Auziaren baimen administratiboa.

SEIGARREN TITULUA

LURSAIL PRIBATUETARAKO ARAU PARTIKULARRAK

1. KAPITULUA. BIZITEGI-ERABILERA LURSAIL ETARAKO ARAU PARTIKULARRAK

54. artikulua. R.1 lursailerako araudi partikularra.

1. Alderdi orokorrak.

Lurzoruaren sailkapena: hiri-lurzoru finkatugabea.

Lursailaren azalera: 5.298 m².

Egikaritzea: jarduketa Integratua.

2. Deskribapena.

2.1. Ezaugarri nagusiak.

Eraikin bat antolatuta da U forman, espazio bat eratzen duena, Hego-ekialdera orientatutako hiri-plaza modura. Hiru metroko zabalerako karrerape bat diseinatu da plazaren perimetro osoan, eta plaza espazio berde handi bat izateko asmoz sortuko den ekipamendu komunitarioarekin (EC.1) konektatuko duen pasagune bat eraikinaren azpian. Erabilera publikoko zortasuna du lursail pribatuaren barruan sortzen den plazak.

Hirugarren sektoreko erabilera hartuko ditu beheko solairuak, jardura sortzeko eta Amue auzo berriari bizitza emateko helburuz. Lehenengo solairuari dagokionez, hirugarren sektoreko erabilera (bulegoak...) erreserbatzen da eraikinaren zati bat. Gainontzeko zatian babestutako etxebizitzak egingo dira, Babes Ofizialeko Etxebizitzak eta Babestutako Etxebizitza Tasatuak.

4Sot.+BS+7+Atikoa da eraikinaren profila. Plan Berezia antolatzen diren eraikinetatik altuena da, eta ingurunearekiko proportzionatua da, espazio ireki zabalak baititu inguruan.

Araudi Partikular honekin batera doan fitxa grafikoak baimendutako erabilera banaketa bat proposatzen du (ez-loteslea).

2.2. Mugak.

R.1 lursail osoak egiten du muga hiri-espazio libre kalifikatutako dagoen lursailarekin.

3. Kalifikazio xehatua.

- Erabilera nagusia: a.20.1 Bizitegi-gunea, eraikuntza intentsibokoa. Etxebizitza babestuak.
- Gehieneko eraikigarritasuna: 20.958 m²(t).

Respecto a las aguas subterráneas, el documento ambiental alude al principio de prevención, evitando que se produzca su contaminación, «estableciendo los medios y normativas que limiten el vertido incontrolado y la instalación de actividades peligrosas sin las debidas medidas de seguridad. Se garantizará la estanqueidad (sellado del suelo), de las nuevas instalaciones de carácter terciario-comercial, en relación con la posible contaminación por permeabilidad y de posibles vertidos accidentales. Se recomienda elaborar un estudio geotécnico y un plan de gestión de suelos contaminados del ámbito para determinar cuál sería el mejor método constructivo y más favorable para evitar afecciones al acuífero y sus flujos.»

En cualquier caso, las labores de demolición deberán concretarse en un proyecto que defina las medidas necesarias para minimizar las afecciones al medio hídrico, debiéndose atender a la situación de riesgo de inundabilidad a la hora de programar los trabajos.

Se prohíben expresamente los vertidos de cualquier naturaleza (sólidos o líquidos) que puedan contaminar las aguas de acuíferos subterráneos.

Las actuaciones que se dispongan sobre la zona de policía, o sobre el propio dominio público hidráulico, requerirán de la preceptiva autorización administrativa de la Agencia Vasca de Agua.

TÍTULO SEXTO

NORMAS PARTICULARES PARA LAS PARCELAS PRIVADAS

CAPÍTULO 1.º NORMAS PARTICULARES PARA LAS PARCELAS DE USO RESIDENCIAL

Artículo 54. Normativa particular parcela R.1.

1. Generalidades.

Clasificación del suelo: urbano no consolidado.

Superficie de la parcela: 5.298 m².

Ejecución: actuación integrada.

2. Descripción.

2.1. Características principales.

Se ha ordenado un edificio en forma de U que configura un espacio a modo de plaza urbana orientada al Sureste. Se ha diseñado un soportal de 3 metros de anchura en todo el perímetro de la plaza, y un paso bajo el edificio que conecta con el equipamiento comunitario (EC.1), que tiene vocación de gran espacio verde. La plaza que se genera dentro de la parcela privada tiene servidumbre de uso público.

La planta baja albergará usos terciarios, con el fin de generar actividad y dar vida al nuevo barrio de Amue. En la planta primera se reserva una parte del edificio también para usos terciarios (oficinas...). El resto de las plantas acogerán viviendas protegidas, VPO y VPT.

El edificio tiene un perfil de 4S+PB+7+Ático. Es el edificio más alto de los ordenados en el Plan Especial, y resulta proporcionado con el entorno, ya que cuenta con amplios espacios abiertos alrededor.

La ficha gráfica que acompaña a esta Normativa Particular propone una distribución (no vinculante) de los usos permitidos.

2.2. Límites.

La totalidad de la parcela R.1 linda con parcela calificada como espacios libres urbanos.

3. Calificación pormenorizada.

- Uso principal: a.20.1 residencial de edificación intensiva. Vivienda protegida.
- Edificabilidad máxima: 20.958 m²(t).

* Sestra gainean.

— Erabilera: Babes Ofizialeko Etxebizitzak.

Gehieneko sabai azalera eraikigarria: 8.748 m²(t).

— Erabilera: Babestutako Etxebizitza Tasatuak.

Gehieneko sabai azalera eraikigarria: 9.310 m²(t).

— Hirugarren sektoreko erabilera.

Gehieneko sabai azalera eraikigarria: 2.900 m²(t).

* Sestra azpian.

Gehieneko sabai azalera eraikigarria: 10.596 m²(t).

- Gehieneko etxebizitza kopurua: 94 BOE eta 100 BET.

4. Eraikuntzaren baldintzak.

4.1. Gehieneko profila.

Eraikuntzaren gehieneko profila: 4Sot.+BS+7+A.

4.2. Gehieneko altuera.

30 m (ikus fitxa grafikoa).

4.3. Lerrokadurak.

PO.02 Antolamendu Orokorra. Lerrokadurak eta sestrak planoan grafikoki eta Araudi Partikular honen fitxa grafikoa ezarzen direnak dira sestra gainea lerrokadurak.

Sestra azpian, gehieneko lerrokadurak bat datoz lursail pribatuaren mugarekin.

Goiko solairuetan eraikitako fatxadaren kanpoko lerrotik gutxienez 2,5 metro atzeraemango da atikoko fatxada, elementu komunak eta komunikazio bertikalekoak (eskailera-kutxa, etab.) izan ezik; horiek fatxada-lerro horrekin lerrokatuta egon ahal izango dira.

4.4. Sestrak.

PO.02 Antolamendu Orokorra. Lerrokadurak eta Sestrak planoan ezartzen direnak. Sestra horiek birdoitu egin ahal izango dira urbanizazio proiektuan, behar bezala justifikatuta, baldin eta URAK proiektu-fasean ezartzen dituen baldintzak betetzen badira.

4.5. Aparkalekura sartzeko ahoaren kota.

Sotoko solairuetan dauden aparkalekuetarako sarrera bakarra ezartzen da, PO.02 Antolamendu Orokorra. Lerrokadurak eta sestrak planoan adierazten dena. Sarreraren kokalekua gutxi gorabeherakoa da, eta eraikuntza-proiektuak zehaztu ahal izango du kokaleku zehatza.

4.6. Kutsatuta egon daitezkeen lurzorua.

Etorkizuneko eraikuntzek Lurzorua kutsatzea saihestu eta kutsatutakoak garbitzeari buruzko ekainaren 25eko 4/2015 Legearen aplikazio-irizpideak bete beharko dituzte.

5. Partzelazio-baldintzak.

R.1 lursaila azpi-lursailetan banatu ahal izango da, garatu beharreko Birpartzelazio-proiektuaren arabera. Azpi-partzela edo azpi-lursail horiek arrazoizko eran banatu behar dira, atariak eta etxebizitza kopuru osoa hartuz. Ondore horietarako, gutxienezko lursailatzat jotzen da 210 metro koadroko azalera eta 14 metroko gutxienezko aurrealdea duena.

Lursail eraikigarria azpi-partzelatzen bada, beharrezkoa izango da, eraikuntza-obra egin baino lehen, eraikuntzako banako aurreproiektua egitea, eraikuntzako elementuen eta materialen beharrezko oinarriko definizioak eman (sestra gainea zein azpikoak), eta fatxadak eta kanpoaldeko elementuak homogeneizatzeko eta haien konposizio unitariorako irizpideak jasoko dituen.

6. Jabariari eta erabilerari dagozkion baldintzak.

Hirigintzako arau hauen 26. artikuluan araututako jarduerak baimenduko dira (26. artikulua: «a.20.1. Bizitegi-erabilera, eraikuntza intentsibokoa. Babestutako etxebizitzak zonetan dauden lursailarako erabilera-baldintza orokorrak»).

* Sobre rasante.

— Uso Vivienda de Protección Oficial (VPO).

Superficie máxima de techo edificable: 8.748 m²(t).

— Uso Vivienda de Protección Tasada (VPT).

Superficie máxima de techo edificable: 9.310 m²(t).

— Uso Terciario.

Superficie máxima de techo edificable: 2.900 m²(t).

* Bajo rasante.

Superficie máxima de techo edificable: 10.596 m²(t).

- N.º máximo de viviendas: 94 VPO y 100 VPT.

4. Condiciones de la edificación.

4.1. Perfil máximo.

Perfil máximo de la edificación: 4S+B+7+A.

4.2. Altura máxima.

30 m (ver ficha gráfica).

4.3. Alineaciones.

Las alineaciones sobre rasante son las establecidas gráficamente en el plano PO.02 Ordenación General. Alineaciones y rasantes y en la ficha gráfica de esta Normativa Particular.

Bajo rasante las alineaciones máximas coinciden con el límite de la parcela privada.

La fachada de planta ático se retranqueará un mínimo de 2,5 m desde la línea exterior de la fachada construida en plantas altas, a excepción de los elementos comunes y de comunicación vertical (caja de escaleras, etc.) que podrán estar alineados con esta línea de fachada.

4.4. Rasantes.

Son las establecidas en el plano PO.02 Ordenación General. Alineaciones y rasantes. Dichas rasantes podrán ser reajustadas justificadamente en el proyecto de urbanización, siempre que cumplan las condiciones que establezca URA en fase de proyecto.

4.5. Cota de embocadura del acceso al aparcamiento.

Se establece un único acceso a los aparcamientos en plantas sótano, que se señala en el plano PO.02 Ordenación General. Alineaciones y rasantes. La posición del acceso tiene carácter orientativo y el proyecto de edificación podrá ajustar su ubicación concreta.

4.6. Suelos potencialmente contaminados.

Las futuras edificaciones deberán cumplir los criterios de aplicación de la Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.

5. Condiciones de parcelación.

La parcela R.1 se podrá dividir en subparcelas conforme al Proyecto de Reparcelación a desarrollar. Estas subparcelas deberán corresponder con una distribución racional que englobe a portales y número de viviendas completos. Se considera a tales efectos parcela mínima a 210 m²s y un frente mínimo de 14 m.

En el supuesto de subparcelación de la parcela edificable, previamente a las obras de edificación será necesario realizar un anteproyecto unitario de construcción, que contendrá las definiciones básicas necesarias (sobre y bajo rasante) de elementos constructivos, materiales y criterios para la homogeneización y composición unitaria de fachadas de elementos externos.

6. Condiciones de dominio y uso.

Se permitirán las actividades reguladas en el artículo 26 de las presentes normas urbanísticas «Condiciones generales de uso para las parcelas en zonas a.20.1. Residencial de edificación intensiva. Vivienda protegida».

7. Aparkaleku-plazen zuzkidurako baldintzak.

100 metro koadro(t) bakoitzeko 1,5 aparkalekuko gutxieneko zuzkidura ezartzen da lursail pribatuen barrualdean. Horrenbestez, 314 aparkaleku-plazako zuzkidura izango luke R.1 partzelak.

Eraikuntza-proiektuak ratio hori murriztu ahal izango du, behar bezala justifikatuta, baina inoiz ere ez 100 metro koadro (t) bakoitzeko 1,4 aparkaleku-plazatik behera.

R.1 lursailak garajerako sarrera bakarra izango du, bide publikotik. Antolamenduko planoetan marraztuta dagoen sarreraren kokalekua gutxi gorabeherakoa da.

8. Baldintzak eraikuntzarik gabeko lursailean.

Jabetza pribatuko eraikuntzarik gabeko espazioek baldintza horietarako beharrezko urbanizazioa izango dute (zoladura, lorezaintza, euri-urak biltzeko sistema, argiteria eta gainerako zerbitzuak). Espazio horiek erabilera publikoko zortasuna izango dute.

Eraikuntzarik gabeko espazio horietan erabilera osagarriak funtzionalak izan eta gara daitezen beharrezkoak diren eraikuntza-elementuak ezartzea baimentzen da, hala nola sotora iristeko eraikitako eskailera-elementuak, sotoak aireztatzeko elementuak, etab.

9. Urbanizazioko baldintzak.

Lursailaren jabeak bere gain hartzen du eraikuntzarik gabeko lursailaren urbanizazio pribatua egikaritzeko konpromisoa. Azpeitiko Udalaren ardura izango da hura apaintasun- eta osasungarritasun-baldintza egokietan mantentzea.

10. Kudeaketako baldintzak.

R1 lursaila Jarduketa Integratuaren barruan dago, eta indarrean dagoen legerian eta HAPB honetan aurreikusten den egikaritze-prozesuaren bidez garatuko da.

11. Hirigintza-karga.

Lursailak parte hartuko du HAPB honetan definitzen den Jarduketa Integratuarekin lotutako urbanizazio-kostuetan.

12. Fitxa grafikoa.

55. artikulua. R.2 lursailerako araudi partikularra.

1. Alderdi orokorrak.

Lurzoruaren sailkapena: hiri-lurzoru finkatugabea.

Erabilera nagusia: bizitegi-erabilera, etxebizitza libreak.

Lursailaren azalera: 4.291 m².

Egikaritzea: jarduketa Integratua.

2. Deskribapena.

2.1. Ezaugarri nagusiak.

Eraikuntza bat antolatu da U forman, Mendebaldera orientatuko erabilera publikoko espazio pribatu bat eratzen duena.

U hori eratzen duten bi eraikuntzak osatzen dute. 15 metroko sakonera duen bloke bat (E.2.1) eta L formako beste bat, 12,5 metroko sakonera duena (E.2.2). Bien artean osatzen dute U itxura.

E.2.1 blokeari dagokio babestutako etxebizitzaren eraikinak sortzen duen plaza publikoaren laugarren fatxada, eta eremuko plaza nagusian jarduera sortzeko irizpideari jarraituz, hirugarren sektoreko erabilerak antolatzen dira beheko solairuan, baita lehenengoan ere. Gainerako solairuak etxebizitza libreen erabilerara bideratuko dira.

E.2.2 eraikuntzak etxebizitza libreak hartuko ditu, baita beheko solairuan ere.

BS+6+Atikoa da E.2.1 eraikinaren profila; E.2.2 eraikinak solairu bat gutxiago du, hau da, BS+5+Atikoa. Erabilera osagarrietara (aparkalekuak eta trastelekuak) bideratutako sestra azpiko 4 solairu baimentzen da gehienez.

7. Condiciones de dotación de plazas de aparcamiento.

Se dispondrá en el interior de la parcela privada de una dotación mínima de 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 m²(t). Lo que haría un total de dotación de plazas de aparcamiento de 314 en la parcela R1.

El proyecto de edificación podrá justificadamente reducir este ratio, pero nunca por debajo de las 1,4 plazas por cada 100 m²(t).

La parcela R.1 dispondrá de un único acceso al garaje, desde el viario público. La posición del acceso dibujada en los planos de ordenación es orientativa.

8. Condiciones en la parcela libre de edificación.

Los espacios libres de edificación de propiedad privada estarán dotados de la urbanización que tales condiciones requieran (pavimentación, jardinería, recogida de aguas pluviales, alumbrado y demás servicios). Estos espacios estarán sometidos a servidumbre de uso público.

Se admite en estos espacios privados libres de edificación la implantación de elementos constructivos necesarios para la funcionalidad y desarrollo de los usos auxiliares, como por ejemplo elementos contruidos de escaleras de acceso a sótano, elementos de ventilación de sótanos, etc.

9. Condiciones de urbanización.

El propietario de la parcela asume el compromiso de ejecución de la urbanización privada de la parcela libre de edificación. El mantenimiento en condiciones adecuadas de ornato y salubridad corresponderá al Ayuntamiento de Azpeitia.

10. Condiciones de gestión.

La parcela R1 forma parte de la Actuación Integrada, que será desarrollada a través del proceso de ejecución previsto en la legislación vigente y en el presente PEOU.

11. Gravamen urbanístico.

La parcela participa de los costes de urbanización asociados a la Actuación Integrada definida en el presente PEOU.

12. Ficha gráfica.

Artículo 55. Normativa particular parcela R.2.

1. Generalidades.

Clasificación del suelo: urbano no consolidado.

Uso principal: residencial edificación vivienda libre.

Superficie de la parcela: 4.291 m².

Ejecución: actuación integrada.

2. Descripción.

2.1. Características principales.

Se ha ordenado una edificación en forma de U que configure un espacio privado de uso público orientado al Oeste.

Se compone de dos edificaciones que componen la U. Un bloque de 15 m de fondo (E.2.1) y otro en forma de L de 12,5 m de fondo (E.2.2). Entre los dos conforman la U.

El bloque E.2.1 conforma la cuarta fachada de la plaza pública que genera el edificio de viviendas protegidas, y siguiendo el criterio de generar actividad en la plaza principal del ámbito, se ordenan usos terciarios en planta baja y también en planta primera. El resto de plantas se destinan a vivienda libre.

La edificación E.2.2 acogerá vivienda libre, incluso en planta baja.

El edificio E.2.1 tiene un perfil de PB+6+Ático y el E.2.2 tiene una planta menos, es decir PB+5+A. Se permite un máximo de 4 plantas bajo rasante destinadas a usos auxiliares (aparcamientos y trasteros).

Araudi Partikular honekin batera doan fitxa grafikoak baimendutako erabilaren banaketa bat proposatzen du (ez-loteslea).

2.2. Mugak.

R.2 lursail osoak egiten du muga hiri-espazio libre kalifikatuta dagoen lursailarekin.

3. Kalifikazio xehatua.

- Erabilera nagusia: a.20.1 bizitegi-gunea, eraikuntza intentsibokoa. Etxebizitza libreak.

- Gehieneko eraikigarritasuna: 15.622 m²(t).

- * Sestra gainean.

— Erabilera: Etxebizitza libreak.

Gehieneko sabai azalera eraikigarria: 13.732 m²(t).

— Hirugarren sektoreko erabilera.

Gehieneko sabai azalera eraikigarria: 1.890 m²(t).

- * Sestra azpian.

Gehieneko sabai azalera eraikigarria: 8.582 m²(t).

- Gehieneko etxebizitza kopurua: 145.

4. Eraikuntzaren baldintzak.

4.1. Gehieneko profila.

Eraikuntzaren gehieneko profila: E.2.1: 4Sot.+BS+6+A eta E.2.2: 4Sot.+BS+5+A (ikus fitxa grafikoak).

4.2. Gehieneko altuera.

E.2.1: 27 m eta E.2.2: 24 m (ikus fitxa grafikoak).

4.3. Lerrokadurak.

PO.02 Antolamendu Orokorra. Lerrokadurak eta sestrak planoan grafikoki eta Araudi Partikular honen fitxa grafikoan ezartzen direnak dira sestra gaineke lerrokadurak.

Sestra azpian, gehieneko lerrokadurak bat datoz lursail pribatuaren mugarekin.

Goiko solairuetan eraikitako fatxadaren kanpoko lerrotik gutxienez 2,5 metro atzeraemango da atikoko fatxada, elementu komunak eta komunikazio bertikalekoak (eskailera-kutxa, etab.) izan ezik; horiek fatxada-lerro horrekin lerroatuta egon ahal izango dira.

4.4. Sestrak.

PO.02 Antolamendu Orokorra. Lerrokadurak eta sestrak planoan ezartzen direnak. Sestra horiek birdoitu egin ahal izango dira urbanizazio proiektuan, behar bezala justifikatuta, baldin eta URAK proiektu-fasean ezartzen dituen baldintzak betetzen badira.

4.5. Aparkalekura sartzeko ahoaren kota.

Sotoko solairuetan dauden aparkalekuetarako sarrera bakarra ezartzen da, PO.02 Antolamendu Orokorra. Lerrokadurak eta sestrak planoan adierazten dena. Sarreraren kokalekua gutxi gorabeherakoa da, eta eraikuntza-proiektuak zehaztu ahal izango du kokaleku zehatza.

4.6. Kutsatuta egon daitezkeen lurzorua.

Etorkizuneko eraikuntzek Lurzorua kutsatzea saihestu eta kutsatutakoak garbitzeari buruzko ekainaren 25eko 4/2015 Legearen aplikazio-irizpideak bete beharko dituzte.

5. Partzelazio-baldintzak.

R.2 lursaila azpi-lursailetan banatu ahal izango da, garatu beharreko Birpartzelazio-proiektuaren arabera. Azpi-partzela edo azpi-lursail horiek arrazoizko eran banatu behar dira, atariak eta etxebizitza kopuru osoa hartuz. Horietarako, gutxienezko lursail-tzat jotzen da 210 metro koadroko azalera eta 14 metroko gutxienezko aurrealdea duena.

Lursail eraikigarria azpi-partzelatzen bada, beharrezkoa izango da, eraikuntza-obra egin baino lehen, eraikuntzako banako aurreproiektua egitea, eraikuntzako elementuen eta materialen

La ficha gráfica que acompaña a esta Normativa Particular propone una distribución (no vinculante) de los usos permitidos.

2.2. Límites.

La totalidad de la parcela R.2 linda con parcela calificada como espacios libres urbanos.

3. Calificación pormenorizada.

- Uso principal: a.20.1 residencial de edificación intensiva. Vivienda libre.

- Edificabilidad máxima: 15.622 m²(t).

- * Sobre rasante.

— Uso Vivienda de Vivienda libre.

Superficie máxima de techo edificable: 13.732 m²(t).

— Uso Terciario.

Superficie máxima de techo edificable: 1.890 m²(t).

- * Bajo rasante.

Superficie máxima de techo edificable: 8.582 m²(t).

- N.º máximo de viviendas: 145.

4. Condiciones de la edificación.

4.1. Perfil máximo.

Perfil máximo de la edificación: E.2.1: 4S+B+6+A y E.2.2: 4S+B+5+A (ver ficha gráfica).

4.2. Altura máxima.

E.2.1: 27 m y E.2.2: 24 m (ver ficha gráfica).

4.3. Alineaciones.

Las alineaciones sobre rasante son las establecidas gráficamente en el plano PO.02 Ordenación General. Alineaciones y rasantes y en la ficha gráfica de esta Normativa Particular.

Bajo rasante las alineaciones máximas coinciden con el límite de la parcela privada.

La fachada de planta ático se retranqueará un mínimo de 2,5 m desde la línea exterior de la fachada construida en plantas altas, a excepción de los elementos comunes y de comunicación vertical (caja de escaleras, etc.) que podrán estar alineados con esta línea de fachada.

4.4. Rasantes.

Son las establecidas en el plano PO.02 Ordenación General. Alineaciones y rasantes. Dichas rasantes podrán ser reajustadas justificadamente en el proyecto de urbanización, siempre que cumplan las condiciones que establezca URA en fase de proyecto.

4.5. Cota de embocadura del acceso al aparcamiento.

Se establece un único acceso a los aparcamientos en plantas sótano, que se señala en el plano PO.02 Ordenación General. Alineaciones y rasantes. La posición del acceso tiene carácter orientativo y el proyecto de edificación podrá ajustar su ubicación concreta.

4.6. Suelos potencialmente contaminados.

Las futuras edificaciones deberán cumplir los criterios de aplicación de la Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.

5. Condiciones de parcelación.

La parcela R.2 se podrá dividir en subparcelas conforme al Proyecto de Reparcelación a desarrollar. Estas subparcelas deberán corresponder con una distribución racional que englobe a portales y número de viviendas completos. Se considera a tales efectos parcela mínima a 210 m²s y un frente mínimo de 14 m.

En el supuesto de subparcelación de la parcela edificable, previamente a las obras de edificación será necesario realizar un anteproyecto unitario de construcción, que contendrá las de-

beharrezko oinarritzko definizioak eman (sestra gainekoak zein azpikoak), eta fatxadak eta kanpoaldeko elementuak homogeneizatzeko eta haien konposizio unitariorako irizpideak jasoko dituen.

6. Jabariari eta erabilerari dagozkion baldintzak.

Hirigintzako arau hauen 27. artikuluan araututako jarduerak baimenduko dira (27. artikulua: «a.20.1. Bizitegi-erabilera, erakuntza intentsibokoa. Etxebizitza librearen zonetan dauden lursail-erabilera-baldintza orokorrak»).

7. Aparkaleku-plazen zuzkidurako baldintzak.

10 metro koadro (t) bakoitzeko 1,5 aparkalekuko gutxieneko zuzkidura ezartzen da lursail pribatuaren barrualdean. Horrenbestez, 234 aparkaleku-plazako zuzkidura izango luke R.2 partzelak.

Eraikuntza-proiektuak ratio hori murriztu ahal izango du, behar bezala justifikatuta, baina inoiz ere ez 100 metro koadro(t) bakoitzeko 1,4 aparkaleku-plazatik behera.

R.2 lursailak garajerako sarrera bakarria izango du, bide publikotik. Antolamenduko planoetan marraztuta dagoen sarrera-eremuko kokalekua gutxi gorabeherakoa da.

8. Baldintzak eraikuntzarik gabeko lursailen.

Jabetza pribatuko eraikuntzarik gabeko espazioek baldintza horietarako beharrezko urbanizazioa izango dute (zolatadura, lorazaintza, euri-urak biltzeko sistema, argiteria eta gainerako zerbitzuak). Espazio horiek erabilera publikoko zortasuna izango dute.

Eraikuntzarik gabeko espazio horietan erabilera osagarriak funtzionalak izan eta gara daitezkeen beharrezkoak diren eraikuntza-elementuak ezartzea baimentzen da, hala nola sotora iristeko eraikitako eskailera-elementuak, sotoak aireztatze elementuak, etab.

9. Urbanizazioko baldintzak.

Lursailaren jabeak bere gain hartzen du eraikuntzarik gabeko lursailaren urbanizazio pribatua egikaritzeko konpromisoa. Azpeitiko Udalaren ardura izango da hura apaintasun- eta osasungarritasun-baldintza egokietan mantentzea.

10. Kudeaketako baldintzak.

R2 lursaila Jarduketa Integratuaren barruan dago, eta indarrean dagoen legerian eta HAPB honetan aurreikusten den egikaritze-prozesuaren bidez garatuko da.

11. Hirigintza-karga.

Lursailak parte hartuko du HAPB honetan definitzen den Jarduketa Integratuarekin lotutako urbanizazio-kostuetan.

12. Fitxa grafikoa.

56. artikulua. R.3 lursailerako araudi partikularra.

1. Alderdi orokorrak.

Lurzoruaren sailkapena: hiri-lurzoru finkatugabea.

Erabilera nagusia: bizitegi-erabilera, etxebizitza librearen.

Lursailaren azalera: 4.529 m².

Egikaritzea: jarduketa Integratua.

2. Deskribapena.

2.1. Ezaugarri nagusiak.

Eraikuntza bat antolatu da U forman, Mendebaldera orientatutako erabilera publikoko espazio pribatu bat eratzen duena, eta etxebizitza librearen hartuko dituen, baita beheko solairuan ere.

BS+5+Atikoa profila izango du eraikinak, eta erabilera osagarrietara (aparkalekuak eta trastelekuak) bideratutako sestra azpiko 4 solairu baimentzen da gehienez.

finiciones básicas necesarias (sobre y bajo rasante) de elementos constructivos, materiales y criterios para la homogeneización y composición unitaria de fachadas de elementos externos.

6. Condiciones de dominio y uso.

Se permitirán las actividades reguladas en el artículo 27 de las presentes normas urbanísticas «Condiciones generales de uso para las parcelas en zonas a.20.1. Residencial de edificación intensiva. Vivienda libre».

7. Condiciones de dotación de plazas de aparcamiento.

Se dispondrá en el interior de la parcela privada de una dotación mínima de 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 m²(t). Lo que haría un total de dotación de plazas de aparcamiento de 234 en la parcela R2.

El proyecto de edificación podrá justificadamente reducir este ratio, pero nunca por debajo de las 1,4 plazas por cada 100 m²(t).

La parcela R.2 dispondrá de un único acceso al garaje, desde el viario público. La posición del acceso dibujada en los planos de ordenación es orientativa.

8. Condiciones en la parcela libre de edificación.

Los espacios libres de edificación de propiedad privada estarán dotados de la urbanización que tales condiciones requieran (pavimentación, jardinería, recogida de aguas pluviales, alumbrado y demás servicios). Estos espacios estarán sometidos a servidumbre de uso público.

Se admite en estos espacios privados libres de edificación la implantación de elementos constructivos necesarios para la funcionalidad y desarrollo de los usos auxiliares, como por ejemplo elementos contruidos de escaleras de acceso a sótano, elementos de ventilación de sótanos, etc.

9. Condiciones de urbanización.

El propietario de la parcela asume el compromiso de ejecución de la urbanización privada de la parcela libre de edificación. El mantenimiento en condiciones adecuadas de ornato y salubridad corresponderá al Ayuntamiento de Azpeitia.

10. Condiciones de gestión.

La parcela R2 forma parte de la Actuación Integrada, que será desarrollada a través del proceso de ejecución previsto en la legislación vigente y en el presente PEOU.

11. Gravamen urbanístico.

La parcela participa de los costes de urbanización asociados a la Actuación Integrada definida en el presente PEOU.

12. Ficha gráfica.

Artículo 56. Normativa particular parcela R.3.

1. Generalidades.

Clasificación del suelo: urbano no consolidado.

Uso principal: residencial edificación vivienda libre.

Superficie de la parcela: 4.529 m².

Ejecución: actuación integrada.

2. Descripción.

2.1. Características principales.

Se ha ordenado una edificación en forma de U que configura un espacio privado de uso público orientado al Oeste que albergará vivienda libre incluso en planta baja.

El edificio tiene un perfil de PB+5+Ático y se permite un máximo de 4 plantas bajo rasante destinadas a usos auxiliares (aparcamientos y trasteros).

2.2. Mugak.

R.3 lursail osoak egiten du muga hiri-espazio libre kalifikatu-ta dagoen lursailarekin.

3. Kalifikazio xehatua.

- Erabilera nagusia: a.20.1 bizitegi-gunea, eraikuntza intensibokoa. Etxebizitza libreak.

- Gehieneko eraikigarritasuna: 12.700 m²(t).

- * Sestra gainean.

— Erabilera: Etxebizitza libreak.

Gehieneko sabai azalera eraikigarria: 12.700 m²(t).

- * Sestra azpian.

Gehieneko sabai azalera eraikigarria: 9.058 m²(t).

- Gehieneko etxebizitza kopurua: 135.

4. Eraikuntzaren baldintzak.

4.1. Gehieneko profila.

Eraikuntzaren gehieneko profila: 4Sot+BS+5+A.

4.2. Gehieneko altuera.

24 m (ikus fitxa grafikoa).

4.3. Lerrokadurak.

PO.02 Antolamendu Orokorra. Lerrokadurak eta sestrak planoan grafikoki eta Araudi Partikular honen fitxa grafikoa ezar-tzen direnak dira sestra gaineke lerrokadurak.

Sestra azpian, gehieneko lerrokadurak bat datoz lursail pri-batuaren mugarekin.

Goiko solairuetan eraikitako fatxadaren kanpoko lerrotik gu-txienez 2,5 metro atzeraemango da atikoko fatxada, elementu komunak eta komunikazio bertikalekoak (eskailera-kutxa, etab.) izan ezik; horiek fatxada-lerro horrekin lerrokatuta egon ahal izango dira.

4.4. Sestrak.

PO.02 Antolamendu Orokorra. Lerrokadurak eta sestrak pla-noan ezartzen direnak. Sestra horiek birdoitu egin ahal izango dira urbanizazio proiektuan, behar bezala justifikatuta, baldin eta URAk proiektu-fasean ezartzen dituen baldintzak betetzen badira.

4.5. Aparkalekura sartzeko ahoaren kota.

Sotoko solairuetan dauden aparkalekuetarako sarrera baka-rra ezartzen da, PO.02 Antolamendu Orokorra. Lerrokadurak eta sestrak planoan adierazten dena. Sarreraren kokalekua gutxi gorabeherakoa da, eta eraikuntza-proiektuak zehaztu ahal izan-go du kokaleku zehatza.

4.6. Kutsatuta egon daitezkeen lurzorua.

Etorkizuneko eraikuntzek Lurzorua kutsatzea saihestu eta kutsatutakoak garbitzeari buruzko ekainaren 25eko 4/2015 Le-gearen aplikazio-irizpideak bete beharko dituzte.

5. Partzelazio-baldintzak.

R.3 lursaila azpi-lursailetan banatu ahal izango da, garatu beharreko Birpartzelazio-proiektuaren arabera. Azpi-partzela edo azpi-lursail horiek arrazoizko eran banatu behar dira, atariak eta etxebizitza kopuru osoa hartuz. Ondore horietarako, gutxieneko lursailtzat jotzen da 210 metro koadroko azalera eta 14 metroko gutxieneko aurrealdea duena.

Lursail eraikigarria azpi-partzelatzen bada, beharrezkoa izan-go da, eraikuntza-obra egin baino lehen, eraikuntzako banako aurreproiektua egitea, eraikuntzako elementuen eta materialen beharrezko oinarriko definizioak eman (sestra gaineak zein azpikoak), eta fatxadak eta kanpoaldeko elementuak homoge-neizatzeko eta haien konposizio unitarioak irizpideak jasoko dituen.

2.2. Límites.

La totalidad de la parcela R.3 linda con parcela calificada como espacios libres urbanos.

3. Calificación pormenorizada.

- Uso principal: a.20.1 residencial de edificación intensi-va. Vivienda libre.

- Edificabilidad máxima: 12.700 m²(t).

- * Sobre rasante.

— Uso Vivienda de Vivienda libre.

Superficie máxima de techo edificable: 12.700 m²(t).

- * Bajo rasante.

Superficie máxima de techo edificable: 9.058 m²(t).

- N.º máximo de viviendas: 135.

4. Condiciones de la edificación.

4.1. Perfil máximo.

Perfil máximo de la edificación: 4S+B+5+A.

4.2. Altura máxima.

24 m (ver ficha gráfica).

4.3. Alineaciones.

Las alineaciones sobre rasante son las establecidas gráfica-mente en el plano PO.02 Ordenación General. Alineaciones y ran-santes y en la ficha gráfica de esta Normativa Particular.

Bajo rasante las alineaciones máximas coinciden con el lí-mite de la parcela privada.

La fachada de planta ático se retranqueará un mínimo de 2,5 m desde la línea exterior de la fachada construida en plan-tas altas, a excepción de los elementos comunes y de comuni-cación vertical (caja de escaleras, etc.) que podrán estar alineaa-dos con esta línea de fachada.

4.4. Rasantes.

Son las establecidas en el plano PO.02 Ordenación General. Alineaciones y rasantes. Dichas rasantes podrán ser reajusta-das justificadamente en el proyecto de urbanización, siempre que cumplan las condiciones que establezca URA en fase de proyecto.

4.5. Cota de embocadura del acceso al aparcamiento.

Se establece un único acceso a los aparcamientos en plan-tas sótano, que se señala en el plano PO.02 Ordenación gene-ral. Alineaciones y rasantes. La posición del acceso tiene carác-ter orientativo y el proyecto de edificación podrá ajustar su ubi-cación concreta.

4.6. Suelos potencialmente contaminados.

Las futuras edificaciones deberán cumplir los criterios de aplicación de la Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.

5. Condiciones de parcelación.

La parcela R.3 se podrá dividir en subparcelas conforme al Proyecto de Reparcelación a desarrollar. Estas subparcelas de-berán corresponder con una distribución racional que englobe a portales y número de viviendas completos. Se considera a tales efectos parcela mínima a 210 m²s y un frente mínimo de 14 m.

En el supuesto de subparcelación de la parcela edificable, previamente a las obras de edificación será necesario realizar un anteproyecto unitario de construcción, que contendrá las de-finiciones básicas necesarias (sobre y bajo rasante) de elemen-tos constructivos, materiales y criterios para la homogeneiza-ción y composición unitaria de fachadas de elementos externos.

6. Jabariari eta erabilerari dagozkion baldintzak.

Hirigintzako arau hauen 27. artikuluan araututako jarduerak baimenduko dira (27. artikulua: «a.20.1. Bizitegi-erabilera, eraikuntza intentsibokoa. Etxebizitza libreak zonetan dauden lursail-letarako erabilera-baldintza orokorrak»).

7. Aparkaleku-plazen zuzkidurako baldintzak.

10 metro koadro(t) bakoitzeko 1,5 aparkalekuko gutxieneko zuzkidura ezartzen da lursail pribatuen barrualdean. Horrenbestez, 191 aparkaleku-plazako zuzkidura izango luke R.3 partzelak.

Eraikuntza-proiektuak ratio hori murriztu ahal izango du, behar bezala justifikatuta, baina inoiz ere ez 100 metro koadro(t) bakoitzeko 1,4 aparkaleku-plazatik behera.

R.3 lursailak garajerako sarrera bakarra izango du, bide publikotik. Antolamenduko planoetan marraztuta dagoen sarreraren kokalekua gutxi gorabeherakoa da.

8. Baldintzak eraikuntzarik gabeko lursailean.

Jabetza pribatuko eraikuntzarik gabeko espazioek baldintza horietarako beharrezko urbanizazioa izango dute (zoladura, lorezaintza, euri-urak biltzeko sistema, argiteria eta gainerako zerbitzuak). Espazio horiek erabilera publikoko zortasuna izango dute.

Eraikuntzarik gabeko espazio horietan erabilera osagarriak funtzionalak izan eta gara daitezen beharrezkoak diren eraikuntza-elementuak ezartzea baimentzen da, hala nola sotora iristeko eraikitako eskailera-elementuak, sotoak aireztatzeko elementuak, etab.

9. Urbanizazioko baldintzak.

Lursailaren jabeak bere gain hartzen du eraikuntzarik gabeko lursailaren urbanizazio pribatua egikaritzeko konpromisoa. Azpeitiko Udalaren ardura izango da hura apaintasun- eta osasun-garritasun-baldintza egokietan mantentzea.

10. Kudeaketako baldintzak.

R3 lursaila Jarduketa Integratuaren barruan dago, eta indarrean dagoen legerian eta HAPB honetan aurreikusten den egikaritze-prozesuaren bidez garatuko da.

11. Hirigintza-karga.

Lursailak parte hartuko du HAPB honetan definitzen den Jarduketa Integratuarekin lotutako urbanizazio-kostuetan.

12. Fitxa grafikoa.

2. KAPITULUA. HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERAKO LURSAILETARAKO ARAU PARTIKULARRAK

57. artikulua. T.1 lursailerako araudi partikularra.

1. Alderdi orokorrak.

Lurzoruaren sailkapena: hiri-lurzoru finkatugabea.

Erabilera nagusia: hirugarren sektorea.

Lursailaren azalera: 4.890 m².

Egikaritzea: jarduketa Integratua.

2. Deskribapena.

2.1. Ezaugarri nagusiak.

L formako eraikuntza bat antolatu da Frantziskotarren Kontentuaren eta babestutako etxebizitzaren eraikin berriaren (R.1 lursaila) artean. Etxebizitza babestuen eraikinaren fatxadek eta hirugarren sektoreko eraikinak kalearen lerrokadura berari jarraitzen diote eta hiri-jarraitutasun bat eratzen dute.

Mendebalderantz, EC.1 Ekipamendu Komunitariora irekitzen da hirugarren sektoreko erabilerako eraikina, hiri-espazio berde izateko joera argiarekin.

6. Condiciones de dominio y uso.

Se permitirán las actividades reguladas en el artículo 27 de las presentes normas urbanísticas «Condiciones generales de uso para las parcelas en zonas a.20.1. Residencial de edificación intensiva. Vivienda libre».

7. Condiciones de dotación de plazas de aparcamiento.

Se dispondrá en el interior de la parcela privada de una dotación mínima de 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 m²(t). Lo que haría un total de dotación de plazas de aparcamiento de 191 en la parcela R3.

El proyecto de edificación podrá justificadamente reducir este ratio, pero nunca por debajo de las 1,4 plazas por cada 100 m²(t).

La parcela R.3 dispondrá de un único acceso al garaje, desde el viario público. La posición del acceso dibujada en los planos de ordenación es orientativa.

8. Condiciones en la parcela libre de edificación.

Los espacios libres de edificación de propiedad privada estarán dotados de la urbanización que tales condiciones requieran (pavimentación, jardinería, recogida de aguas pluviales, alumbrado y demás servicios). Estos espacios estarán sometidos a servidumbre de uso público.

Se admite en estos espacios privados libres de edificación la implantación de elementos constructivos necesarios para la funcionalidad y desarrollo de los usos auxiliares, como por ejemplo elementos contruidos de escaleras de acceso a sótano, elementos de ventilación de sótanos, etc.

9. Condiciones de urbanización.

El propietario de la parcela asume el compromiso de ejecución de la urbanización privada de la parcela libre de edificación. El mantenimiento en condiciones adecuadas de ornato y salubridad corresponderá al Ayuntamiento de Azpeitia.

10. Condiciones de gestión.

La parcela R3 forma parte de la Actuación Integrada, que será desarrollada a través del proceso de ejecución previsto en la legislación vigente y en el presente PEOU.

11. Gravamen urbanístico.

La parcela participa de los costes de urbanización asociados a la Actuación Integrada definida en el presente PEOU.

12. Ficha gráfica.

CAPÍTULO 2.º NORMAS PARTICULARES PARA LAS PARCELAS DE USO TERCIARIO

Artículo 57. Normativa particular parcela T.1.

1. Generalidades.

Clasificación del suelo: urbano no consolidado.

Uso principal: terciario.

Superficie de la parcela: 4.890 m².

Ejecución: actuación integrada.

2. Descripción.

2.1. Características principales.

Se ha ordenado una edificación en forma de L entre el Convento de las Franciscanas y el nuevo edificio de viviendas protegidas (parcela R.1). Las fachadas del edificio de viviendas protegidas y el edificio terciario siguen la misma alineación de la calle y conforman un continuo urbano.

Hacia el Oeste, el edificio de uso terciario se abre al Equipamiento Comunitario EC.1, con clara vocación de espacio verde urbano.

BS+5 profila du eraikinak, eta erabilera osagarrietara (aparkalekuak eta erabilera nagusiaren osagarriak) bideratutako sestra azpiko 3 solairu baimentzen da gehienez.

2.2. Mugak.

T1 lursailak hiri-espazio libre kalifikatutako lursailarekin eta EC.1 ekipamendu komunitarioko lursailarekin egiten du muga.

3. Kalifikazio xehatua.

- Erabilera nagusia c.10 hirugarren sektoreko erabilerak.
- Gehieneko eraikigarritasuna 10.150 m²(t).

* Sestra gainean.

— Hirugarren sektoreko erabilerak.

Gehieneko sabai azalera eraikigarria: 10.150 m²(t).

* Sestra azpian.

Gehieneko sabai azalera eraikigarria: 5.000 m²(t).

4. Eraikuntzaren baldintzak.

4.1. Gehieneko profila.

Eraikuntzaren gehieneko profila: 3Sot+BS+5.

4.2. Gehieneko altuera.

24 m.

4.3. Lerrokadurak.

PO.02 Antolamendu Orokorra. Lerrokadurak eta sestrak planoan ezartzen dira grafikoki sestra gaineko lerrokadurak.

Sestra azpian, gehieneko lerrokadurak bat datoz lursail pribatuaren mugarekin.

4.4. Sestrak.

PO.02 Antolamendu Orokorra. Lerrokadurak eta sestrak planoan ezartzen direnak. Sestra horiek birdoitu egin ahal izango dira urbanizazio proiektuan, behar bezala justifikatuta, baldin eta URAk proiektu-fasean ezartzen dituen baldintzak betetzen badira.

4.5. Aparkalekura sartzeko ahoaren kota.

Sotoko solairuetan dauden aparkalekuetarako sarrera bakkarra ezartzen da, PO.02 Antolamendu Orokorra. Lerrokadurak eta sestrak planoan adierazten dena. Sarreraren kokalekua gutxi gorabeherakoa da, eta eraikuntza-proiektuak zehaztu ahal izango du kokaleku zehatza.

4.6. Kutsatuta egon daitezkeen lurzorua.

Etorkizuneko eraikuntzek Lurzorua kutsatzea saihestu eta kutsatutakoak garbitzeari buruzko ekainaren 25eko 4/2015 Legearen aplikazio-irizpideak bete beharko dituzte.

5. Partzelazio-baldintzak.

T1 lursaila azpi-lursailetan banatu ahal izango da, garatu beharreko Birpartzelazio-proiektuaren arabera. Azpi-lursail horiek arrazoizko moduan banatu beharko dira. Horietarako, gutxieneko lursailtzat jotzen da 400 metro koadroko azalera duena.

Lursail eraikigarria azpi-partzelatzen bada, beharrezkoa izango da, eraikuntza-obra egin baino lehen, eraikuntzako banako aurreproiektua egitea, eraikuntzako elementuen eta materialen beharrezko oinarritzko definizioak eman (sestra gainekoak zein azpikoak), eta fatxadak eta kanpoaldeko elementuak homogeneizatzeko eta haien konposizio unitarioak irizpideak jasoko dituen.

6. Jabariari eta erabilerari dagozkion baldintzak.

Hirigintzako arau hauen 28. artikuluan araututako jarduerak baimenduko dira (28. artikulua: «c.10 Hirugarren sektoreko erabilerak zonetan dauden lursailetarako erabilera-baldintza orokorrak»).

El edificio tiene un perfil de PB+5 y se permite un máximo de 3 plantas bajo rasante destinadas a aparcamientos y usos auxiliares al principal.

2.2. Límites.

La parcela T1 linda con parcela calificada como espacios libres urbanos y con la parcela de equipamiento comunitario EC.1.

3. Calificación pormenorizada.

- Uso principal c.10 usos terciarios.
- Edificabilidad máxima 10.150 m²(t).

* Sobre rasante.

— Usos terciarios.

Superficie máxima de techo edificable: 10.150 m²(t).

* Bajo rasante.

Superficie máxima de techo edificable: 5.000 m²(t).

4. Condiciones de la edificación.

4.1. Perfil máximo.

Perfil máximo de la edificación: 3S+B+5.

4.2. Altura máxima.

24 m.

4.3. Alineaciones.

Las alineaciones sobre rasante son las establecidas gráficamente en el plano PO.02 Ordenación General. Alineaciones y rasantes.

Bajo rasante las alineaciones máximas coinciden con el límite de la parcela privada.

4.4. Rasantes.

Son las establecidas en el plano PO.02 Ordenación General. Alineaciones y rasantes. Dichas rasantes podrán ser reajustadas justificadamente en el proyecto de urbanización, siempre que cumplan las condiciones que establezca URA en fase de proyecto.

4.5. Cota de embocadura del acceso al aparcamiento.

Se establece un único acceso a los aparcamientos en plantas sótano, que se señala en el plano PO.02 Ordenación General. Alineaciones y rasantes. La posición del acceso tiene carácter orientativo y el proyecto de edificación podrá ajustar su ubicación concreta.

4.6. Suelos potencialmente contaminados.

Las futuras edificaciones deberán cumplir los criterios de aplicación de la Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.

5. Condiciones de parcelación.

La parcela T1 se podrá dividir en subparcelas conforme al Proyecto de Reparcelación a desarrollar. Estas subparcelas deberán corresponder con una distribución racional. Se considera a tales efectos parcela mínima a 400 m²s.

En el supuesto de subparcelación de la parcela edificable, previamente a las obras de edificación será necesario realizar un anteproyecto unitario de construcción, que contendrá las definiciones básicas necesarias (sobre y bajo rasante) de elementos constructivos, materiales y criterios para la homogeneización y composición unitaria de fachadas de elementos externos.

6. Condiciones de dominio y uso.

Se permitirán las actividades reguladas en el artículo 28 de las presentes normas urbanísticas «Condiciones generales de uso para las parcelas en zonas c.10 Usos terciarios».

7. Aparkaleku-plazen zuzkidurako baldintzak.

100 metro koadro(t) bakoitzeko 1,4 aparkalekuko gutxieneko zuzkidura ezartzen da lursail pribatuen barrualdean. Horrenbestez, 142 aparkaleku-plazako zuzkidura izango luke T1 partzelak.

T.1 lursailak garajerako sarrera bakarra izango du, bide publikotik. Antolamenduko planoetan marraztuta dagoen sarreraren kokalekua gutxi gorabeherakoa da.

8. Baldintzak eraikuntzarik gabeko lursailean.

Jabetza pribatuko eraikuntzarik gabeko espazioek baldintza horietarako beharrezko urbanizazioa izango dute (zoladura, lorezaintza, euri-urak biltzeko sistema, argiteria eta gainerako zerbitzuak). Espazio horiek erabilera publikoko zortasuna izango dute.

Eraikuntzarik gabeko espazio horietan erabilera osagarriak funtzionalak izan eta gara daitezen beharrezkoak diren eraikuntza-elementuak ezartzea baimentzen da, hala nola sotora iristeko eraikitako eskailera-elementuak, sotoak aireztatzeko elementuak, etab.

9. Urbanizazioko baldintzak.

Lursailaren jabeak bere gain hartzen du eraikuntzarik gabeko lursailaren urbanizazio pribatua egikartzeko konpromisoa. Azpeitiko Udalaren ardura izango da hura apaintasun- eta osasun-garritasun-baldintza egokietan mantentzea.

10. Kudeaketako baldintzak.

T1 lursaila Jarduketa Integratuaren barruan dago, eta indarrean dagoen legerian eta HAPB honetan aurreikusten den egikaritze-prozesuaren bidez garatuko da.

11. Hirigintza-karga.

Lursailak parte hartuko du HAPB honetan definitzen den Jarduketa Integratuarekin lotutako urbanizazio-kostuetan.

58. artikulua. T.2 lursailerako araudi partikularra.

1. Alderdi orokorrak.

Lurzoruaren sailkapena: hiri-lurzoru finkatugabea.

Erabilera nagusia: hirugarren sektorea.

Lursailaren azalera: 3.506 m².

Egikaritzea: jarduketa Integratua.

2. Deskribapena.

2.1. Ezaugarri nagusiak.

T2 lursailak Santa Klara Komentua hartzen du (Frantziskotarrak/Eliza eta klaustroa). Komentuari dagokion eraikuntza finkatzea proposatzen du Plan Orokorraren hirigintza-fitxak, hirugarren sektoreari dagozkion erabileretarako edo zuzkidura-erabileretarako, komentu-erabilerari kalterik eragin gabe.

Santa Klara komentua Plan Orokorraren Katalogoan sartuta dago, Interes Arkeologikoko elementu Katalogatuen modalitatean eta, zehatzago, EAEk deklaraturako Ustezko Zona Arkeologiko gisa: Frantziskotarren Komentua (A).

2.2. Mugak.

T1 lursailak hiri-espazio libre kalifikatutako lursailarekin eta EC.1 ekipamendu komunitarioko lursailarekin egiten du muga.

3. Kalifikazio xehatua.

- Erabilera nagusia: c.10 hirugarren sektoreko erabilerak lehentasunezko fluxu-eremuetako erabileren mugekin, 35/2023 Errege Dekretuaren 43. artikuluaaren arabera.

- Gehieneko eraikigarritasuna: 7.788 m²(t).

- * Sestra gainean.

— Hirugarren sektoreko erabilerak.

Eraikigarritasun finkatua: 7.688 m²(t).

7. Condiciones de dotación de plazas de aparcamiento.

Se dispondrá en el interior de la parcela privada de una dotación mínima de 1,4 plazas de aparcamiento por cada 100 m²(t). Lo que haría un total de dotación de plazas de aparcamiento de 142 en la parcela T1.

La parcela T.1 dispondrá de un único acceso al garaje, desde el viario público. La posición del acceso dibujada en los planos de ordenación es orientativa.

8. Condiciones en la parcela libre de edificación.

Los espacios libres de edificación de propiedad privada estarán dotados de la urbanización que tales condiciones requieran (pavimentación, jardinería, recogida de aguas pluviales, alumbrado y demás servicios). Estos espacios estarán sometidos a servidumbre de uso público.

Se admite en estos espacios privados libres de edificación la implantación de elementos constructivos necesarios para la funcionalidad y desarrollo de los usos auxiliares, como por ejemplo elementos contruidos de escaleras de acceso a sótano, elementos de ventilación de sótanos, etc.

9. Condiciones de urbanización.

El propietario de la parcela asume el compromiso de ejecución de la urbanización privada de la parcela libre de edificación. El mantenimiento en condiciones adecuadas de ornato y salubridad corresponderá al Ayuntamiento de Azpeitia.

10. Condiciones de gestión.

La parcela T1 forma parte de la Actuación Integrada, que será desarrollada a través del proceso de ejecución previsto en la legislación vigente y en el presente PEOU.

11. Gravamen urbanístico.

La parcela participa de los costes de urbanización asociados a la Actuación Integrada definida en el presente PEOU.

Artículo 58. Normativa particular parcela T.2.

1. Generalidades.

Clasificación del suelo: urbano no consolidado.

Uso principal: terciario.

Superficie de la parcela: 3.506 m².

Ejecución: actuación integrada.

2. Descripción.

2.1. Características principales.

La parcela T2 alberga el Convento de Santa Clara (Franciscanas/Iglesia y claustro). La ficha urbanística del Plan General propone la consolidación de la edificación conventual con destino a usos terciarios o dotacionales, sin perjuicio de la consolidación del uso conventual.

El convento de Santa Clara se incluye en el Catálogo del Plan General, en la modalidad de elementos Catalogados de Interés arqueológico, y, más en concreto, como Zona declarada de Presunción Arqueológica por la C.A.P.V.: el Convento de las Franciscanas (A).

2.2. Límites.

La parcela T1 linda con parcela calificada como espacios libres urbanos y con la parcela de equipamiento comunitario EC.1.

3. Calificación pormenorizada.

- Uso principal: c.10 usos terciarios con las limitaciones a los usos en las zonas de flujo preferente de acuerdo con el artículo 43 del Real Decreto 35/2023.

- Edificabilidad máxima: 7.788 m²(t).

- * Sobre rasante.

— Usos terciarios.

Edificabilidad consolidada: 7.688 m²(t).

Gehieneko sabai azalera eraikigarria (handitzea): 100 m²(t).

* Sestra azpian.

Ez da aurreikusten sotoko solairurik eraikitzea.

4. Eraikuntzaren baldintzak.

4.1. Gehieneko profila.

Lehendik dagoen eraikuntzaren profila finkatzen da.

Handitzearen gehieneko profila: BS+1.

4.2. Gehieneko altuera.

Lehendik dagoen eraikuntzaren altuera finkatzen da.

Handitzearen gehieneko altuera: 8 m.

4.3. Lerrokadurak.

PO.02 Antolamendu Orokorra. Lerrokadurak eta sestrak planoan grafikoki eta Araudi Partikular honen fitxa grafikoa ezar-tzen direnak dira sestra gaineko lerrokadurak.

4.4. Sestrak.

Lehendik dauden sestrak finkatzen dira, PO.02 Antolamendu Orokorra. Lerrokadurak eta sestrak planoan jasota daudenak.

5. Partzelazio-baldintzak.

T2 lursaila banaezina da.

6. Jabariari eta erabilerari dagozkion baldintzak.

Hirigintzako arau hauen 28. artikuluan araututako jarduerak baimenduko dira (28. artikulua: «c.10 Hirugarren sektoreko era-bilerak zonetan dauden lursailetarako erabilera-baldintza oroko-rrak»).

7. Aparkaleku-plazen zuzkidurako baldintzak.

Oin berriko 100 metro koadro(t) bakoitzeko 1,4 aparkaleku-gutxieneko zuzkidura ezartzen da lursail pribatuen barrual-dean. Horrela, bada, bi aparkaleku-plaza.

8. Baldintzak eraikuntzarik gabeko lursailean.

Jabetza pribatuko eraikuntzarik gabeko espazioek baldintza horietarako beharrezko urbanizazioa izango dute (zoladura, lore-zaintza, euri-urak biltzeko sistema, argiteria eta gainerako zerbi-tzuak).

Espazio horiek heskaiz, hesiz edo fabrikako itxituraz itxi ahal izango dira. Eraikuntzako proiektuan definituko da itxitura, eta Udalak egoki irizten dizkion diseinu-baldintzak ezarri ahal izan-go ditu.

9. Kudeaketako baldintzak.

T2 lursaila Jarduketa Integratuaren barruan dago, eta inda-rean dagoen legerian eta HAPB honetan aurreikusten den egi-karitze-prozesuaren bidez garatuko da.

10. Hirigintza-karga.

Lursailak parte hartuko du HAPB honetan definitzen den Jar-duketa Integratuarekin lotutako urbanizazio-kostuetan.

ZAZPIGARREN TITULUA

EKIPAMENDU GENERIKOKO
LURSAILETARAKO ARAU PARTIKULARRAK

59. artikulua. EC.1 lursailerako araudi partikularra.

1. Alderdi orokorrak.

Lurzoruaren sailkapena: hiri-lurzoru finkatugabea.

Erabilera nagusia: ekipamendu generikoa.

Lursailaren azalera: 8.972 m².

Egikaritzea: jarduketa Integratua.

Superficie máxima de techo edificable (ampliación): 100 m²(t).

* Bajo rasante.

No se prevé la construcción de plantas sótano.

4. Condiciones de la edificación.

4.1. Perfil máximo.

Se consolida el perfil de la edificación existente.

Perfil máximo de la ampliación: B+1.

4.2. Altura máxima.

Se consolida la altura de la edificación existente.

Altura máxima de la ampliación: 8 m.

4.3. Alineaciones.

Las alineaciones sobre rasante son las establecidas gráfica-mente en el plano PO.02 Ordenación General. Alineaciones y ra-santes y en la ficha gráfica de esta Normativa Particular.

4.4. Rasantes.

Se consolidan las rasantes existentes, que se han reflejado en el plano PO.02 Ordenación General. Alineaciones y rasantes.

5. Condiciones de parcelación.

La parcela T2 es indivisible.

6. Condiciones de dominio y uso.

Se permitirán las actividades reguladas en el artículo 28 de las presentes normas urbanísticas «Condiciones generales de uso para las parcelas en zonas c.10 Usos terciarios».

7. Condiciones de dotación de plazas de aparcamiento.

Se dispondrá en el interior de la parcela privada de una dota-ción mínima de 1,4 plazas de aparcamiento por cada 100 m²(t) de nueva planta. Lo que haría un total de 2 plazas de aparca-miento.

8. Condiciones en la parcela libre de edificación.

Los espacios libres de edificación de propiedad privada es-tarán dotados de la urbanización que tales condiciones requieran (pavimentación, jardinería, recogida de aguas pluviales, alum-brado y demás servicios).

Estos espacios se podrán cerrar mediante setos vivos, va-llas o cierres de fábrica. El cerramiento se definirá en el proyec-to de edificación y el Ayuntamiento podrá establecer las condi-ciones de diseño que estime oportunas.

9. Condiciones de gestión.

La parcela T2 forma parte de la Actuación Integrada, que será desarrollada a través del proceso de ejecución previsto en la legislación vigente y en el presente PEOU.

10. Gravamen urbanístico.

La parcela participa de los costes de urbanización asocia-dos a la Actuación Integrada definida en el presente PEOU.

TÍTULO SÉPTIMO

NORMAS PARTICULARES PARA LAS
PARCELAS DE EQUIPAMIENTO GENÉRICO

Artículo 59. Normativa particular de la parcela EC.1.

1. Generalidades.

Clasificación del suelo: urbano no consolidado.

Uso principal: equipamiento genérico.

Superficie de la parcela: 8.972 m².

Ejecución: actuación integrada.

2. Deskribapena.

2.1. Ezaugarri nagusiak.

Ekipamendu generikoko lursaila, Santa Klara komentuarien eta proiektatutako eraikin berrien arten zuhaitzdun espazio berde izateko joera duena, eta Ibaieder ibairantz irekita egongo dena. Tamaina handiko hiri-parkea da, Ibaieder ibaiaren ertzeko espazio libreen sistema orokorrarekin batera, udalerrirako birika garrantzitsua osatuko duena.

3. Kalifikazio xehatua.

- Erabilera nagusia: g.10 Ekipamendu Komunitarioa.
- Gehieneko eraikigarritasuna: Ez da lursail honetarako eraikigarritasunik aurreikusi.

4. Eraikuntzaren baldintzak.

Ez da aurreikusi sestra gainean eraikuntzarik EC.1 partzelan.

Kioskoak eta jolas-espazioetarako estalkiak, pergolak, markekinak eta bestelako elementuak jartzea baimentzen da, eta ez dute eraikigarritasunik zenbatuko.

4.4. Sestrak.

Finkatu egiten dira lehendik dauden sestrak, PO.02 Antolamendu Orokorra. Lerrokadurak eta sestrak planoan jasota daudenak.

5. Jabariari eta erabilerrari dagozkion baldintzak.

EC.1 partzela jabari eta erabilera publikoko espazio libreak eta berdegunean egitera bideratuko da.

Hainbat jarduera baimentzen da, hala nola haur zein adinekoentzako jolasak, kirol-pistak, etab.

Hiri-zerbitzuetako azpiegitura baimentzen dira. Hiri-zerbitzuen azpiegiturako erabilerak (telekomunikazioak...) jotzen dira propio halakotzat.

6. Aparkaleku-plazen zuzkidurako baldintzak.

Ez da aparkaleku-plazen zuzkidurarik exijitzen.

7. Kudeaketako baldintzak.

EC.1 lursaila Jarduketa Integratuaren barruan dago, eta indarrean dagoen legerian eta HAPB honetan aurreikusten den egitaritze-prozesuaren bidez garatuko da.

8. Hirigintza-karga.

Partzelak ez dauka urbanizazioko kargarik.

Udalaren ardura izango da ekipamendu-partzela mugatua lursaillean atontzea.

60. artikulua. EC.2 lursailerako araudi partikularra.

1. Alderdi orokorrak.

Lurzoruaren sailkapena: hiri-lurzoru finkatugabea.

Erabilera nagusia: Ekipamendu komunitarioa.

Lursailaren azalera: 3.087 m².

Egitaritzea: jarduketa Integratua.

2. Deskribapena.

2.1. Ezaugarri nagusiak.

EC.2 partzela edo lursaila eremuaren Ekialdean dago, eta bide nagusiak eta oinezko eta bizikletentzako ibilbideak ditu mugakide Ekipamendua hiri-bilbe berrian integratzen da, eta oinezkoentzako kalearen amaiera da; oinezkoentzako kalea etxebizitz libreak hartzen dituzten bi eraikinen artean antolatzen da eta oinezkoentzako ardatz garrantzitsua osatzen dute, ekipamendua eta ibaiertzeko espazio libreen sistema orokorra batzen dituen.

2.2. Mugak.

Hauexek dira EC.2 lursailaren mugak: bide-sistema orokorra, ibilbide berezien sistema orokorra eta trenbide-sarearen sistema orokorra.

2. Descripción.

2.1. Características principales.

Parcela de equipamiento genérico con vocación de espacio verde arbolado entre el convento de Santa Clara y los nuevos edificios proyectados, y abierto hacia el río Ibaieder. Se trata de un parque urbano de gran tamaño que junto con el sistema general de espacios libres del borde del río Ibaieder configura un gran pulmón urbano para el municipio.

3. Calificación pormenorizada.

- Uso principal: g.10 Equipamiento Comunitario.
- Edificabilidad máxima: No se ha previsto edificabilidad para esta parcela.

4. Condiciones de la edificación.

No se ha previsto edificación alguna sobre rasante en la parcela EC.1.

Se permite la instalación de kioscos y cubriciones para espacios de juegos, pérgolas, marquesinas... sin que computen edificabilidad.

4.4. Rasantes.

Se consolidan las rasantes existentes, que se han reflejado en el plano PO.02 Ordenación General. Alineaciones y rasantes.

5. Condiciones de dominio y uso.

La parcela EC.1 se destinará a espacios libres y zonas verdes de dominio y uso público.

Se permiten actividades como espacios para juegos de niños y mayores, pistas deportivas, etc.

Se permiten las infraestructuras de servicios urbanos. Se consideran expresamente como tales los usos de infraestructuras de servicios (telecomunicación...).

6. Condiciones de dotación de plazas de aparcamiento.

No hay exigencia alguna de dotación de plazas de aparcamiento.

7. Condiciones de gestión.

La parcela EC.1 forma parte de la Actuación Integrada, que será desarrollada a través del proceso de ejecución previsto en la legislación vigente y en el presente PEOU.

8. Gravamen urbanístico.

La parcela está libre de cargas de urbanización.

El acondicionamiento de la parcela de equipamiento delimitada corresponderá al Ayuntamiento.

Artículo 60. Normativa particular de la parcela EC.2.

1. Generalidades.

Clasificación del suelo: urbano no consolidado.

Uso principal: equipamiento comunitario.

Superficie de la parcela: 3.087 m².

Ejecución: actuación integrada.

2. Descripción.

2.1. Características principales.

La parcela EC.2 se sitúa al Este del ámbito y queda delimitada por el vial principal y el itinerario peatonal ciclista. El equipamiento se integra en la nueva trama urbana siendo el remate de la calle peatonal que se ordena entre los dos edificios que albergan las viviendas libres y generan un importante eje peatonal que une el equipamiento y el sistema general de espacios libres del borde del río.

2.2. Límites.

La parcela EC.2 queda delimitada por sistema general vial, sistema general de itinerarios especiales y sistema general de red ferroviaria.

3. Kalifikazio xehatua.
 - Erabilera nagusia: g.10 Ekipamendu Komunitarioa.
 - Gehieneko eraikigarritasuna (irabazi asmorik gabea): 1.000 m²(t).
 - * Sestra gainean.
 - Erabilera: ekipamendu komunitarioa.

Gehieneko sabai azalera eraikigarria 1.000 m²(t).

 - Erabilera nagusiaren osagarri diren erabilerak.
 - * Sestra azpian.

Gehieneko sabai azalera eraikigarria: 1.000 m²(t).

4. Eraikuntzaren baldintzak.

4.1. Gehieneko profila: B+1.

4.2. Gehieneko altuera: 8 m.

4.3. Lerrokadurak.

P0.02 Antolamendu Orokorra. Lerrokadurak eta sestrak planoan ezartzen dira grafikoki sestra gaineko lerrokadurak.

4.4. Sestrak.

Finkatu egiten dira lehendik dauden sestrak, P0.02 Antolamendu Orokorra. Lerrokadurak eta sestrak planoan jasota daudenak.

5. Jabariari eta erabilerari dagozkion baldintzak.

Erabilera publiko hauek baimenduko dira:

 - Espazio libreak eta berdeguneak.
 - Ekipamendu soziala eta administratiboa.
 - Kultura- eta aisialdi ekipamendua.
 - Kirol ekipamendua.
 - Irakaskuntzako ekipamendua.
 - Sorospen- eta osasun-ekipamendua.
 - Erljio-ekipamendua.
 - Hiri zerbitzuen ekipamendua.

6. Aparkaleku-plazen zuzkidurako baldintzak.

Ez da inolako aparkaleku-zuzkidurarik exijitzen.

7. Baldintzak eraikuntzarik gabeko lursailean.

Eraikuntzarik gabeko espazioek baldintza horietarako beharrezko urbanizazioa izango dute (zoladura, lorezaintza, euri-urak biltzeko sistema, argiteria eta gainerako zerbitzuak).

8. Kudeaketako baldintzak.

EC.2 lursaila Jarduketa Integratuaren barruan dago, eta indarrean dagoen legerian eta HAPB honetan aurreikusten den egikaritze-prozesuaren bidez garatuko da.

9. Hirigintza-karga.

Partzelak ez dauka urbanizazioko kargarik.

Udalaren ardura izango da ekipamendu-partzelaren barrualdea atontzea.
2. ERANSKINA
- Laburpen hau abenduaren 9ko 21/2013 Legeko 26.2.b artikuluan eta urriaren 16ko 211/2012 Dekretuko 15. artikuluan xedatutakoaren arabera idatzi da.
- Aurkibidea:
1. Txosten honen xedea.

2. Ingurumen-alderdiak Plan Berezian sartzea.
3. Calificación pormenorizada.
 - Uso principal: g.10 equipamiento comunitario.
 - Edificabilidad máxima (no lucrativa): 1.000 m²(t).
 - * Sobre rasante.
 - Uso equipamiento comunitario.

Superficie máxima de techo edificable 1.000 m²(t).

 - Usos auxiliares al principal.
 - * Bajo rasante.

Superficie máxima de techo edificable: 1.000 m²(t).

4. Condiciones de la edificación.

4.1. Perfil máximo: B+1.

4.2. Altura máxima: 8 m.

4.3. Alineaciones.

Las alineaciones sobre rasante son las establecidas gráficamente en el plano P0.02 Ordenación General. Alineaciones y rasantes.

4.4. Rasantes.

Se consolidan las rasantes existentes, que se han reflejado en el plano P0.02 Ordenación General. Alineaciones y rasantes.

5. Condiciones de dominio y uso.

Se permitirán los siguientes usos de carácter público:

 - Espacios libres y zonas verdes.
 - Equipamiento social y administrativo.
 - Equipamiento cultural y recreativo.
 - Equipamiento deportivo.
 - Equipamiento docente.
 - Equipamiento asistencial y sanitario.
 - Equipamiento religioso.
 - Equipamiento de servicios urbanos.

6. Condiciones de dotación de plazas de aparcamiento.

No se exige dotación de aparcamiento alguno.

7. Condiciones en la parcela libre de edificación.

Los espacios libres de edificación estarán dotados de la urbanización que tales condiciones requieran (pavimentación, jardinería, recogida de aguas pluviales, alumbrado y demás servicios).

8. Condiciones de gestión.

La parcela EC.2 forma parte de la Actuación Integrada, que será desarrollada a través del proceso de ejecución previsto en la legislación vigente y en el presente PEOU.

9. Gravamen urbanístico.

La parcela está libre de cargas de urbanización.

El acondicionamiento del interior de la parcela de equipamiento corresponderá al Ayuntamiento.

ANEXO 2

Extracto redactado de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 26.2.b de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre y en el artículo 15 del Decreto 211/2012, de 16 de octubre.

Índice:

1. Objeto del presente informe.

2. Integración en el Plan Especial de los aspectos ambientales.

www.gipuzkoa.eus

38

LG.:S.S.1-1958

EKICV GAO-I-2024-01827

3. Ingurumen-ebaluazio estrategikoa, jendaurreko informazioaren emaitzak eta kontsultak, eta ingurumen-adierazpen estrategikoa Plan Berezian kontuan hartzea.

4. Aukeratutako alternatiben justifikazioa.

5. Plan Berezia Ingurumen-jarraipenerako aurreikusitako neurrien deskribapena.

1. *Txosten honen xedea.*

Dokumentu honen helburua 26. artikuluari erantzutea da. Ingurumen-ebaluazioari buruzko abenduaren 9ko 21/2013 Legearen plana edo programa hartu edo onartu dela argitara ematea, eta, zehazkiago, Hirigintza Erregulatzeko 46/2020 Dekretuaren 26.2b) artikulua eta 7.2. artikulua. Artikulu horretan ezartzen denez, sustatzaileak ingurumen-adierazpen estrategikoaren edukia sartuko du planean edo programan, eta, sektoreko legerian aurreikusitakoarekin bat etorritik, organo substantiboak onartu edo onartu beharko du. Hona hemen haren edukia:

1. Ingurumen-alderdiak nola txertatu diren planean edo programan.

2. Plan edo programan nola hartu diren kontuan ingurumen-azterketa estrategikoa, informazio publikoaren eta kontsulten emaitzak, mugaz gaindiko kontsultak eta ingurumen-adierazpen estrategikoa barne, eta, hala dagokionean, prozesuan sortu diren desadostasunak.

3. Aukeratutako aukera hautatzeko arrazoiak, kontuan hartutako alternatibei dagokienez.

c) Planaren edo programaren aplikazioak ingurumenean dituen ondorioen jarraipena egiteko hartutako neurriak.

2. *Ingurumen-alderdiak plan berezian sartzea.*

Irismen-dokumentuan oinarrituta ingurumen-azterketa estrategikoa egin ondoren, Eusko Jaurlaritzako Ingurumen Iraunkortasuneko Sailburuordetzako Ekonomiaren Garapen, Jasangarritasun eta Ingurumen Sailak eta Ingurumenaren Kalitatearen eta Ekonomia Zirkularraren Zuzendaritzak Azpeitiko (Gipuzkoa) HAPOko A.U.11 Amue eremuko Hiri Antolamenduko Plan Berezia Ingurumen-adierazpen estrategikoa egin zuten 2024ko otsailaren 19an, Azpeitiko (Gipuzkoa) HAPOko A.U. 11 Amue eremuko Hiri Antolamenduko Plan Berezia Ingurumen-adierazpen estrategikoa formulatzen duen Ingurumenaren Kalitatearen eta Ekonomia Zirkularraren zuzendariaren Ebazpenean jasotako baldintzetan.

DAEn jasotzen diren zehaztapen nagusiak jarraian laburbiltzen dira, eta dagokion Plan Berezian eta haren HLEan jaso dira:

* Planak ingurumen-azterketa estrategikoaren ondoriozko ingurumen-alderdiak integratu ditu, ingurumen-organismoak emandako irismen-dokumentuan eskatzen diren zabaltasuna, xehetasun-maila eta zehaztasun-maila bermatuz. Uste da ingurumen-izapidetzean adierazitako alderdi guztiak behar bezain zorroztz jorratu direla, plangintza-prozesuan ingurumenean izan daitezkeen ondorioak kontuan hartu direla ziurtatzeko.

* Plana izapidetzean ez da gehitu ingurumen-ebaluazio estrategikoa zabaltzea eskatzen duen jarduketa berririk, eta ez da detektatu birdefinitu edo ezabatu beharreko Planeko jarduerarik.

* Neurri babesle, zuzentzaile, konpentsatzaile eta jarraipenezkoak indarrean dagoen araudiaren arabera gauzatuko dira, hurrengo ataletan ezarritakoaren arabera eta, aurrekoaren aurkakoa ez den guztian, ingurumen-azterketa estrategikoan aurreikusitakoaren arabera. Planak Ingurumen Adierazpen Estrategikoen ataleko zehaztapenak hartu beharko ditu:

— D.2. Kutsatuta egon daitezkeen lurzoruei buruzko neurriak.

3. Consideración en el Plan Especial, del EAE, resultados de la información pública y consultas, de la DAE.

4. Justificación de la alternativa seleccionada.

5. Descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del Plan Especial.

1. *Objeto del presente informe.*

El presente documento tiene por objeto dar respuesta al artículo 26. Publicidad de la adopción o aprobación del plan o programa de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental y más concretamente al artículo 26.2b) y al art 7.2 del D46/2020 de Regulación urbanística donde se establece que el promotor incorporará el contenido de la declaración ambiental estratégica en el plan o programa y, de acuerdo con lo previsto en la legislación sectorial, lo someterá a la adopción o aprobación del órgano sustantivo y cuyo contenido es el siguiente:

1.º De qué manera se han integrado en el plan o programa los aspectos ambientales.

2.º Cómo se ha tomado en consideración en el plan o programa el estudio ambiental estratégico, los resultados de la información pública y de las consultas, incluyendo en su caso las consultas transfronterizas y la declaración ambiental estratégica, así como, cuando proceda, las discrepancias que hayan podido surgir en el proceso.

3.º Las razones de la elección de la alternativa seleccionada, en relación con las alternativas consideradas.

c) Las medidas adoptadas para el seguimiento de los efectos en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa.

2. *Integración en el plan especial de los aspectos ambientales.*

Una vez elaborado el Estudio Ambiental Estratégico en base al Documento de Alcance, el Departamento de Desarrollo Económico Sostenibilidad y Medio Ambiente de la Viceconsejería de Sostenibilidad Ambiental y Dirección de Calidad Ambiental y Economía Circular de Gobierno Vasco, emite la correspondiente Declaración Ambiental Estratégica del Plan Especial de Ordenación Urbana en el ámbito A.U.11 Amue del PGOU de Azpeitia (Gipuzkoa) en los términos que se recogen en la «Resolución del director de Calidad Ambiental y Economía Circular, por la que se formula la Declaración Ambiental Estratégica del Plan Especial de Ordenación Urbana en el ámbito A.U. 11 Amue del PGOU de Azpeitia el 19 de febrero de 2024.

Las principales determinaciones que se recogen en la DAE se resumen a continuación y han sido recogidas en el correspondiente Plan Especial y su EAE:

* El Plan ha integrado los aspectos ambientales derivados del estudio ambiental estratégico, asegurando la amplitud, nivel de detalle y grado de especificación requeridos en el documento de alcance emitido por el órgano ambiental. Se considera que todos los aspectos señalados en la tramitación ambiental se han abordado de manera suficientemente rigurosa para asegurar que se han tenido en cuenta las posibles repercusiones en el medio ambiente durante el proceso de planificación.

* Durante la tramitación del Plan no se han añadido nuevas actuaciones que requieran una ampliación de la evaluación ambiental estratégica ni se ha detectado ninguna actuación del Plan que deba ser redefinida o suprimida.

* Las medidas protectoras, correctoras, compensatorias y de seguimiento se ejecutarán de acuerdo con la normativa vigente, con lo establecido en los apartados siguientes y, en lo que no se oponga a lo anterior, de acuerdo con lo previsto en el Estudio Ambiental Estratégico. El Plan deberá adoptar las determinaciones de los apartados de la Declaración Ambiental Estratégica:

— D.2. Medidas relativas a los suelos potencialmente contaminados.

- D.3. Jabari publiko hidraulikoa eta akuiferoak babesteko neurriak.
- D.4. Natura-ondarea babesteko neurriak.
- D.5. Kultura-ondareari buruzko neurriak.
- D.6. Planaren garapena ingurumenean integratzeko neurriak.
- D.7. Aurreikusitako garapena gauzatzen den bitartean ingurumena babesteko neurri orokorrak.
- D.8. Eraikuntza eta eraikuntza iraunkorrerako neurriak.
- D.9. Klima-aldaketa arintzeko eta horretara egokitzeko neurriak.
- E. Ingurumenaren jarraipen-plana.

3. *Ingurumen-ebaluazio estrategikoa, jendaurreko informazioaren emaitzak eta kontsultak, eta ingurumen-adierazpen estrategikoa Plan Berezian kontuan hartzea.*

2021eko urriaren 7an, Azpeitiko Udaleko Alkatetzaren Dekretu bidez, Hiri Antolamenduko Plan Orokorreko A.U.11 Amue eremuaren Plan Berezia idazten hasia erabaki zen.

2022ko martxoaren 23an, Eusko Jaurlaritzako Ingurumen Kalitatearen eta Ekonomia Zirkularraren Zuzendaritzari bidali zion Azpeitiko Udalak aipatutako Plan Berezia zirraborroa, Hasiarako Agiri Estrategikoarekin batera, Ingurumen Azterketa Estrategikoaren Irismen Agiria egin zezan eskatzeko, Euskadiko Ingurumen Administrazioari buruzko abenduaren 9ko 10/2021 Legean zein ingurumen ebaluazioari buruzko abenduaren 9ko 21/2013 Legean xedatutakoari jarraikiz.

2022ko abuztuaren 22an, Ingurumen Kalitatearen eta Ekonomia Zirkularraren zuzendariaren ebazpena eman zen, eta haren bitartez, A.U. 11 Amue eremuaren Hiri Antolamenduko Plan Berezia Irismen-agiria formulatzea ebazten zen.

Irismen-agiriak planak eragindako herri administrazioei eta interesdun pertsonen kontsulta egiteko aldiaren jaso ziren txostenak jasotzen ditu, honako hauenak, hain zuzen ere:

— Gipuzkoako Foru Aldundiko Kultura departamentua (2022/05/02); txosten horrek Eusko Jaurlaritzako Kultura eta Hizkuntza Politika Sailaren Kultura Ondarearen Zuzendaritzaren irizpena ere jasotzen du erantsita.

— Eusko Jaurlaritzako Ekonomia Garapen, Jasangarritasun eta Ingurumen Saileko Ingurumen Jasangarritasuneko Sailburuordetzako Natura Ondarearen eta Klima Aldaketaren Zuzendaritza (2022/04/21).

— Uraren Euskal Agentziako Plangintza eta Obra Zuzendaritza (2022/06/27).

Bestalde, kontsulta-aldi horretan, ondorengo hauei eskatu die irizpena Azpeitiko Udalak:

— Garraio, Mugikortasun eta Hiri Agenda Ministerioaren Garraio eta Mugikortasuneko Idazkaritza Orokorreko Hegazkineria Zibilaren Zuzendaritza Nagusia (Aireportuen eta Aire Nabigazioaren Zuzendariordetza) (2022ko ekainaren 3an jaso zen).

— Trantsizio Ekologikorako eta Erronka Demografikorako Ministerioaren Energiaren Estatu Idazkaritzaren Energia Politikaren eta Meatzeen Zuzendaritza Nagusia (2022ko abuztuaren 3an jaso zen).

— Ekonomia Gaietarako eta Eraldaketa Digitalerako Ministerioaren Telekomunikazioen eta Azpiegitura Digitalen Estatu Idazkaritzako Telekomunikazioetako eta Ikus-entzunezko Komunikazio Zerbitzuen Antolamenduko Zuzendaritza Nagusia (2022ko abuztuaren 18an jaso zen).

Bestalde, ELE Batzordea (Eragin Linguistikoaren ebaluazioa egiteko batzordea) osatzen duten kideek 2022ko apirilaren 26an egindako batzarrean, Azpeitiko Udalak erabaki zuen Eragin Lin-

— D.3. Medidas relativas a la protección del dominio público hidráulico y los acuíferos.

— D.4. Medidas para la protección del patrimonio natural.

— D.5. Medidas relativas al patrimonio cultural.

— D.6. Medidas destinadas a la integración ambiental del desarrollo del Plan.

— D.7. Medidas generales para la protección del medio ambiente durante la ejecución del desarrollo previsto.

— D.8. Medidas para una edificación y construcción sostenible.

— D.9. Medidas en relación con la mitigación y adaptación al cambio climático.

— E. Plan de seguimiento ambiental.

3. *Consideración en el Plan Especial, del EAE, resultados de la información pública y consultas, de la DAE.*

El 7 de octubre de 2021 se acuerda, por Decreto de Alcaldía del Ayuntamiento de Azpeitia, el inicio de la redacción del Plan Especial del ámbito A.U.11 Amue del Plan General de Ordenación Urbana.

El 23 de marzo de 2022 el Ayto. de Azpeitia envía el borrador del citado Plan Especial junto con el Documento Inicial Estratégico a la Dirección de Calidad Ambiental y Economía Circular del Gobierno Vasco para solicitar la emisión del Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico, en virtud de lo dispuesto tanto en la Ley 10/2021 de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi, como en la Ley 21/2013 de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

El 22 de agosto de 2022 se emite la resolución del director de Calidad Ambiental y Economía Circular a través de la cual se resuelve formular el Documento de Alcance del Plan Especial de Ordenación Urbana en el ámbito A.U. 11 Amue.

El Documento de Alcance se acompaña de los informes recibidos durante el periodo de consulta a las administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas, que son los siguientes:

— Departamento de Cultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa (2.05.22), que a su vez adjunta el informe de la Dirección de Patrimonio Cultural del Dpto. de Cultura y Política Lingüística del Gobierno Vasco.

— Dirección de Patrimonio Natural y Cambio Climático de la Viceconsejería de Sostenibilidad Ambiental, del Dpto. de Desarrollo Económico, Sostenibilidad Medio Ambiente del Gobierno Vasco (21.04.22).

— Dirección de Planificación y Obras de la Agencia Vasca del Agua (27.06.22).

Por otra parte, durante este periodo de consultas el Ayuntamiento de Azpeitia ha solicitado los siguientes informes:

— Dirección General de Aviación Civil (Subdirección General de Aeropuertos y Navegación Aérea), de la Secretaría General de Transportes y Movilidad del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (recibido 03.06.22).

— Dirección General de Política Energética y Minas de la Secretaría de Estado de Energía, del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico (recibido 03.08.22).

— Dirección General de Telecomunicaciones y Ordenación de los Servicios de Comunicación Audiovisual, de la Secretaría de Estado de Telecomunicaciones e Infraestructuras Digitales, del Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital (recibido 18.08.22).

Por otro lado, el Ayuntamiento de Azpeitia acordó en la reunión celebrada el 26 de abril de 2022 por los miembros que componen el «ELE Batzordeak» (Eragin Linguistikoaren ebalu-

guistikoari buruzko txostena egitea, ikusten baitzen Plan Bereziaren garapenak efektuak izan zitzaizkela udalerrriaren egoera soziolinguistikoan, biztanle kopurua handituko zela aurreikusita.

Halaber, Generoaren araberrako Inpaktuaren Ebaluazioa jarri du abian Azpeitiko Udalak, Emakumeen eta gizonen Berdintasunerako otsailaren 18ko 4/2005 Legean oinarrituta –martxoaren 3ko 1/2022 Legeak aldatzen duena–.

Premisa horiekin idatzi zen hasierako onarpenerako Plan Berezia, irismen-dokumentuak eta aipatutako sektore-txostenek adierazten dituzten alderdiak jasoz.

Plan Bereziak hasierako onarpenera jaso zuen 2023ko otsailaren 28ko Alkatetzaren Ebazpenaren bidez (2023ko martxoaren 15eko Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALA, 51. zk.), eta jendaurrean jarri zen 45 egun baliodun.

2023ko martxoaren 17an, Gipuzkoako Foru Aldundiko Bide Azpiegiturarako Departamentuak aldeko txostena eman zuen.

2023ko apirilaren 17an, Kultura eta Hizkuntza Politika Sailak aldeko txostena eman zion Azpeitiko Udalak egindako hizkuntza-inpaktuaren azterketari.

2023ko maiatzaren 18an, URA Uraren Euskal Agentziaren aldeko txostena jaso zen.

2023ko maiatzaren 19an, Gipuzkoako Foru Aldundiko Kultura Departamentuak aldeko txostena eman zuen, ohar batzuekin.

2023ko uztailaren 23an, Ihoberen (Eusko Jaurlaritzako Ekonomiaren Garapen, Jasangarritasun eta Ingurumen Saila) aldeko txostena jaso zen.

Aurrekoa kontuan izanda, behin-behineko onarpenerako dokumentua idatzi da, eta bertan doikuntza hauek egin dira hasieran onetsitako dokumentuari dagokionez:

zazioa egiteko batzordeak) la realización de un informe de Impacto Lingüístico (Erangin Linguistikoaren ebaluazioa ELE) al determinar que el desarrollo del Plan Especial podría tener efectos en la situación sociolingüística del municipio por el aumento previsible del número de habitantes.

Asimismo, el Ayuntamiento de Azpeitia puso en marcha la Evaluación de Impacto en función del Género del PEOU, en base a Ley 4/2005, de 18 de febrero para la Igualdad de mujeres y hombres modificada por la Ley 1/2022 de 3 de marzo.

Con estas premisas se redactó el Plan Especial para su Aprobación Inicial, recogiendo los aspectos que señala el Documento de Alcance y los diversos informes sectoriales mencionados.

El Plan Especial se aprobó inicialmente por Resolución de Alcaldía de fecha 28 de febrero de 2023 (BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa núm.51 del 15 de marzo de 2023) y se expuso al público durante 45 días hábiles.

Con fecha 17 de marzo de 2023 el Departamento de Infraestructuras Viarias de la Diputación Foral de Gipuzkoa emitió informe favorable.

Con fecha 17 de abril de 2023 se recibió informe favorable por parte del departamento de cultura y política lingüística al estudio de impacto lingüístico realizado por el Ayuntamiento de Azpeitia.

Con fecha 18 de mayo de 2023 se recibió informe favorable por parte de la Agencia Vasca del Agua URA.

Con fecha 19 de mayo de 2023 el Departamento de Cultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa emitió informe favorable con algunas observaciones.

Con fecha 23 de julio de 2023 se recibió informe favorable de Ihohe (Departamento de Desarrollo Económico, Sostenibilidad y Medio Ambiente del Gobierno Vasco).

A tenor de lo anterior, se redacta el documento para aprobación provisional, que incluye los siguientes ajustes en relación al documento aprobado inicialmente:

Jatorria	Ezarritako baldintzak	HAPBan nola jaso diren
Uraren Euskal Agentziaren (URA) txostena	1. Urbanizazio-proiektuan zehaztu beharko dira ingeniari-tza naturalistikoko soluzio espezifikoak. 2. Eraispene-lanak ingurune hidrikoan ahalik eta eragin txiki-ena izateko beharrezko neurriak zehazten dituen proiektu batean definitu beharko dira. 3. lurpeko akuiferoetako urak kutsa ditzaketen edozein motatako isurketak (solidoak edo likidoak) debekatzen dira, LPSko D.4. atalean akuiferoen kalteberatasun oso handiko edo handiko eremuei buruz adierazitako zehaztapenak betez. 4. Urbanizazio-proiektuak urez hornitzeko 200 mm-ko diametroa duen galdaketa harikorreko hoditeriara behar bezala konektatzeko beharrezkoak diren soluzioak jaso beharko ditu. 5. Urbanizazio-proiektuak saneamendu-azpiegiturak behar bezala lotzeko beharrezkoak diren soluzioak jaso beharko ditu. 6. Lurzoru kutsatuei eta lurpeko urei dagokienez, azterketa geotekniko bat eta eremuko lurzoru kutsatuak kudeatzeko plan bat egitea gomendatzen da, akuiferoaren eta haren fluxuen aurkako ekintzak saihesteko eraikuntza-metodori egokiena zein izango litzatekeen zehazteko.	1. Zehaztapen hori Plan Berezi-ko Hirigintza Araudiaren 43. artikuluan (Espazio publiko- en diseinua, klima-aldaketa kontuan hartuta) txertatzen da. 2. Zehaztapen hori jasota dago 53. artikuluan (Kutsatuta egon daitezkeen lurzorua- k). 3. Zehaztapen hori 53. artikuluan txertatzen da. 4. Zehaztapen hori 46. artikuluan sartu da (Ur-hornidurako sarearen ezaugarriak). 5. Zehaztapen hori 45. artikuluan sartu da (Saneamendu-sarearen ezaugarriak). 6. Zehaztapen hori jasota dago 53. artikuluan (Kutsatuta egon daitezkeen lurzorua- k).

Jatorria	Ezarritako baldintzak	HAPBan nola jaso diren
Gipuzkoako Foru Aldundiko Kultura Departamentua	1. HAPBren araudian ez da Corrugados Azpeitia SL industria-gunea bizitegi-garapenarekin bateraezina dela erakusten duen azterlanik edo azterketarik aurkeztu. Komenigarritzat jotzen da elementuak aztertzea, balio handienekoak etorkizuneko antolamenduan edo kokapen egokian mantendu eta integratu ahal izateko. 2. Ondare arkeologikoari dagokionez, gogoratu behar da Euskal Kultura Ondareari buruzko 612019 Legearen 65. artikulua arabera. "65. artikulua.- Ustezko arkeologia-gunea. 1.- Aztarna arkeologikoak daudela uste den zona, orube edo eraikinetan, egin nahi diren obren jabeak edo sustatzaileak, hirigintza-lizentzia eman aurretik, orubearen edo eraikuntzaren balio arkeologikoari eta obra-proiektuak izan dezakeen eraginari buruzko azterlan bat aurkeztu beharko du (...)". 3. Euskal Kultura Ondareari buruzko 19/2016 Legearen 50. artikulua arabera, zenbait elementuk kultura-ondare babestuan izan dezaketen eraginari dagokionez, debekatuta dago kultura-ondasunetan ikusizko kutsadura edo kutsadura akustikoa eragiten duten elementuak instalatzea.	1. Industria-gunearen bateraezintasuna justifikatu da 51. artikuluan (Kultura-ondarea babestea). 2. Zehaztapen hori 51. artikuluan sartu da (Kultura-ondarea babestea). 3. Zehaztapen hori jasota dago jada 51. artikuluan (Kultura-ondarea babestea).

Origen	Condiciones impuestas	Incorporación al PEOU
Informe de la Agencia Vasca de Agua (URA)	1. Se deberán detallar en el Proyecto de Urbanización las soluciones específicas de ingeniería naturalística. 2. Las labores de demolición deberán concretarse en un proyecto que defina las medidas necesarias para minimizar las afecciones al medio hídrico. 3. En cumplimiento de las determinaciones señaladas en el apartado D.4. del PTS en relación con las “zonas de vulnerabilidad de acuíferos muy alta o alta, prohibiéndose, además, expresamente los vertidos de cualquier naturaleza (sólidos o líquidos) que puedan contaminar las aguas de acuíferos subterráneos. 4. El proyecto de urbanización deberá contemplar las acciones necesarias para la correcta conexión a la conducción de fundición Dúctil de 200 mm de diámetro para el abastecimiento de agua. 5. El proyecto de urbanización deberá contemplar las acciones necesarias para la correcta conexión de las infraestructuras de saneamiento. 6. En relación a los suelos contaminados y aguas subterráneas, se recomienda elaborar un estudio geotécnico y un plan de gestión de suelos contaminados del ámbito para determinar cuál sería el mejor método constructivo y más favorable para evitar acciones al acuífero y sus flujos.	1. Esta determinación se incorpora en el artículo 43 Diseño de los espacios públicos teniendo en cuenta el cambio climático, de la Normativa Urbanística del Plan Especial. 2. Esta determinación ya se contempla en el artículo 53 Suelos potencialmente contaminados. 3. Esta determinación se incorpora en el artículo 53. 4. Esta determinación se incorpora en el artículo 46 Características de la red de abastecimiento de agua. 5. Esta determinación se incorpora en el artículo 45 Características de la red de saneamiento. 6. Esta determinación ya se contempla en el artículo 53 Suelos potencialmente contaminados.
Departamento de Cultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa	1. En la Normativa del PEOU no se aporta ningún estudio o análisis que muestre la incompatibilidad de la consolidación del complejo industrial de Corrugados Azpeitia S.L. con el desarrollo residencial. Se considera conveniente realizar un estudio de los elementos de cara a poder mantener e integrar los de mayor valor en la futura ordenación o en ubicación adecuada. 2. En cuanto al patrimonio arqueológico, cabe recordar que el art. 65 de la Ley 612019 de Patrimonio Cultural Vasco establece. "Artículo 65.- Zona de presunción arqueológica. 1.- En las zonas, solares o edificaciones en que se presuma la existencia de restos arqueológicos, la persona propietaria o promotora de las obras que se pretendan realizar deberá aportar, con carácter previo al otorgamiento de la licencia urbanística, un estudio referente al valor arqueológico del solar o edificación y la incidencia que pueda tener el proyecto de obras. (...)". 3. En aplicación del art. 50 de la Ley 19/2016 del Patrimonio Cultural Vasco, en cuanto al impacto que ciertos elementos pueden ejercer sobre el patrimonio cultural protegido, se establece la prohibición de instalación de elementos que originen contaminación visual o acústica sobre los bienes culturales.	1. Se justifica la incompatibilidad del complejo industrial en el artículo 51 Protección del patrimonio cultural. 2. Esta determinación se incorpora en el artículo 51 Protección del patrimonio cultural. 3. Esta determinación ya está recogida en el artículo 51 Protección del patrimonio cultural.

Plan Berezia jendaurrean egon den bitartean, Azpeitiko Udalak lau alegazio jaso ditu. Jasotako alegazioei dagokienez, «Iraunkortasun sozialari buruzko txostena» izeneko 10. atalaren barruan 11.4 puntua gehitu da (Alegazioak).

Jasotako alegazioen ondorioz, honako aldaketak egin zaizkio HAPBari:

Durante el periodo de exposición pública del Plan Especial, el Ayuntamiento de Azpeitia ha recibido cuatro alegaciones. En relación a las alegaciones recibidas, dentro del apartado 10 «Informe de sostenibilidad social», se ha incorporado un punto 11.4 «Alegaciones».

A tenor de las alegaciones recibidas se han realizado las siguientes modificaciones en el PEOU.

Alegazioa	Alegazioaren onartutako zatia	HAPBn sartzea
1. Alegazioa	1. Foru Ibilbideko 12. zenbakiko eraikinaren m ² -ak zehaztean akats bat dago. 2. Haztapien-koefizienteak egungo merkatu-balioetara eguneratzea, HAPOkok erabili beharrean.	1. Azpeitiko Udalean eskuragarri dagoen katastroko informazioaren arabera zuzentzen da datua. 2. Haztapien-koefizienteak eguneratu dira, Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraioetako sailburuaren 2022ko ekainaren 30eko Agindua, babes publikoko etxebizitzaren gehieneko prezio eta errentak zehazteari eta zuzkidura-bizitokien kanonari buruzkoa, kontuan hartuta.
2. Alegazioa	1. Gutxieneko bizigarritasun-baldintzak betetzen direla justifikatzea.	1. Plan Bereziaren II. eranskina “Proposatutako antolamenduaren eguzkitzeari buruzko azterlana” gehiago garatzen da. 2. Hirigintza Araudiaren 29. artikuluan berariaz aipatzen da etxebizitzek ekainaren 28ko 80/2022 Dekretua, EAEko etxebizitzaren eta zuzkidura-bizitokien gutxieneko bizigarritasun-baldintzak eta diseinu-arauak arautzen dituen, edo horren ordezko araudia bete beharko dutela.

Alegación	Parte de la alegación estimada	Incorporación al PEOU
Alegación n.º 1	1. Existe un error en la determinación de los m ² del edificio de Foru Ibilbidea 12. 2. Actualizar los coeficientes de ponderación a los valores de mercado actual en vez de utilizar los del PGOU.	1. Se corrige el dato conforme a la información de catastro disponible en el Ayuntamiento de Azpeitia. 2. Se actualizan los coeficientes de ponderación teniendo en cuenta la 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.
Alegación n.º 2	1. Justificación del cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad.	1. Se desarrolla más el Anexo II del Plan Especial “Estudio de soleamiento de la ordenación propuesta”. 2. En el artículo 29 de la Normativa Urbanística se hace referencia expresa a que las viviendas deberán cumplir el 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, o normativa que sustituya a esta.

Hasieran onetsitako dokumentuari egindako aldaketak ez dira funtsezkotzat jotzen, eta Udalak, osoko bilkuran, Plan Berezia behin-behinean onartu zuen 2023ko azaroaren 7an.

2023ko azaroaren 10ean, Azpeitiko Udalak Azpeitiko HAPOk A.U. 11 Amue eremuko Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren (aurrerantzean, Plana) Ingurumen Adierazpen Estrategikoa egiteko eskaera bete zuen Eusko Jaurlaritzako Ingurumenaren Kalitatearen eta Ekonomia Zirkularraren Zuzendaritzan.

Eskaerarekin batera, Planaren azken proposamena aurkeztu da (Behin-behineko onarpenerako dokumentua), 2023ko azarokoa, Ingurumen Azterlan Estrategikoa, 2023ko azarokoa, eta jendaurrean jartzeko izapideen eta eragindako Administrazio Publikoei eta interesdunei entzuteko izapideen azalpen-dokumentuak.

Ekonomiaren Garapen, Jasangarritasun eta Ingurumen Sailaren egitura organikoa eta funtzionala ezartzen duen otsailaren 23ko 68/2021 Dekretuaren arabera, Ingurumenaren Kalitatearen eta Ekonomia Zirkularraren Zuzendaritzak organo eskuduna da

Las modificaciones realizadas al documento aprobado inicialmente no se consideran sustanciales, y el Ayuntamiento en pleno aprueba provisionalmente el Plan Especial el día 7 de noviembre de 2023.

Con fecha 10 de noviembre de 2023, el Ayuntamiento de Azpeitia completa la solicitud para la emisión de la Declaración Ambiental Estratégica del Plan Especial de Ordenación Urbana en el ámbito A.U. 11 Amue del PGOU de Azpeitia (en adelante, el Plan) ante la Dirección de Calidad Ambiental y Economía Circular del Gobierno Vasco.

La solicitud se acompaña de la propuesta final del Plan Especial (Documento para la aprobación provisional), fechado en noviembre de 2023, del Estudio Ambiental Estratégico, fechado en noviembre de 2023, y de diversos documentos explicativos de los trámites de información pública y de audiencia a las Administraciones Públicas afectadas y a las personas interesadas.

Examinada la documentación técnica y los informes que constan en el expediente de evaluación ambiental estratégica del Plan Especial, y a la vista de que el estudio ambiental estratégico resulta correcto y se ajusta a los aspectos previstos en la

ingurumen-adierazpen estrategikoa emateko. Plan Bereziaren ingurumen-ebaluazio estrategikoaren espedienteko dokumentazio teknikoa eta txostenak aztertuta, eta ikusirik ingurumen-azterketa estrategikoa zuzena dela eta indarreko araudian aurreikusitako alderdietara egokitzen dela, 2024ko otsailaren 19an, Ingurumenaren Kalitatearen eta Ekonomia Zirkularraren Zuzendaritzak, ingurumen-adierazpen estrategikoa eman zuen, zeinak Planaren proposamenean ingurumen-alderdiak sartzearen alde egiten baitu.

4. Aukeraturako alternatiben justifikazioa.

Eremuan esku ez hartzeko aukera (O Aukera) baztertu egin da, ez lukeelako sektorea garatzen utziko, eta Azpeitiko egungo HAPOaren eta Urola Kostako LPParen aurka joango litzatekeelako.

Gainerako aukerak jarduketa-azalera beraren gainean daude. Hautabideen arteko desberdintasunak horien barne-antolamenduan, bide eta oinezkoen konexioetan eta Ibaieder ibaiaren gaineko jarduketetan oinarritzen dira. Alternatiba guztiek komunean dituzte:

- Lurralde-estrategia bati erantzuten diote (Zarautz-Azpeitia Lurralde Plan Partziala), finkaturako bizitegi-kokaguneen inguruko industria-jarduerak birloralizatzeko eta, ondorioz, lurzoru horien hiri-berroneratzea egiteko.

- Ibaiederraren eskuineko ertza lehengoratzea bultzatuko litzateke, Amue hirigintza-garapen berrietarako potentziala duen eremu gisa kalifikatzea aurreikusiz, EAEko Ibaien eta Erreken Ertzak Antolatze Lurraldearen Arloko Planaren arabera (isurialde kantaurreia).

- Bisoi europarraren habitata eta kutsatuta egon daitezkeen lurzorua berreskuratzea.

- Lurzoru artifizializatuak bizitegi-garapen berrietarako berreskuratzea ahalbidetzen du, lehendik dauden baliabideak aprobetxatuz.

- Udalerriko hiri-eremuarekiko egungo irisgarritasuna hobetzea eta hiri-paisaia integratzea dakarte, bai eta eremu zentral horretan bizi diren pertsonen bizi-kalitatea ere, isuri atmosferikoak, galdaketari lotutako zarata eta kamioien joan-etorrien eragotzenak desagertzeko baitira.

- Berdegune zabalak sortzea, udalerriri azpiegitura berde handiagoa ekarriko diona.

Eremua GI-631 errepidearekin lotzeko dagokionez, aukera kaltegarria lotura berria dakarrena izango da, eta, ondoren, konexio berri artifizializatutako azalera gehiago okupatzea. 4. aukera litzateke kaltegarria.

Eremua Garmendialderekin lotzeko dagokionez, aukerarik kaltegarria izango da Ibaieder ibai gurutzatzen duen zubi berri bat sartzeko eta uholde-ariskua minimizatuko duen ibilgua desbideratzeko esku-hartzean inplikatzeko. 2. aukera izan ezik, gainerakoek Ibaieder ibaiaren jardutea dakarte.

Eremuak Enparan alderekin duen loturari dagokionez, aukera kaltegarria izango da ingurunean jarduketa zibil gehien egitea eta konexio berri artifizializatutako azalera gehiago okupatzea. 2. aukera litzateke egokia.

Aurreko atalari dagokionez (bide eta oinezkoen konexioak), garrantzi handiak izango dira eragin akustikoari buruzko azterlanetik eratorritako ondorioak ere; izan ere, komunikazio berri bat irekitzeak sortutako trafikoak eragin nabarmena izan dezake trafikoaren intentsitatean, eta, beraz, baita sortzen den zaratan ere.

Era berean, ingurumenaren hobekuntza ekarriko du eremuan bizikleta eta oinezkoen mugikortasun hobea planteatu nuen alternatibak, eta horrek motordun joan-etorriak murriztea ekarriko du.

Bigarren puntuari dagokionez «erabilera ezberdinen banaketa», berdegune gehien sortzen diren eta, hasiera batean, eremu

normativa en vigor, con fecha 19 de febrero de 2024, la Dirección de Calidad Ambiental y Economía Circular, órgano competente de acuerdo al 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, procede a dictar la declaración ambiental estratégica, que viene a valorar con carácter favorable la integración de los aspectos ambientales en la propuesta del Plan Especial.

4. Justificación de la alternativa seleccionada.

La Alternativa 0 o de No intervención se ha descartado ya que no permitiría el desarrollo del sector e iría en contra del actual PGOU de Azpeitia y del PTP de Urola Costa.

El resto de alternativas se ubican sobre la misma superficie de actuación. Las diferencias entre las distintas alternativas se basan en la ordenación interna de las mismas, las diferentes conexiones viarias y peatonales y las actuaciones sobre el río Ibaieder. Todas las alternativas tienen en común:

- Responden a una estrategia territorial (Plan Territorial parcial Zarautz-Azpeitia) para relocalizar actividades industriales situadas en entornos inmediatos a asentamientos residenciales consolidados y su consiguiente regeneración urbana de estos suelos.

- Se propiciaría la recuperación de la margen derecha del Ibaieder, con la previsión de la calificación de Amue como ámbito con potencial de nuevos desarrollos urbanísticos de acuerdo con el Plan Territorial Sectorial de márgenes de ríos y arroyos de la CAPV (vertiente cantábrica).

- Recuperación del hábitat del visón europeo y de los suelos potencialmente contaminados.

- Propicia la reutilización de suelos artifizializados para nuevos desarrollos residenciales, aprovechando recursos ya existentes.

- Conllevan la mejora de su actual accesibilidad con el área urbana del municipio y de su integración en el paisaje urbano al igual que de la calidad de vida de las personas que residen en esta área central al desaparecer las emisiones atmosféricas, el ruido ligado a la fundición en esta área central y las molestias del tránsito de camiones.

- Generación de amplias zonas verdes, que implicará una mayor infraestructura verde al municipio.

En relación a la conexión del ámbito con la GI-631, la alternativa más desfavorable será la que implique una nueva conexión, seguido de la ocupación de más superficie artifizializada en la nueva conexión. La alternativa 4 sería la más desfavorable.

En relación a la conexión del ámbito con Garmendialde, la alternativa más desfavorable será la que incluya un nuevo puente que cruce el Ibaieder y su implicación en una intervención para el desvío del cauce que minimice el riesgo de inundación. Salvo la alternativa 2, el resto implica la actuación sobre el río Ibaieder.

En relación a la conexión del ámbito con Enparan alde, la alternativa más desfavorable será la que implique una mayor actuación civil sobre el entorno y una mayor ocupación de superficie artifizializada en la nueva conexión. La alternativa 2 sería la más favorable.

En relación al apartado anterior, de conexiones viarias y peatonales, serán también importantes las conclusiones que se deriven del estudio de impacto acústico, ya que el tráfico generado por la apertura de una nueva comunicación puede incidir de manera significativa en la intensidad del tráfico, y por ende en el ruido que se genere.

También redundará en la mejora ambiental, la alternativa que planté una mejor movilidad ciclista y peatonal del ámbito y que, implique una reducción de los desplazamientos motorizados.

Respecto al segundo punto, «distribución de usos», se valora como más favorables aquellas soluciones en las que más zonas

osoan modu orekatuagoan kokatuta dauden konponbideak josten dira onuragarrientzat. Hori gertatzen da, adibidez, 1. eta 2. proposamenetan, non ibaiertzeko parkean, komentutik gertu (egungo lorategiko lursailen gainean) eta etxebizitzaren artean kokatzen diren.

Hirugarren sektoreko erabileren kokapena eta mugikortasunean, hondakinen sorreran edo kutsadura atmosferikoan (argi-kutsadura eta kutsadura akustikoa) duten eragina ere baloratu beharreko ingurumen-faktorea da, eta ingurumenean eragin handiagoa izan dezake erabilera mota hori sakabanatzea erabakitzen bada, 3. proposamenean gertatzen den bezala.

Azkenik, hirugarren puntuari dagokionez (Eraikuntzaren tipologia), garrantzitsua da kontuan hartzea eraikinak okupatzen duen lurzoru-metro karratuen kopurua, eta, beraz, horiek iragazgaiztea dakar, eraikinen aztarna eta garajeek sotoan izan dezaketen okupazioa kontuan hartuta.

Puntu horretan ingurumenerako kaltegarriagoa izango litzaiteke 3. proposamena; izan ere, a priori badirudi azalera gogorra besteak baino handiagoa izango dela, erabilera horietarako lurzoru gehiago hartzen baitu.

Bukatzeko, eta egindako eguzkitzearen azterketan oinarrituta, ondorioztatu da ekialde-mendebalde orientazioak ugariak diren proposamenen ondorioz etxebizitzak ez direla hain eraginkorrak energiaren ikuspegitik, eta, beraz, okerragoa dela ingurumenarentzat. Kasu horretan, 3. eta 4. aukerak izango lirateke.

Antolamendu-proposamenaren behin betiko aukera, atal horietako bakoitzaren aukera aipatzenaren konbinazioa izan da, ingurumen, ikuspuntu sektorial eta hirigintzaren ikuspegietatik aztertu ondoren. Hona hemen proposatutako antolamendua:

— Bizitegi-eraikigarritasun osoa (44.460 m²) hiru bloketan antolatuta dago (R.1, R.2 eta R.3 partzelak). Bloke horiek etxadi irekiak osatzen dituzte, bat hegoalderantz eta beste biak mendebalderantz. Hegoaldean irekitako etxadia, batez ere, babes-araubideko etxebizitzetarako erabiltzen da (etxebizitza tasatua eta erregimen orokorreko etxebizitza babestua), gehienez ere 4S+B+7+A eraikitze-profila duen bloke batean. Beheko eta lehen solairuetan hirugarren sektoreko erabilerak antolatzen dira merkataritza-lokaletarako eta bulegoetarako, gehienez 4.790 m²-ko eraikigarritasunarekin.

— Mendebaldean irekita dauden beste bi etxadiak, gehienez 4S+B+5+A eraikuntza-profila dutenak, erregimen libreko etxebizitzetarako dira ia osorik, eta beheko solairuan hirugarren sektoreko erabilerak dituzte.

— Bizitegi-lurzatiek 14.118 m²-ko azalera dute guztira. Horietan, sestra gainea gehieneko bizitegi-eraikigarritasuna 44.640 m²-koa da, eta sestra azpiko gehieneko eraikigarritasuna 28.236 m²-koa. Definitutako gehieneko eraikuntza-profila ez bezala, IAEren eta PO.03 Antolamendu Orokorra planoaren arabera. Planaren sekzio elektrikoetan, sestra azpiko bi solairu baino ez dira aurreikusten bizitegi-bloketan.

— Bizitegi-bloketan ez dagoen hirugarren sektoreko erabileren gainerako eraikigarritasuna, batez ere, 4.890 m²-ko azalera duen partzela batean (T.1) antolatzen da, komentuen eta lehen bizitegi-etxadiaren artean. Bertan, gehienez 3S+B+5eko eraikuntza-profila duen eraikin bat antolatzen da, 10.150 m²-ko eraikigarritasunarekin sestra gainean eta 5.000 m²-ko eraikigarritasunarekin sestra azpian.

— Komentua T.2 izeneko lurzatian finkatuko da, 3.506 m²-ko azalarekin. Bertan, hirugarren sektoreko erabilera finkatu da (7.688 m²), eta hirugarren sektoreko erabileren eraikigarritasuneko 100 m² gorde dira handitze txikietarako. Lurzatiaren gehieneko profila PB+1 da.

— Plan Bereziaren irizpidea 500 urteko errepikatze-denborako uholdeen uholde-arriskuaren kota gainditzea da, egungo egoeran, bigarren zikloko (2022-2027) Uholde Arriskua Kudeatzeko Planean (UAKP) aurreikusitako hobekuntzak kontuan hartu gabe; beraz, eraikin berriak 84,60 eta 83,60 koten artean antolatzen dira.

verdes se generen, y en principio estén localizadas de manera más equilibrada en el global del ámbito. Esto sucede por ejemplo en las propuestas 1 y 2, donde se localizan tanto en la zona del parque de ribera, la zona próxima al convento (sobre los terrenos del actual jardín) y también entre las viviendas.

La ubicación de los usos terciarios y su incidencia en aspectos como la movilidad, la generación de residuos o la contaminación atmosférica (lumínica y acústica), es también un factor ambiental a valorar, pudiendo ser mayor la afección en el medio ambiente si se opta por una dispersión de este tipo de uso, como pasa en la propuesta 3.

Por último, en lo que respecta al tercer punto «La tipología edificatoria», es importante considerar la cantidad de metros cuadrados de suelo ocupado por la edificación y que por tanto supone una impermeabilización de los mismos, teniendo en cuenta la huella de los edificios y la posible ocupación de los garajes en sótano.

En este punto resultaría más desfavorable para el medio ambiente la propuesta 3, donde a priori parece que la superficie dura será mayor que las demás al ocupar más suelo para estos usos.

Para terminar, y en base al análisis del soleamiento realizado, se concluye que las propuestas donde abundan las orientaciones Este-Oeste hacen que las viviendas sean menos eficientes desde el punto de vista energético y por tanto peor para el medio ambiente. En este caso serían las alternativas 3 y 4.

La solución final de la propuesta de ordenación ha sido una combinación de la mejor solución en cada uno de estos apartados, una vez analizadas desde el punto de vista ambiental, sectorial y urbanístico. La ordenación propuesta es la siguiente:

— La edificabilidad residencial total (44.460 m²) se ordena en tres bloques (parcelas R.1, R.2 y R.3) que configuran manzanas abiertas, una hacia el sur y las otras dos hacia el oeste. La manzana abierta al sur se destina mayoritariamente a vivienda en régimen de protección (vivienda tasada y vivienda protegida de régimen general), en un bloque con perfil edificatorio máximo de 4S+B+7+A. En planta baja y primera se ordenan usos terciarios para locales comerciales y oficinas con una edificabilidad máxima de 4.790 m².

— Las otras dos manzanas abiertas al oeste, con perfil edificatorio máximo de 4S+B+5+A, se destinan casi en su totalidad a vivienda en régimen libre con usos terciarios en planta baja.

— Las parcelas residenciales disponen de una superficie total de 14.118 m², en las que la edificabilidad máxima residencial total sobre rasante es 44.640 m², y la edificabilidad máxima total bajo rasante es 28.236 m². A diferencia del perfil edificatorio máximo definido, de acuerdo con el EsAE y el Plano PO.03 «Ordenación General. Secciones» del Plan, únicamente se prevén dos plantas bajo rasante en los bloques residenciales.

— El resto de la edificabilidad de usos terciarios que no se dispone en los bloques residenciales se ordena mayoritariamente en una parcela (T.1) de 4.890 m² de superficie situada entre el convento y la primera manzana residencial. En ella se ordena un edificio con perfil edificatorio máximo de 3S+B+5 con una edificabilidad de 10.150 m² sobre rasante y 5.000 m² bajo rasante.

— El convento se consolida en la parcela denominada T.2 con 3.506 m² de superficie. Aquí se consolida el uso terciario existente (7.688 m²) y se reservan 100 m² de edificabilidad de usos terciarios para pequeñas ampliaciones. El perfil máximo de la parcela es PB+1.

— El Plan Especial toma como criterio salvar la cota de inundabilidad de avenidas de 500 años de periodo de retorno, en el estado actual, sin tener en cuenta las mejoras previstas en el Plan de Gestión del Riesgo de Inundación (PGRI) del segundo ciclo (2022-2027), por lo que las nuevas edificaciones se ordenan entre las cotas de 84,60 y 83,60.

— Antolamendua bide berri baten bidez egituratzen da, erai-
kin berrietara sartzeko eta eremuaren perimetrotik igarotzeko.
Bide nagusi hori GI- 631 errepidearekin lotzeko biribilgune berri
batetik abiatuko da, eta alde zaharrarekin lotzen diren bi kale-
ren zirkulazioa ere jasoko du.

5. Plan Bereziaren ingurumen-jarraipenerako aurreikusitako neurrien deskribapena.

Planaren ingurumen-jarraipena ingurumen-azterketa estra-
tegikoan ezarritakoaren arabera egingo da. Bertan, ingurumena
zaintzeko programa bat jasotzen da. Programa horren helburua
da planaren aurreikuspenak betetzen direla egiaztatzeko zain-
tza- eta kontrol-sistemak ezartzea, eta, horien barruan, plantea-
tutako jardueren ingurumen-eskakizunei eustea.

Urbanizazio-proiektuak obretan zehar egin beharreko kon-
trolak zehaztu beharko ditu, bereziki lurzoruen saneamenduari,
ibaiertza eta espazio librearen lehengoratzeari eta kultura-interese-
ko elementuen presentziari buruzkoak. Kontrol bakoitzerako,
kontrol-parametroak, metodologia, aldizkakotasuna, atalase-ba-
liao eta abar zehaztuko dira.

Ingurumena Zaintzeko Programaren helburua da jarduketan
garapena kontrolatzea, identifikatutako ingurumen-eraginak
minimizatzea edo saihestea, eta ingurumen-dokumentu honetan
ezartzen diren eta ingurumen-organoak bere txostenean ezar di-
tzakeen ingurumen-integraziooko neurrien gauzatzea gainbegira-
tzea. Horrela, honako hauek dira lortu nahi diren funtsezko hel-
buruak:

— Plan Bereziak garatuko dituen obra guztiak behar bezala
egiten direla egiaztatzea, aurreikusitako prebentzio- eta zuzenke-
ta-neurriak bete daitezen.

— Sortutako inpaktuak aurreikusitakoak direla egiaztatzea,
bai magnitudeari dagokionez, bai eragindako elementuari dago-
kionez.

— Ingurumen-dokumentu honetan aurreikusi gabeko inpak-
tuak gertatzen diren antzematea, eta behar izanez gero, neurri
zuzentzaile egokiak martxan jartzea.

— Hartutako prebentzio- eta zuzenketa-neurrien bilakaerari
jarraitzea, eta neurri horien eraginkortasuna egiaztatzea. Ezez-
koa bada, porrota eragin duten arrazoiak zehaztea eta kasu
honetan hartu beharreko neurri berriak ezartzea.

— Obra Zuzendaritzari aholkularitza ematea proiektuaren in-
gurumen-alderdiei buruz.

* Kontrol-adierazleak.

Obra Zuzendaritza arduratuko da proposatutako neurri zuzen-
tzaileen ezarpen egokia eta eraginkortasuna bermatzeaz eta,
hala badagokio, neurri berriak ezartzeaz.

Hainbat fase bereizi dira, eta horietako bakoitzerako hainbat
kontrol proposatu dira:

— Garapen-proiektuak idazteko fasea.

— Obren fasea.

1. Garapen-dokumentuak kontrolatzeko fasea.

Eraikuntza- eta urbanizazio-proiektuek beharrezko dokumen-
tazio eta azterlan espezifiko guztiak dituztela egiaztatuko da,
baita hondakinak eta eraikuntza- eta eraipen-materialak kudea-
tzeko azterlana eta Azpeitiko Udalaren txosten sektorialak eta
obra-baimenak ere.

Jarduketak tokian bertan zuintatu ondoren, in situ berrikusiko
da, saihestu daitekeen inpakturik ez dela sortzen bermatzeko,
eta gutxienezko okupazio-zerrenda bat zehaztuko da. Obren, bi-
deen eta instalazio osagarrien gainazala zuintatu edo hesitu
dela egiaztatuko da.

— La ordenación se articula a través de un nuevo vial que
dará acceso a los nuevos edificios discurriendo por el perímetro
del ámbito. Este vial principal partirá de una nueva rotonda de
conexión con la carretera GI- 631 que, a su vez, recogerá también
la circulación de dos calles que conectan con el casco viejo.

5. Descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del Plan Especial.

El seguimiento ambiental del plan se realizará de acuerdo
con lo establecido en el estudio ambiental estratégico, el cual
recoge un programa de vigilancia ambiental que tiene como ob-
jeto establecer los sistemas de vigilancia y control que permitan
comprobar el cumplimiento de las previsiones del plan y, dentro
de ellas, el mantenimiento de las exigencias ambientales de las
actuaciones planteadas.

El proyecto de urbanización deberá detallar los controles a
llevar a cabo durante las obras, especialmente los relativos al
saneamiento de los suelos, la restauración de la ribera y los es-
pacios libres, y la presencia de elementos de interés cultural.
Para cada control, se determinarán parámetros de control, me-
tología, periodicidad, valores umbrales, etc.

El programa de Vigilancia Ambiental tiene como finalidad
controlar el desarrollo de las actuaciones, minimizar o evitar las
afecciones ambientales identificadas y supervisar la ejecución
de las medidas de integración ambiental que se establecen en
este documento ambiental y que pueda establecer el órgano
ambiental en su informe. De esta forma, los objetivos fundamen-
tales que se persiguen son:

— Verificar la correcta ejecución de todas las obras que de-
sarrollará el Plan Especial, de forma que se cumplan las medi-
das preventivas y correctoras previstas.

— Comprobar que los impactos producidos son los previstos,
tanto en magnitud como en lo que se refiere al elemento afec-
tado.

— Detectar si se producen impactos no previstos en este do-
cumento ambiental, y poner en marcha las medidas correctoras
pertinentes en caso necesario.

— Seguir la evolución de las medidas preventivas y correcto-
ras adoptadas, y comprobar la eficacia de las mismas. Determi-
nar, en caso negativo, las causas que han provocado su fracaso
y establecer las nuevas medidas a adoptar en este caso.

— Asesorar a la Dirección de Obra en aspectos ambientales
del proyecto.

* Indicadores de control.

Será la Dirección de Obra la encargada de garantizar la ade-
cuada implantación y la eficacia de las medidas correctoras pro-
puestas y de establecer en su caso nuevas medidas.

Se han diferenciado varias fases para cada una de las cuales
se proponen diversos controles:

— Fase de redacción proyectos de desarrollo.

— Fase de obras.

1. Fase de control de los Documentos de Desarrollo.

Se comprobará que todos los proyectos de edificación y ur-
banización contienen toda la documentación y estudios especí-
ficos necesarios, incluido el estudio de gestión de residuos y
materiales de construcción y demolición, así como los diferen-
tes informes sectoriales y permisos de obra del Ayuntamiento
de Azpeitia.

Una vez realizado el replanteo de las diferentes actuaciones
sobre el terreno, se llevará a cabo una revisión in situ del mismo
al objeto de garantizar que no se generan impactos evitables, y
se definirá una franja de ocupación mínima. Se comprobará el
jalomamiento o vallado de la superficie de las obras, caminos, e
instalaciones auxiliares.

2. Obren fasea.

- Obra-planaren kontrola.
- Jardunbide egokien eskuliburua kontrolatzea.
- Eusko Jaurilaritzak dokumentu honetako eta ingurumen-inpaktuaren txosteneko neurri guztiak aplikatzen dituela kontrolatzea.
- Eragin-eremuaren kontrola.
- Hondeaketako hondakinen eta soberakinen kudeaketa kontrolatzea.
- Lurzoruaren eta lurpearen gaineko kontrola.
- Zarata eta airearen kalitatea kontrolatzea.
- Sistema hidrologikoaren gaineko kontrola.
- Obra amaitzean garbiketa-kanpaina gauzatzen dela kontrolatzea.

* Kontrol-neurriak.

Aurreikusitako jarduketek eragindako inpaktuen jarraipena egiteko beharrezkoak diren kontrol-neurriak, bai eta proposatutako neurri zuzentzaileen gauzatzeko eta eraginkortasunarenak ere, batez ere obren fasean, honako hauek betetzen direla zaintzean oinarritzen dira:

- Ingurumen-dokumentu honetako dagokion atalean zehaztutako neurriak.
- Ingurumen-organoak ingurumen-inpaktuaren txostenean ezartzen dituen neurriak (21/2013 Legea).

Plan Berezia garatzeko obren eta dokumentuen ingurumen-zaintza egokiaren arduraduna Azpeitiko Udala izango da, sustatzailearen bitartez. Horretarako, ingurumen-teknikari espezializatu bat eduki beharko da obrek irauten duten bitartean.

Bestalde, EKTren oinarritzko eskakizun guztiei edo batzuei erreferentzia egin diezaieketen kontrolaren arduradunak, beste fakultatibo batzuen artean, obraren zuzendaritza fakultatiboa eta, azkenik, udaleko zerbitzu teknikoak dira. EKTren eta hondakinak kudeatzeko indarrean dagoen araudiaren eskakizun horiek zehatz-mehatz ezartzen dituzte obrak egin bitartean eta, ondoren, ondoriozko instalazioa erabiltzeko eta mantentzeko hartu beharreko neurriak.

Segimendurako adierazle kualitatibo hauek proposatzen dira.

2. Fase de obras.

- Control del plan de obra.
- Control del manual de buenas prácticas.
- Control de la aplicación de todas las medidas del presente documento y del Informe de Impacto Ambiental por parte de Gobierno Vasco.
- Control del área de afección.
- Control de la gestión de residuos y sobrantes de excavación.
- Control sobre el suelo y subsuelo.
- Control del ruido y de la calidad del aire.
- Control sobre el sistema hidrológico.
- Control de la ejecución de campaña de limpieza al finalizar la obra.

* Medidas de control.

Las medidas de control necesarias para llevar a cabo el seguimiento de los impactos generados por las intervenciones previstas, así como de la ejecución y eficacia de las medidas correctoras propuestas, en especial en la fase de obras, se centran en la vigilancia del cumplimiento de:

- Las medidas especificadas en el apartado correspondiente de este documento ambiental.
- Las medidas que imponga el órgano ambiental en su Informe de impacto ambiental (art. 47 Ley 21/2013).

El responsable de la correcta vigilancia ambiental de las obras y documentos de desarrollo del Plan Especial, será el Ayuntamiento de Azpeitia a través del Promotor. Para ello, deberá contarse con un técnico/a ambiental especializado/a durante las obras.

Por otro lado, los responsables del control que pueden referirse a todas o algunas de las exigencias básicas del CTE, son entre otros facultativos, la dirección facultativa de la obra y en último extremo los servicios técnicos municipales. Estas exigencias del CTE y de la normativa vigente para la gestión de residuos, establecen de manera detallada las medidas que se deben adoptar durante la ejecución de las obras y posteriormente para el uso y mantenimiento de la instalación resultante.

Se proponen los siguientes indicadores cualitativos para el seguimiento.

Kontrola	Control-adierazlea	Betetze-helburua	Maiztasuna
Araudia betetzea	Araudia betetzea eta ingurumen-irizpideak azken proiektuan sartzea	Plan Berezi hau garatzen duten proiektu eta obretan, tartean diren administrazioen baimen, lizentzia, txosten eta abarretan jasotako ingurumen-arloko zehaztapenak betetzen direla bermatuko da. Obraren aurreko bista, landaredian eta faunan eta natura-inguruneke beste elementu batzuetan beharrezkoak ez diren eraginak saihesteko	Obrak hasi aurretik
Airearen kalitatea eta soinu-partikula esekien presentzia kontrolatzea	Partikula esekien presentzia lur-mugimenduei buruzko lanetan. Egiaztatu partikulak aska ditzaketen materialak garraiatzen dituzten kamioiak olana batez estalita daudela. Obrako ibilgailuen abiadura mugatzeko seinaleak	Kutsadura akustikoaren eta atmosferikoaren arloko legeria betetzea. Ingurumen-zaratari legez ezarritako mugen barruan eustea (212/2002 Errege Dekretua, otsailaren 22koa, kanpoan erabiltzeko makinek ingurumenean sortzen dituzten soinu-igorpeneak arautzen dituen, eta UNE 22-381-93 araua, bibrazioei buruzkoa). Partikula esekien emisioak murriztea eta obrako sarbideen eta inguruko errepideen garbitasuna mantentzea	Astero

Kontrola	Control-adierazlea	Betetze-helburua	Maiztasuna
Ibai-ibilguen eta gainazaleko hidrologiaren kontrola	Uhertasuna inguruko ibaien ibilguetan. Ibaitik hurbilen dagoen eremuan solidoak atxikitzeo hesien instalazioa eta eraginkortasuna egiaztatzea. Ibilguen hondakinak bota badira, kendu egingo dira. Obra-eremua iragazgaiztea. Ibilguen ingurumena lehengoratztea	Ibaieder eta Urola ibaietan eraginik ez izatea bermatzea, horretarako neurri zuzentzaileak betez	Astero
Landare-estalkiaren gaineko kontrola	Partikulak metatzea inguruko landarediaren hosto-sisteman	Landare-espezieen gaitasun fotosintetikoak zaintzea	Aparteko gertaera klimatologikoetan
Espezie inbaditzaileen kontrola.	Jarduera-eremuan espezie aloktonoak agertzea	Espezie inbaditzaileak ez dagoela eta landare-lurra erabiltzeak espezie inbaditzaileen hazirik ez duela egiaztatzea	Obrak hasi aurretik eta obrak egiten diren bitartean
Zarata eta bibrazioen kontrola	Makinen zarataren egoera egokia egiaztatzea (IAT fitxaren kontrola). Kutsadura akustikoaren arloko legeria betetzea. Azterketa akustikoaren zehaztapenak betetzea		Obrak hasi aurretik eta obrak dirauen bitartean
Kontrol geoteknikoa	Eremuan egindako azterlan geoteknikoetan aipatutako jarraibide eta gomendio guztiak betetzea. Eremuko lurzorua kalitatearen adierazpena	Ustiapen-fasean eremuaren arrisku geoteknikoa murriztea. Kutsatuta egon daitezkeen lurzoruei lotutako ureztatzeak murriztea	Obrak hasi aurretik eta obrak dirauen bitartean
Ingurune edafikoa kontrolatzea	Eremu iragazgaiztuaren presentzia. Makineriaren eremuan eremu iragazgaitzak non dauden egiaztatzea, mantentze-lanetarako. Obrek irauten duten bitartean, kutsatuta egon daitezkeen lurrik ez dagoela egiaztatzea, ingurumen-agintaritza eskudunaren arabera behar bezala kudeatzeko. Aldi baterako lur-pilaketen kokapena eremu egokietan dagoela egiaztatzea	Ingurune edafikoan higadurarik eta infiltraziorik ez agertzea. Lurzorua ez kutsatzea. Obrek dirauten bitartean, lur-kumuluen kudeaketa egokia egiten dela egiaztatzea	Astero
Faunaren gaineko eraginaren kontrola.	Intereseko faunari eragitea. Inguruko faunaren gaineko eragina aldian-aldian in situ egiaztatuko da. Lortutako emaitzetan oinarrituta, txosten bat egingo da eta, hala badagokio, neurri zuzentzaile egokiak proposatuko dira	Faunari ahalik eta kalte gutxien eragitea. Ibilgailuek eta obrako makinek harrapatutako pertsonen presentzia kontrolatzea. Ibilgailuak abiadura egokian erabiltzen direla egiaztatzea, sirenak, bozinak eta abar gehiegi erabili gabe. Bisoi europarraren kudeaketa-plana betetzea	Obrak hasi aurretik eta ondoren astero

Kontrola	Control-adierazlea	Betetze-helburua	Maiztasuna
Hondakinen kudeaketa kontrolatzea.	Obran garbigunea egotea eta behar bezala kudeatzea. Hondakin tipologia bakoitzerako egoera onean dauden edukiontziak eta atxikipen-erretiluak daudela egiaztatzea, BAPan adierazitako eremuan. Obrak amaitzean garbiketa orokorreko kanpaina bat egitea	Obraren zuzendaritza fakultatiboak obraren exekuzioa kontrolatzeko ardura du, eta obraren parte da hondakinak kudeatzeko planaren jarraipena egitea. Hondakin arriskutsuen eta olio erabilien tratamendu eta kudeaketa egokia, eta kontrolik gabeko edo legez kanpoko isurketak saihestea	Hilean behin
Paisaia	Proiektuaren paisaia-integrazioa	Sistema iraunkorrak integratzea. Eraiki nahi den lurraldeko kanon tradizionalak betetzen dituen eraikuntzaren diseinua, tipologia tradizionalari jarraituz, bolumetrietan, materialetan, akaberetan eta elementu arkitektonikoen antolaketan	Obren fasean zehar
Ingurumena lehengoratzeara	Landareztatze eskuratutako espezieak espezie autoktonoak direla egiaztatzea. Landare-estalkiaren ezarpena egiaztatzea	Berdegunetan eta Ibaieder eta Urola ibaiko ibaiertzetan landareztatze espezieak egoki hautatzea. Landareztatzearen emaitzak egiaztatuko dira. Aldian behin ureztatzea eta landareztatu ondoren aurrera egin ez duten zuhaitzak birjartzea	Ingurumena lehengoratzeko fasean
Argi-kutsaduraren gaineko kontrola	Hartutako argiztapen-sistemak inguruko ingurunera egokitutako argi-inpaktu txikikoak direla egiaztatzea	Goranzko argi-kutsadura minimizatzea. 100/aurreikusitako neurria betearaztea	Obren fasean zehar
Kutsadura akustikoaren gaineko kontrola	Indarrean dagoen araudian eta inpaktu akustikoari buruzko azterlanean ezarritako kalitate akustikoko helburuak betetzen direla egiaztatzea	Egindako neurketa akustikoei dagokienez, balio akustikoen jarraipena egitea	Funtzionamendu-fasean
Ondarea	Elementu arkeologikoak eta arkitektonikoak agertzea. Legeria betetzea. Identifikatutako elementuei buruzko aurretiazko azterlanak	Indusketetan aztarna arkeologikoak agertzen ote diren kontrolatzea eta dagokien administrazio-erakundeei jakinaraztea (Gipuzkoako Foru Aldundia eta Euskal Kultura Ondarearen Zentroa)	Lur-mugimenduen fasean

Control	Indicador de control	Objetivo de cumplimiento	Periodicidad
Cumplimiento normativo	Cumplimiento normativo e inclusión de los criterios ambientales al Proyecto final	En los proyectos y obras que desarrolle el presente Plan Especial se garantizará el cumplimiento de las determinaciones de carácter ambiental recogidas en las diferentes autorizaciones, licencias, informes, etc., de las diferentes administraciones implicadas. Vista previa a obra para evitar afecciones innecesarias sobre la flora y fauna y otros elementos del medio natural	Antes del inicio de las obras

Control	Indicador de control	Objetivo de cumplimiento	Periodicidad
Control de la presencia de partículas en suspensión que disminuyan la calidad del aire y del nivel sonoro	Presencia de partículas en suspensión durante los trabajos relativos a los movimientos de tierras. Comprobar que los camiones que transporten materiales que puedan liberar partículas estén cubiertos con una lona. Señalización de limitación de velocidad para los vehículos de obra	Cumplimiento de la legislación en materia de contaminación acústica y atmosférica. Mantenimiento del ruido ambiental dentro de los límites legalmente establecidos (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 y norma UNE 22-381-93 de vibraciones. Reducir las emisiones de partículas en suspensión y mantenimiento de la limpieza de los accesos a la obra y de las carreteras aledañas	Semanal
Control de cursos fluviales y la hidrología superficial	Turbidez en los cursos de los ríos cercanos. Verificar la instalación y eficacia de las barreras de retención de sólidos, en la zona más próxima al río. Si se han depositado residuos en el cauce se procederá a su retirada. Impermeabilización de la zona de obras. Restauración ambiental de los cauces	Garantizar la no afección al río Ibaieder y Urola cumplimiento de las medidas correctoras al respecto	Semanal
Control sobre la cubierta vegetal	Acumulación de partículas en el sistema foliar de la vegetación aledaña	Preservación de la capacidad fotosintética de las especies vegetales	En episodios climatológicos extraordinarios
Control de especies invasoras	Aparición de especies alóctonas en el ámbito de actuación	Comprobar no haya presencia de especies invasoras y que la utilización de tierra vegetal esté libre de semillas de especies invasoras	Antes del inicio de las obras y durante la ejecución de las mismas
Control de ruidos y vibraciones	Verificar el correcto estado de la maquinaria en lo referente al ruido emitido por la misma (control de la ficha ITV). Cumplimiento de la legislación en materia de contaminación acústica. Cumplimiento de las determinaciones del estudio acústico		Antes del inicio de las obras y durante ellas
Control Geotécnico	Cumplimiento de todas las pautas y recomendaciones mencionadas en los diferentes estudios geotécnicos elaborados en el ámbito. Declaración calidad del suelo del ámbito	Reducir el riesgo geotécnico del ámbito durante la fase de explotación. Reducir los riegos asociados a los suelos potencialmente contaminados	Antes del inicio de las obras y durante ellas

Control	Indicador de control	Objetivo de cumplimiento	Periodicidad
Control del medio edáfico	Presencia de área impermeabilizada. Verificar la localización de las áreas impermeables en la zona de maquinaria para su mantenimiento. Verificar durante las obras la ausencia de tierras sospechosas de estar contaminadas con el fin de proceder a su correcta gestión según la Autoridad Medioambiental Competente. Comprobar que la ubicación de los acúmulos de tierra temporales se disponen en las zonas adecuadas	Evitar la aparición de erosiones e infiltraciones en el medio edáfico. Evitar la contaminación del suelo. Verificar durante las obras que se lleva una adecuada gestión de los cúmulos de tierra	Semanal
Control sobre la afección a la fauna	Afección a fauna de interés Se realizarán comprobaciones periódicas in situ sobre la afección a la fauna del entorno. En base a los resultados obtenidos se elaborará un informe y, en su caso, se propondrán las medidas correctoras oportunas	Minimizar la afección a la fauna. Controlar la presencia de individuos atropellados por parte de vehículos y maquinaria de obra. Verificar el manejo de vehículos a una velocidad adecuada, sin abusar de sirenas, bocinas, etc. Cumplimiento del plan de Gestión del Visión europeo	Antes del inicio de las obras y posteriormente semanal
Control de la gestión de los residuos	Presencia de punto limpio en la obra y correcta gestión de los mismos. Verificar la existencia de contenedores en buen estado para cada tipología de residuo y bandejas de retención, en la zona señalada en el PVA. Realización de una campaña de limpieza general al terminar las obras	La dirección facultativa de la obra tiene la responsabilidad de controlar la ejecución de la obra, siendo parte de la misma el seguimiento del plan de la gestión de residuos. Tratamiento y gestión adecuada de residuos peligrosos y de aceites usados y evitar vertidos incontrolados o ilegales	Mensual
Paisaje	Integración paisajística del proyecto	Integrar sistemas sostenibles. Diseño de la edificación que cumpla los cánones tradicionales del territorio donde se pretende edificar, siguiendo tipologías tradicionales, tanto en volumetrías, materiales, acabados y disposición de elementos arquitectónicos	Durante la fase de obras
Restauración ambiental	Comprobar que las especies adquiridas para la revegetación son especies autóctonas. Verificar la implantación de la cubierta vegetal	Adecuada selección de especies para revegetación en los espacios verdes y en las riberas del río Ibaieder y Urola. Se comprobará los resultados de la revegetación. Riegos periódicos y reposición de los ejemplares arbóreos que no hayan prosperado tras la revegetación	Durante la fase de restauración
Control sobre la contaminación lumínica	Verificar que los sistemas de iluminación adoptados son de reducido impacto lumínico adecuado al entorno circundante	Minimizar la contaminación lumínica ascendente. Ejecución del 100% de la medida prevista	Durante el periodo de obras

Control	Indicador de control	Objetivo de cumplimiento	Periodicidad
Control sobre la contaminación acústica	Comprobación del cumplimiento de los Objetivos de Calidad Acústica establecidos en la normativa vigente y en el Estudio de Impacto Acústico	Seguimiento de valores acústicos en relación a las mediciones acústicas realizadas	Durante la fase de funcionamiento
Patrimonio	Aparición de elementos arqueológicos y arquitectónicos. Cumplimiento de la legislación. Estudios previos sobre los elementos identificados	Control durante las excavaciones por si aparecieran restos arqueológicos y comunicación a los organismos administrativos correspondientes (Diputación Foral de Gipuzkoa y Centro de Patrimonio Cultural Vasco)	Durante la fase de movimientos de tierras