

TOKI ADMINISTRAZIOA

3

ADMINISTRACIÓN LOCAL

AZPEITIKO UDALA

Azpeitiko «4.1 Santutxo» eta «1.2 Done Jakue, 3» azpierzemuen Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren behin betiko onarpena.

Udalbatzak, 2023ko martxoaren 7an egindako bilkuran, Azpeitiko Hiri Antolamenduaren Plangintza Orokorreko «4.1 Santutxo» eta «1.2 Done Jakue, 3» azpierzemuen Hiri Antolamenduko Plan Bereziari behin betiko onarpena ematea onartu zuen, 2023ko otsaileko Testu Bateratuaren arabera eta ondoren adierazten diren baldintzetan.

Hirigintzako dokumentua Josu Aranguren Etxeberriak, Katia Angoitia Romaratek eta Jon Orue-Etxebarria Iturrik osatutako erredakzio-taldeak egin du.

Aipatutako dokumentuaren xedea da Azpeitiko HAPOko «4 Arana Ingurunea» eremuko «4.1 Santutxo» azpierzemuen eta «1. Alde Zaharra Ingurunea» eremuko «1.2 Done Jakue, 3» azpierzemuen baterako antolamendu xehatua ezartzea.

Zehazki, helburu hauek ditu:

1. «4.1 Santutxo»ko azpierzemuan garatuko den eraikuntza berria antolatzea, bai eta behar bezala funtzionatzeko beharrezkoak diren gainerako elementuak ere (espazio libreak, bidea, espaloak...), babes publikoko 28 etxebizitza hartzeko, eta baita horiei dagozkien eranskinak ere, sotoko lehen solairuan kokatuko direnak. Sotoko bigarren solairuan erabilera publikoko aparkaleku bat egongo da.

Adierazi behar da eutsi egiten zaiola Plan Orokorrean ezarritako sestra gaineko aprobetxamenduari (3.100 m²/t).

Done Jakue kaleko bizitegi eraikineko eta frontoiarekiko partzela erdi paraleloa eratzea aurreikusten da, partzelaren aurrealdek doan eta zaku-hondo bihurtzen den ibilgailuentzako bide batekin.

2. Erabilera publikoko igogailu berri bat ezartzea «1.2 Done Jakue, 3» azpierzemuan, hirigune historikoa Santutxo auzoarekin lotzeko.

3. «4.1 Santutxo»ko azpierzemuan dauden nekazaritza- eta abeltzaintza-erabilerrako eraikin txikiak antolamenduz kanpoko-tzat jotzea.

4. Uztailaren 3ko 123/2012 Dekretuak ezartzen dituen tokiko zuzkidurak arautzea eta antolatzea bi azpierzemuetan.

5. Bi azpierzemuak jarduketa integratu gisa sailkatzea, eta ondorengo garapena Urbanizatzeko Jarduketa Programaren bidez egingo da.

Alkatetzaren 2022ko uztailaren 1eko Dekretuaren bidez, hasierako onarpena eman zitzaion, 2022ko maiatzeko dokumentuaren baldintzekin. Jendaurreko erakustaldian ez da alegaziorik aurkeztu.

Proposamenak eragindako administrazio sektorialen esku utzi zen dokumentua. Espedienteazazapidetu bitartean, honako txosten sektorialak bildu dira: Estatuko Administrazio Orokorreko Abiazio Zibileko Zuzendaritza Nagusia, Energia Politikako eta Meatzeetako Zuzendaritza Nagusia, Telekomunikazioetako eta Ikus-entzunezko Komunikazioko Zerbitzuen Antolamenduko

AYUNTAMIENTO DE AZPEITIA

Aprobación definitiva del Plan Especial de Ordenación Urbana de los subámbitos «4.1 Santutxo» y «1.2 Done Jakue, 3» de Azpeitia.

El Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 7 de marzo de 2023 ha acordado aprobar con carácter definitivo el Plan Especial de Ordenación Urbana de los subámbitos «4.1 Santutxo» y «1.2 Done Jakue, 3» del Plan General de Ordenación Urbana de Azpeitia, según el Texto Refundido de fecha febrero 2023 y en los términos que se exponen a continuación.

El documento ha sido elaborado por el equipo redactor formado por Josu Aranguren Etxeberria, Katia Angoitia Romarate y Jon Orue-Etxebarria Iturri.

El objeto del documento es establecer una ordenación pormenorizada conjunta del subámbito «4.1 Santutxo» integrado en el ámbito «4 Arana Ingurunea» y del subámbito «1.2 Done Jakue, 3» del ámbito «1 Alde Zaharra Ingurunea» del PGOU de Azpeitia.

En concreto, tiene por objeto:

1. Ordenar la nueva edificación que se desarrollará en el subámbito «4.1 Santutxo», así como el resto de elementos que resultan necesarios para su correcto funcionamiento (espacios libres, viabilidad, aceras...), para acoger 28 viviendas de protección pública, además de los correspondientes anexos de éstas, que se localizarán en la planta primera del sótano. La planta segunda del sótano que se destinará a albergar un parking de uso público.

Indicar que se mantiene el aprovechamiento sobre rasante fijado en el Plan General (3.100 m²/t).

Se prevé configurar una parcela semiparalela a los edificios residenciales y al frontón existente en Done Jakue kalea, con un vial rodado que discurre por el frente de la misma y que se convierte en un fondo de saco.

2. Implantar un nuevo ascensor de uso público en el subámbito «1.2 Done Jakue, 3» que posibilite la conexión del Casco Histórico con el barrio de Santutxo.

3. Declarar fuera de ordenación las pequeñas edificaciones de uso agroganadero que se localizan en el subámbito «4.1 Santutxo».

4. Regular y ordenar, en los dos subámbitos las dotaciones locales que establece el Decreto 123/2012 de 3 de julio.

5. Categorizar los dos subámbitos como una actuación integrada que deberá ser desarrollada por el posterior Programa de Actuación Urbanizadora.

Por Decreto de Alcaldía de 1 de julio de 2022, se procedió a su aprobación inicial con condiciones del documento de fecha mayo 2022, sin que se presentarán alegaciones en el periodo de información pública.

El documento fue puesto a disposición de las Administraciones sectoriales afectados por la propuesta. Durante la tramitación del expediente se han recabado los informes sectoriales de la Dirección General de Aviación Civil, Dirección General de Política Energética y Minas, Dirección General de Telecomunicaciones y ordenación de los Servicios de Comunicación Audiovisual de la

Zuzendaritza Nagusia, Ura Ur Agentzia, Eusko Jaurlaritzako Kultura Ondarearen Zuzendaritza, GFAko Bide Azpiegiturak eta Gipuzkoako Ur Kontsortzioak uraren hornidura eta saneamenduari dagokionez.

2022ko irailaren 16an, Ingurumenaren Kalitatearen eta Ekonomia Zirkularraren Zuzendaritzak ingurumen-txosten estrategikoa egin zuen, eta bertan adierazi zuen plana ez zegoela ingurumen-ebaluazio estrategikoa arruntaren mende, ingurumenean ondorio esanguratsurik eragiten ez zuelako, eta dokumentuan sartu beharreko ingurumen-integrazioko zenbait neurri adierazi zituen.

Ebazpen hori 2022ko azaroaren 2ko *Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkarian* argitaratu zen.

Ingurumen-arloan emandako txostenaren edukia, hasierako onespeneren erabakian eta sektoreko administrazio ezberdinak ezarritako baldintzak kontuan hartuta, Erredakzio-taldeak 2023ko otsaileko Plan Bereziaren Testu Bategina egin du, behin betiko onar dadin.

Dokumentua behin betiko onartzeko, kontuan hartu behar dira Hirigintza eta Idazkaritza sailek egindako txostenak.

Jasota dago proiektu eta Hirigintza-planen arloko hizkuntza-inpaktuen ebaluazio-batzordearen txostena, 2022ko uztailaren 19koa.

Halaber, genero-eraginaren ebaluazioa egin da, Berdintasun Sailak 2021eko irailaren 20an egindako egiaztapen-txostenaren bidez.

Esku artean dugun Plan Berezia behin betiko onartzeak berekin dakar era guztietako onarpenak, baimenak eta lizentziak emateko etenaldia bertan behera uztea, Planean aurreikusitako zehaztapen berriek orain arte indarrean egon den Hirigintza-arabidea aldatzea dakarten eremuan.

Bestalde, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 89.3 artikulua xedatzen duenez, behin betiko onespeneren xede den Plan Berezia Gipuzkoako Foru Aldundiko Hirigintza Plangintzaren Administrazio Erregistrora bidali da gordailatzeko.

Beraz, Plan Berezia behin betiko onartu ondoren, indarrean sartzeari begira, aipatutako 2/2006 Legearen 89. artikuluan azaldutakoaren arabera, bidezkoa da behin betiko onartzeko erabaki honetaz gain, Hirigintzako arauak Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratzea. Behin betiko onarpenaren erabakia lurralde historikoan zabalkunde handiena duen egunkarian edo egunkarietan ere argitaratuko da.

Plan Bereziaren dokumentuaren edukia Azpeitiko Udalaren web orriko Hirigintza atalean egongo da ikusgai: www.azpeitia.eus.

Erabaki hau behin betikoa da eta amaiera ematen dio administrazio-bideari. Bere aurka administrazioarekiko auzi-errekurtsoa aurkez daiteke Euskal Autonomia Erkidegoko Auzitegi Nagusiko Administrazioarekiko Auzietako Salan, Bilbon, bi hilabete epean, erabakia azken aldiz argitaratu eta hurrengo egunetik aurrera.

Azpeitia, 2023ko martxoaren 14a.—Nagore Alkorta Elorza, alkatea. (1977)

Ondoren, Plan Berezia garatzeko Hirigintza-arauak argitaratzen dira.

Administración General del Estado, de Ura Ur Agentzia, de la Dirección de Patrimonio Cultural del Gobierno Vasco, del Departamento de Infraestructuras Viarias de la DFG, y de Gipuzkoako Ur Kontsortzioa en cuanto a la suficiencia en el abastecimiento de agua y saneamiento.

Con fecha 16 de septiembre de 2022 la Dirección de Calidad Ambiental y Economía Circular emitió el informe ambiental estratégico señalando que el plan no estaba sometido a evaluación ambiental estratégica ordinaria por no suponer efectos significativos sobre el medio ambiente, e indicando una serie de medidas de integración ambiental que debían incorporarse al documento.

Dicha resolución se publicó en el *Boletín Oficial del País Vasco* de fecha 2 de noviembre de 2022.

Considerando el contenido del informe emitido en materia ambiental así como las condiciones establecidas en el acuerdo de aprobación inicial y los informes de las distintas administraciones sectoriales, por el equipo redactor se ha formulado para su aprobación definitiva el Texto Refundido del Plan Especial de fecha febrero 2023.

De cara a la aprobación definitiva del documento hay que tener en cuenta los informes emitidos por los departamentos municipales de Urbanismo y Secretaría.

Consta el informe de la Comisión de evaluación de impacto lingüístico en materia de proyectos y planes urbanísticos de fecha 19 de julio de 2022.

Asimismo, se ha procedido a realizar la evaluación de impacto de género mediante informe de verificación del Departamento de Igualdad de fecha 20 de septiembre de 2021.

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.

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

Aprobado por tanto definitivamente el Plan Especial, a efectos de su entrada en vigor, a tenor de lo expuesto en el artículo 89 de la mencionada Ley 2/2006 procede publicar además del presente acuerdo de aprobación definitiva, las normas urbanísticas de ordenación en el BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa. El acuerdo de aprobación definitiva se publicará asimismo en el diario o diarios de mayor difusión del territorio histórico.

El contenido del documento del Plan Especial estará expuesto en la sección de Urbanismo de la página Web del Ayuntamiento de Azpeitia www.azpeitia.eus.

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 14 de marzo de 2023.—La alcaldesa, Nagore Alkorta Elorza. (1977)

A continuación se procede a publicar las normas urbanísticas de desarrollo del Plan Especial.

Azpeitiko «4.1 Santutxo» eta «1.2 Done Jakue 3» azpie-remuetako Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren testu bategina. (Otsaila - 2023) Dokumentua : «D - Hirigintza arauak».

— Aurkibidea:

Atariko titulua. Hiri Antolamenduko Plan Berezia aplikatzeari buruzko xedapen orokorrak.

0.1. artikulua. Esku-hartze eremua.

0.2. artikulua. Proiektuaren arau-esparrua.

0.3. artikulua. Indarrean jartzea eta indarrean segitzeko baldintzak.

0.4. artikulua. Arau-izaera duten dokumentuak.

Lehenengo titulua. Hirigintza araubide orokorra.

1.1. kapitulua. Kalifikazio xehatuaren araubidea.

1.1.1. artikulua. Antolamenduz kanpoko eraikinak.

1.1.2. artikulua. Kalifikazio xehatuaren araubidea formula-tzea.

1.2. kapitulua. Plangintza garatzeko eta egikaritzeko arau-bidea.

1.2.1. artikulua. Lursailak egiteko baldintzak. Gutxieneko lursaila.

1.2.2. artikulua. Azpieremuen kategorizazioa eta jarduera-mota.

1.2.3. artikulua. Xehetasun-azterketak egiteko irizpideak.

1.2.4. artikulua. Hiri-lurzoruko tokiko sistemen sareko zuzkiduretarako eta ekipamenduetarako lursailak erreserbatzeko estandarrak.

Bigarren titulua. Lursail eraikigarriari aplikatu dakizkiokeen ordenantza bereziak.

2.1.1 artikulua. «a.30» eraikuntza irekiko bizitegi-lursaila.

Hirugarren titulua. Azpieremuko gainerako lursailari aplikatu dakizkiokeen ordenantza bereziak.

3.1.1. artikulua. «e.10» azpieremuaren araubide orokorra.

3.1.2. artikulua. «f.10» azpieremuaren araubide orokorra.

3.1.3. artikulua. «f.20» azpieremuaren araubide orokorra.

3.1.4. artikulua. «e.10» azpieremuaren araubide orokorra.

ATARIKO TITULUA

HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA APLIKATZEARI BURUZKO XEDAPEN OROKORRAK

0.1. artikulua. Esku-hartze eremua.

Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren esku-hartze eremua «4.1 Santutxo» eta «1.2 Done Jakue» azpieremuak dira, eta 0.01, 0.02, 0.03, 0.04, 0.05, 0.06 eta 0.07 planoetan daude mugatuta.

«4.1 Santutxo» azpieremua «4. Arana Ingurua» Hirigintza Eremuaren barruan dago eta «1.2. Done Jakue» azpieremua, berriz, «1. Alde Zaharra» Hirigintza Eremuaren barruan. Biak ere indarrean dagoen Azpeitiko Hiri Antolamenduko Plan Orokorrak mugatzen ditu.

0.2. artikulua. Proiektuaren arau-esparrua.

Hiri Antolamenduko Plan Orokorrak definitzen du, indarrean dagoen Hirigintza-legeria Azpeitiko udalerrian garatzeko eta gauzatzeko, Plan honek aipatzen duen arau-esparrua.

Texto refundido del Plan Especial de Ordenación Urbana de los subámbitos «4.1 Santutxo» y «1.2 Done Jakue 3» de Azpeitia. (2023 - febrero) Documento: «D - Normas Urbanísticas».

— Índice:

Título preliminar. Disposiciones de carácter general referentes a la aplicación del Plan Especial de Ordenación Urbana.

Artículo 0.1. Ámbito de intervención.

Artículo 0.2. Marco normativo del proyecto.

Artículo 0.3. Entrada en vigor y condiciones de vigencia.

Artículo 0.4. Documentos que tienen carácter normativo.

Título primero. Régimen urbanístico general.

Capítulo 1.1. Régimen de calificación pormenorizada.

Artículo 1.1.1. Edificios fuera de ordenación.

Artículo 1.1.2. Formulación del régimen de calificación pormenorizada.

Capítulo 1.2. Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento.

Artículo 1.2.1. Condición de parcelación. Parcela mínima.

Artículo 1.2.2. Categorización de los Subámbitos y tipo de actuación.

Artículo 1.2.3. Criterios para formulación de Estudios de Detalle.

Artículo 1.2.4. Estándares para reserva de terrenos destinados a dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales en suelo urbano.

Título segundo. Ordenanzas particulares aplicables a la parcela edificable.

Artículo 2.1.1. Parcela residencial de edificación abierta «a.30».

Título tercero. Ordenanzas particulares aplicables al resto de las parcelas del subámbito.

Artículo 3.1.1. Régimen general de la subzona «e.10».

Artículo 3.1.2. Régimen general de la subzona «f.10».

Artículo 3.1.3. Régimen general de la subzona «f.20».

Artículo 3.1.4. Régimen general de la subzona «e.10».

TÍTULO PRELIMINAR

DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL REFERENTES A LA APLICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

Artículo 0.1. Ámbito de intervención.

El ámbito de intervención del Plan Especial de Ordenación Urbana, son los subámbitos «4.1 Santutxo» y «1.2 Done Jakue» que figuran delimitados en los planos 0.01, 0.02, 0.03, 0.04, 0.05, 0.06 y 0.07.

El Subámbito «4.1 Santutxo» forma parte del el Área Urbanística «4. Arana Ingurua» y el Subámbito «1.2 Done Jakue» del Área Urbanística «1. Alde Zaharra», ambos delimitados por el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Azpeitia.

Artículo 0.2. Marco normativo del proyecto.

El Plan General de Ordenación Urbana, como desarrollo y materialización para el término municipal de Azpeitia de la vigente legislación urbanística, define el marco normativo al que se remite el presente Plan.

0.3. artikulua. Indarrean jartzea eta indarrean segitzeko baldintzak.

1. Hiri Antolamenduko Plan Berezia indarrean jarriko da behin betiko onartzen denean eta indarrean dagoen legerian ezarritako argitaratze-baldintzak betetzen direnean, eta indarrean jarraituko du indargabetzen ez den bitartean.

2. Plan horren zehaztapenen bat edo batzuk biderik gabe utzirik edo aldaturik ere, gainerako guztiek indarrean iraungo dute, ezdeusean geraturikoarekin lotura edo mendekotasuna izateagatik haietakoren bat aplikaezina denean izan ezik.

0.4. artikulua. Arau-izaera duten dokumentuak.

Proposamen-edukia memoriak eta haren eranskinek definitzen badute ere, «C. Antolatze- eta kudeatzeko jarraibideak» eta «D. Hirigintza-arauak» dokumentuak eta Plan Berezi honen antolamendu-planoak dira funtzio arauemailea duten eta Hirigintza jardura bereziki arautzen duten dokumentuak.

Gainerako dokumentuak orientagarriak, erreferentziakoak edo justifikatzekoak dira; beraz, desadostasunik badago dokumentu horien eta lehen aipatutakoen artean, haiek (Hirigintza-arauak eta planoak) izango dira nagusi.

LEHENENGO TITULUA

HIRIGINTZA ARAUBIDE OROKORRA

1.1. KAPITULUA. KALIFIKAZIO XEHATUAREN ARAUBIDEA

1.1.1. artikulua. Antolamenduz kanpoko eraikinak.

Azpieremuetan dauden nekazaritza- eta abeltzaintza-erabilerako eraikinak antolamenduz kanpo geratuko dira, eta eraitsi egin beharko dira. 0.06 planoan daude jasota.

1.1.2. artikulua. Kalifikazio xehatuaren araubidea formulatzea.

1. Definizio orokorra.

«4.1 Santutxo» eta «1.2 Done Jakue» azpieremuak Hiri Antolamenduko Plan Berezi honen ondoriozko kalifikazio xehatuaren araubidearen mende daude.

2. Erabilera xehatuko eremuen tipifikazioa.

Azpieremuen zonakatze xehatua honako eremu mota hauen arabera sistematizatuko da:

— a. Bizitegiatarako lursaila.

«a.20. Eraikuntza intentsiboko bizitegia».

— e. Komunikazio-sistema.

«e.10. Errepideak eta hiri barruko bide nagusiak».

— f. Espazio libreak.

«f.10. Hiriko espazio libreak».

«f.20. Hiriko espazio libre komunak».

3. Antolatutako eremuaren «Zonakatze xehatua».

«0.0.2. Zonakatze xehatua» planoan, berariaz mugatu dira honako eremu xehatu hauek:

«a.20. Eraikuntza intentsiboko bizitegia».

«e.10. Errepideak eta hiri barruko bide nagusiak».

«f.10. Hiriko espazio libreak».

«f.20. Hiriko espazio libre komunak».

4. Mugatutako erabilera xehatuko eremuei aplika dakiekeen erabilera- eta eraikuntza-araubidea.

Artículo 0.3. Entrada en vigor y condiciones de vigencia.

1. El Plan Especial de Ordenación Urbana entrará en vigor una vez que sea aprobado definitivamente y se haya dado cumplimiento a los requisitos de publicación establecidos en la legislación vigente, manteniendo su vigencia en tanto no sea derogado.

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

Artículo 0.4. Documentos que tienen carácter normativo.

Si bien el contenido propositivo queda definido por la Memoria y sus anexos, son los documentos «C. Directrices de organización y gestión» y «D. Normas Urbanísticas», así como los planos de Ordenación del presente Plan Especial, los que poseen un carácter específicamente normativo y de regulación de la intervención urbanística.

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.

TÍTULO PRIMERO

RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

CAPÍTULO 1.1. RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

Artículo 1.1.1. Edificios fuera de ordenación.

Las edificaciones de uso agroganaderas que existen y se localizan en los Subámbitos se declaran en situación de fuera de ordenación y deberán ser derribadas. Quedan plasmadas en el plano 0.06.

Artículo 1.1.2. Formulación del régimen de calificación pormenorizada.

1. Definición general.

Los Subámbitos «4.1 Santutxo» y «1.2 Done Jakue» quedan sometidos al régimen de la calificación pormenorizada resultante del presente Plan Especial de Ordenación Urbana.

2. Tipificación de las zonas de uso pormenorizado.

La zonificación pormenorizada de los Subámbitos se sistematiza, de acuerdo con siguientes tipos de zonas:

— a. Parcela residencial.

«a.20. Residencial de Edificación Intensiva».

— e. Sistema de comunicaciones.

«e.10. Carreteras y vías urbanas principales».

— f. Espacios libres.

«f.10. Espacios libres Urbanos».

«f.20. Espacios Libres Urbano Comunes».

3. «Zonificación Pormenorizada» del ámbito ordenado.

En el plano «0.0.2. Zonificación pormenorizada» se delimitan de forma expresa las zonas pormenorizadas siguientes:

«a.20. Residencial de Edificación Intensiva».

«e.10. Carreteras y vías urbanas principales».

«f.10. Espacios libres Urbanos».

«f.20. Espacios Libres Urbano Comunes».

4. Régimen de uso y edificación aplicable a las zonas de uso pormenorizado delimitadas.

Deskribatutako eremuen tipifikaziotik eta ezarritako zonakazetik abiatuta, kalifikazio xehatuko araubidea honako zehaztapen hauek gainjarrita aplikatuta eratuko da:

— Kalifikazio xehatuaren baldintzak, aplikazio orokorrekoak, Plan Orokorraren «B dokumentuaren. Hirigintza Arauak» titulu hauetan ezarritakoak: «Bigarrena. Lurzoruaren egiturazko Hirigintza-kalifikazioaren araubidea» eta «Hirugarrena. Kalifikazio xehatua».

— Plan Bereziaren «D. Hirigintza Arauak» dokumentuaren Lehenengo titulu honetan «Hirigintza araubide orokorra» zehaztutako aplikazio orokorreko ordenantzak.

1.2. KAPITULUA. PLANGINTZA GARATZEKO ETA EGIKARITZEKO ARAUBIDEA

1.2.1. artikulua. Lursailak egiteko baldintzak. Gutxieneko lursaila.

1. HAPB honetan mugatutako erabilera xehatu eraikigarriko eremua lursail eraikigarri independentetzat hartuko da, eta zatiezina izango da eraikitzeko lizentzia eskatu eta emateko ondorioetarako.

2. Gutxieneko lursaila:

Adierazitako partzelazioaren zehaztapenak definitzen du kasu bakoitzean gutxieneko lursail zatiezina, birpartzelatzeko ondorioetarako. Horri dagokionez, Plan Berezi honetan mugatutako eraikuntza irekiko bizitegi-lursaila (a.20) gutxienekoa eta zatiezina da. Hala ere, behin eraikita, sortzen diren elementuak jabetza horizontaleko araubidean eratu ahal izango dira.

1.2.2. artikulua. Azpieremuen kategorizazioa eta jardueramota.

«4.1 Santutxo» eta 1.2 «Done Jakue» azpieremuak urbanizazioak finkatu gabeko hiri-lurzoru gisa sailkatu dira.

Jarduketa motari dagokionez, bi azpieremu horiek jarduketa integratu bakar batean sartuko dira, eta jarduketa hori dagokion Urbanizatzeko Jarduketa Programak garatuko du.

1.2.3. artikulua. Xehetasun-azterketak egiteko irizpideak.

Xehetasun-azterketak egin ahal izango dira eraikinen konfigurazio fisikoari buruzko zehaztapenak aldatzeko edo osatzeko, araudi orokor aplikagarriak ezarritakoaz beste mugarik gabe.

1.2.4. artikulua. Hiri-lurzoruko tokiko sistemen sareko zuzkiduretarako eta ekipamenduetarako lursailak erreserbatzeko estandarrek.

— Berdeguneen eta espazio libreen zuzkidura: Erreserba hiri betetzeko, «f.10 hiriko espazio libre» gisa kalifikatu da 1.311,00 m²-ko azalera «4.1 Santutxo» azpieremuaren ipar-mendebaldeko muturrean.

— Tokiko beste zuzkidura publiko batzuk: Plan Berezi honetan lurzorua emateko aukera hautatu da «f.10 hiriko espazio libre» izeneko eremuan.

— Landaredia: 28 zuhaitz landatuko dira azpieremuetan. Ondorengo Urbanizazio Proiektuan zehaztuko da haien kokalekua.

— Ibilgailuen aparkalekuak titulartasun pribatuko lursailetan: Sotoko solairuek 918,00 m²-ko azalera eraikia izango dute solairu bakoitzean. Garaje-plaza bakoitzeko 30,00 m²-ko batez beste koarekin (elementu komunak barne) 30,6 plaza aterako dira. Gainerako 12,80 plazak, eskatutako 43,40 plazetara iritsi arte, bigarren solairuan erosita bete beharko dira (aparkaleku publikoa jarzea aurreikusitako) edo, bestela, dirutan jarrita, 123/2012 Dekretuaren 7. artikuluko xedaturikoaren arabera.

A partir de la tipificación de las zonas descritas, y de la zonificación establecida, el régimen de calificación pormenorizada se configura por la aplicación superpuesta de las determinaciones siguientes:

— Las condiciones de calificación pormenorizada, de aplicación genérica, establecidas en los Títulos «Segundo. Régimen de Calificación Urbanística Estructural del Suelo» y «Tercero. Calificación Pormenorizada» del «Documento B. Normas Urbanísticas» del Plan General.

— Las Ordenanzas, de aplicación general, que se establecen en el presente Título Primero. Régimen urbanístico general del Documento «D. Normas urbanísticas» del Plan Especial.

CAPÍTULO 1.2. RÉGIMEN DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

Artículo 1.2.1. Condiciones de parcelación. Parcela mínima.

1. La zona de uso pormenorizado edificable delimitada en el presente P.E.O.U., tendrá la consideración de parcela edificable independiente y será indivisible a los efectos de la solicitud y concesión de licencia de edificación.

2. Parcela mínima:

La determinación de la parcelación señalada define en cada caso la condición de parcela mínima e indivisible a los efectos parcelatorios. A este respecto, la parcela residencial de edificación abierta «a.20» delimitada en este Plan Especial, tiene la condición de mínima e indivisible, sin perjuicio de que una vez edificada, los distintos elementos que resulten podrán ser configurados en régimen de propiedad horizontal.

Artículo 1.2.2. Categorización de los subámbitos y tipo de actuación.

Los Subámbitos «4.1 Santutxo» y «1.2 Done Jakue» quedan categorizados como suelo urbano no consolidado por la urbanización.

En cuanto al tipo de actuación, ambos subámbitos pasarán a formar parte de una única Actuación Integrada a desarrollar por el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

Artículo 1.2.3. Criterios para la formulación de Estudios de Detalle.

Podrán formularse Estudios de Detalle para la modificación o complemento de las determinaciones referentes a la configuración física de las edificaciones, sin otros límites que los establecidos por la normativa general aplicable.

Artículo 1.2.4. Estándares para reserva de terrenos destinados a dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales en suelo urbano.

— Dotación de zonas verdes y espacios libres: Su reserva se cumplimenta mediante la calificación como «f.10 Espacios libres Urbanos» de una superficie de 1.311,00 m² en el extremo noroeste del Subámbito «4.1 Santutxo».

— Otras dotaciones públicas locales: En este Plan Especial se opta por la alternativa de entrega de suelo que se localiza en la superficie calificada como «f.10 Espacios libres Urbanos».

— Vegetación: Se plantarán 28 árboles en los Subámbitos. Su ubicación se concretará en el posterior Proyecto de Urbanización.

— Aparcamientos de vehículos en parcelas de titularidad privada: Las plantas sótanos dispondrán de una superficie construida de 918,00 m² en cada una de las dos plantas. A razón de una media de 30,00 m² por plaza de garaje (incluidos los elementos comunes), resultan 30,6 plazas. Las restantes 12,80 plazas, hasta cumplir las exigidas 43,40, se deberán complementar mediante la adquisición de las mismas en la segunda planta (se prevé habilitar un parking público) o bien mediante su monetización en los términos que dispone el art. 7 del Decreto 123/2012.

BIGARREN TITULUA

LURSAIL ERAIKIGARRIARI APLIKA DAKIZKIOKEEN ORDENANTZA BEREZIAK

2.1.1. artikulua. «a.20 Eraikuntza intentsiboko bizitegia» eraikuntza irekiko bizitegi-lursaila.

1. Azalera: 1.096,00 m².

2. Hirigintza-eraikigarritasuna:

— Sestra gainean: 3.100,00 m²/(s).

— Sestrapean: Bi solairuko eraikigarritasuna, lerrokaduren eta sestren planoan lursailerako definitutako eraikuntzaren forma erregulatze baldintzak aplikatzearen ondorioz.

— Sestrapeko eraikigarritasuna sestrapeko solairuetan ezarritako erabilera osagarriei dagokiena izango da.

3. Eraikitze baldintzak:

• Baldintza orokorrak:

* Ordenantza honetan ezarritako eraikuntzarako eta konfigurazio bolumetrikorako baldintza bereziak «a.20 Eraikuntza intentsiboko bizitegia» lursailerako ezarritako zehaztapen orokorren esparruan aplikatuko dira.

* Proiektu honetako «0.04 Lerrokadurak eta sestrak» planoan eta dokumentazio grafikoan ezarritako zehaztapenetan jasotako oinplanoko okupazioak definitutako inguratzaile bolumetrikoren barruan kokatu beharko da eraikina.

* Inguratzaile horren barruan garatu ahal izango da ezarritako «Hirigintza-eraikigarritasuna». Baldintza hori betetzeko, ezarritako «lerrokadurak» eta «hegalak» hartuko dira kontuan.

* Atarien segurtasun-irizpideak:

— Atzeraemanguneak saihestuko dira.

— Erabiltzaileen segurtasuna bermatzeko, atariak eta garaje-rako sarbideak argiztapen egokia izan beharko dute barruan zein kanpoan, bereziki gaueko orduetara. Instalazio horiek pizte automatikoko sistema izan beharko dute, presentzia-detektagailuen edo argiztapen iraunkorren bidez.

• «Lerrokadurak».

* 0.04. «Lerrokadurak eta sestrak» planoan jasotako dokumentazio grafikoan ezarritako zehaztapenetara egokituko dira.

* Ezarritako «lerrokadurak» eraikinaren gehieneko inguratzailatzat hartuko dira, eta garatu beharreko bolumenak soilik gainditu ahal izango du, «hegalak» jartzea berariaz baimentzen den fatxada-zatietan.

* «Nahitaezko lerrokadurak»:

— «Beheko solairuan», izaera hori duten «lerrokaduren» zatietan, fatxadak derrigorrez egon beharko du haren gainean oinplanon duen garapenaren % 60an gutxienez. Gainerako garapenean atzera eraman ahal izango da.

— «Goiko solairuetan» atzeraemanguneak onartuko dira, eta libreki jarriko dira.

* «Gehieneko lerrokadurak».

— «Sestra gaineko» solairuetan, izaera hori duten fatxada-zatietan, fatxada «lerrokadura» horren gainean jarri ahal izango da, edo, bestela, garapen osoan nahieran atzera eraman ahal izango da.

— «Sestrapeko» solairuetan, horrela kalifikatutako «lerrokaduren» barruan dagoen azalera osoa hartu ahal izango du eraikinak.

TÍTULO SEGUNDO

ORDENANZAS PARTICULARES APLICABLES A LA PARCELA EDIFICABLE

Artículo 2.1.1. Parcela residencial de edificación abierta «a.20 Residencial de Edificación Intensiva».

1. Superficie: 1.096,00 m².

2. Edificabilidad urbanística:

— Sobre rasante: 3.100,00 m²/(t).

— Bajo rasante: Edificabilidad de dos plantas resultantes de la aplicación de las condiciones de regulación de la forma de la edificación definidas para la parcela en el plano de alineaciones y rasantes.

— La edificabilidad bajo rasante será la correspondiente a los usos auxiliares implantados en plantas bajo rasante.

3. Condiciones de edificación:

• Condiciones generales:

* Las condiciones particulares de edificación y configuración volumétrica establecidas en la presente Ordenanza se aplicarán en el marco de las determinaciones generales establecidas para la parcela «a.20 Residencial de Edificación Intensiva».

* La edificación deberá disponerse en el interior de la envolvente volumétrica definida por la ocupación en planta establecida en el plano «0.04 Alineaciones y Rasantes» del presente Proyecto y en las determinaciones establecidas en la documentación gráfica.

* Dentro de dicha envolvente podrá desarrollarse la «edificabilidad urbanística» establecida. El cumplimiento de esta condición, se ajustará por medio de la disposición de «alineaciones» y «vuelos» adoptada.

* Criterios de seguridad de los portales:

— Se evitarán los retranqueos.

— Para garantizar la seguridad de los usuarios, los portales y el acceso al garaje deberán contar con iluminación adecuada, tanto en el interior como en el exterior, en particular en horario nocturno. Estas instalaciones deberán contar con un sistema de encendido automático mediante detectores de presencia o iluminación permanente.

• «Alineaciones».

* Se ajustarán a las determinaciones establecidas en la documentación gráfica contenida en el plano «0.04. Alineaciones y Rasantes».

* Las «alineaciones» establecidas tendrán el carácter de envolvente máxima de la edificación, que sólo podrá sobrepasarse por el volumen a desarrollar, en los tramos de fachada en los que se autoriza expresamente la disposición de «vuelos».

* «Alineaciones obligatorias»:

— En «planta baja», en los tramos de la «alineación» a los que se asigna esa condición, la fachada deberá disponerse obligatoriamente sobre ella al menos en el 60 % de su desarrollo en planta. En el resto del desarrollo podrá retranquearse.

— En las «plantas altas», se admitirán «retranqueos» siendo libre la disposición de los mismos.

* «Alineaciones máximas».

— En las plantas «sobre rasante», en los tramos de fachada a los que se asigna esa condición, la fachada podrá situarse sobre esa «alineación», o, retranquearse de forma discrecional en todo su desarrollo.

— En las plantas «bajo rasante» la edificación podrá ocupar la totalidad de la superficie comprendida dentro de las «alineaciones» así calificadas.

• Eraikinaren altuera:

* «0.05» planoan jasotako dokumentazio grafikoan ezarritako zehaztapenetara egokituko da.

* Solairuek –forjatuen goiko aldeak– ezin izango dute gainditu, kasu bakoitzean, Ordenantzan ezarritako –Udal Kartografiaren nibelazioari– dagokion sestraren kota. Hala ere, horri dagokionez, eraikinaren ezarpen orokorraren nibelazioan $\pm 0,50$ m-ko tolerantzia onartuko da, eta modu homogeneoan lekualdatuko da solairuen mailetara.

• Eraikinaren solairu kopurua:

* 0.05 planoan jasotako dokumentazio grafikoan ezarritako zehaztapenetara egokituko da.

• Estalkia.

* Inguratzailearen gehieneko malda: % < 35.

(Haren hasiera, baimendutako eraikuntza-altuerak zehaztutako planoaren gainean hartuko da, fatxadatik kanpoalderantz 1,00 m-ra dagoen puntu batean).

* Inguratzaile horren gainetik, Plan Orokorrak eta indarrean dauden udal-ordenantzek oro har baimendutako instalazio-elementuak baino ez dira onartuko.

• Hegalak:

* Xedapen orokorra: «0.05. Sekzioen antolamendua» planoaren arabera.

* Gehieneko hondoa: «0.05. Sekzioen antolamendua» planoaren arabera.

* Gehieneko aurrealdea:

– Guztira («itxiak» + «irekiak»): % 100 fatxada-aurrealdean.

4. Erabilera eta jabari baldintzak:

* Baldintza orokorrak:

– Ordenantza honetan ezarritako erabilera eta jabari baldintza bereziak «a.20 Eraikuntza intentsiboko bizitegia» lursailerako ezarritako eta Plan Orokorraren Arau Orokorraren 35. artikuluan xedaturiko zehaztapen orokorraren esparruan aplikatuko dira.

– «a.20» lursailean baimendutako erabileren ezarpen orokorra eta lursailaren jabari-baldintzak xedapen partikularretara eta dokumentazio grafikoan ezarritako antolamendu fisikora egokituko dira.

– Hala ere, erabilera desberdinen antolamendu zehatzak eta eraikuntza-moduluen konfigurazioak –mehelinen banaketa, eskailera-nukleoak eta atariak, sotoko solairuen banaketa eta antzeko beste elementu batzuk–, dokumentazio grafiko horretan islatutakoak, izaera argigarria eta adierazgarria baino ez dute, eta dagozkion «eraikuntza-proiektuaren» bidez berregokitu ahal izango da.

* Sustapen-erregimena: babes sozialeko etxebizitzak eta tasatu autonomikoak.

* Etxebizitza-kopurua (gutxi gorabeherakoa): 28 etxebizitza.

* Zuzkidura-zerbitzuen erabilera osagarriak (Gutxieneko zuzkidura).

Aparkalekua:

– Autoak (Estandarra: 1,00 plz./etxeb.: 28 plaza.

– Nahitaez landatu beharreko zuhaitzak: 28 zuhaitz.

* Titulartasun baldintzak: Titulartasun pribatua.

5. Urbanizazio-baldintzak:

Urbanizazio-kargatzat hartuko dira Udalari lagatzen zaizkion espazioak.

Hirigune Historikotik Santutxo auzora (eskailerak barne) sartzeko igogailu berria egokitzeko obrak Azpeitiko Udalaren kontura

• Altura de la edificación:

* Se ajustará a las determinaciones establecidas en la documentación gráfica contenida en el plano «0.05».

* Las diferentes plantas –cara superior de forjados– no podrán superar, en cada caso, la cota de rasante –referida a la nivelación de la Cartografía Municipal– establecida en la Ordenanza. Se admitirá, sin embargo, a ese respecto, una tolerancia de $\pm 0,50$ m en la nivelación de la implantación general del edificio, que se trasladará de forma homogénea a los niveles de las plantas.

• Número de plantas de la edificación:

* Se ajustarán a las determinaciones establecidas en la documentación gráfica contenida en el plano «0.05».

• Cubierta.

* Pendiente máxima de la envolvente: < 35 %.

(Su inicio se tomará, sobre el plano definido por la altura de edificación autorizada, en un punto situado a 1,00 m hacia el exterior de la fachada).

* Por encima de dicha envolvente sólo se admitirá la disposición de los elementos de instalaciones autorizados con carácter general por el Plan General y las ordenanzas municipales vigentes.

• Vuelos:

* Disposición general: Según plano «0.05. Ordenación Secciones».

* Fondo máximo: Según plano «0.05. Ordenación Secciones».

* Frente máximo:

– Total («cerrados» + «abiertos»): 100 % frente fachada.

4. Condiciones de uso y dominio:

* Condiciones generales:

– Las condiciones particulares de uso y dominio establecidas en la presente Ordenanza se aplicarán en el marco de las determinaciones generales establecidas para la parcela «a.20. Residencial de Edificación Intensiva», y en el artículo 35 de las Normas Generales del Plan General.

– La implantación general de usos autorizados y las condiciones de dominio en la parcela «a.20», se ajustarán a las determinaciones particulares y a la disposición física establecida en la documentación gráfica.

– Sin embargo, la disposición detallada de los diferentes usos, así como la configuración de los módulos de edificación –distribución de medianeras, núcleos de escaleras, y portales, distribución de plantas de sótano y otros elementos similares– reflejada en dicha «documentación gráfica», posee, exclusivamente, un carácter ilustrativo e indicativo, y, podrá reajustarse por el «proyecto de edificación» correspondientes.

* Régimen de promoción: Viviendas de Protección Social y Tasadas Autonómicas.

* Número de viviendas (orientativo): 28 viviendas.

* Usos auxiliares de servicio dotacional (Dotación mínima).

Aparcamiento:

– Coches (Estándar: 1,00 plz./viv.): 28 plazas.

– Plantación obligatoria de arbolado: 28 árboles.

* Condiciones de titularidad: Titularidad privada.

5. Condiciones de urbanización:

Tienen la condición de carga de urbanización los espacios que se ceden al Ayuntamiento.

Las obras de rehabilitación del nuevo ascensor para acceso desde el Casco Histórico al Barrio Santutxo (incluidas las escale-

izango dira; izan ere, «41. Santutxo» azpieroemuari ez ezik, Santutxo auzo osoari ere emango diote zerbitzua.

HIRUGARREN TITULUA

AZPIEREMUETAKO GAINERAKO LURSAILEI APLIKA DAKIZKIEKEEN ORDENANTZA BEREZIAK

- 3.1.1. artikulua. «e.10» azpieroemuaren araubide orokorra.
— Azalera: 1.506,00 m².
— Eraikuntzaren araubidea, erabilerak eta araubide juridikoa: HAPNko Hirigintza-arauen 35. artikuluan aurreikusia eta arautua.
- 3.1.2. artikulua. «f.10» azpieroemuaren araubide orokorra.
— Azalera: 1.311,00 m².
— Eraikuntzaren araubidea, erabilerak eta araubide juridikoa: HAPNko Hirigintza-arauen 42. artikuluan aurreikusia eta arautua.
- 3.1.3. artikulua. «f.20» azpieroemuaren araubide orokorra.
— Azalera: 489,00 m².
— Eraikuntzaren araubidea, erabilerak eta araubide juridikoa: HAPNko Hirigintza-arauen 43. artikuluan aurreikusia eta arautua.
- 3.1.4. artikulua. «e.10» azpieroemuaren araubide orokorra.
— Azalera: 1.506,00 m².
— Eraikuntzaren araubidea, erabilerak eta araubide juridikoa: HAPNko Hirigintza-arauen 39. artikuluan aurreikusia eta arautua.

ras), correrán por cuenta y cargo del Ayuntamiento de Azpeitia y ello por cuanto que prestarán servicio no sólo al Subámbito «41. Santutxo», sino a todo el Barrio de Santutxo.

TÍTULO TERCERO

ORDENANZAS PARTICULARES APLICABLES AL RESTO DE LAS SUPERFICIES DE LOS SUBÁMBITOS

- Artículo 3.1.1. Régimen general de la subzona « e.10 ».
— Superficie: 1.506,00 m².
— Régimen de la edificación, usos y régimen jurídico: El previsto y regulado en el art. 35 de las normas urbanísticas del P.G.O.U.
- Artículo 3.1.2. Régimen general de la subzona «f.10».
— Superficie: 1.311,00 m².
— Régimen de la edificación, usos y régimen jurídico: El previsto y regulado en el art. 42 de las normas urbanísticas del P.G.O.U.
- Artículo 3.1.3. Régimen general de la subzona «f.20».
— Superficie: 489,00 m².
— Régimen de la edificación, usos y régimen jurídico: El previsto y regulado en el art. 43 de las normas urbanísticas del P.G.O.U.
- Artículo 3.1.4. Régimen general de la subzona «e.10».
— Superficie: 1.506,00 m².
— Régimen de la edificación, usos y régimen jurídico: El previsto y regulado en el art. 39 de las normas urbanísticas del P.G.O.U.