

TOKI ADMINISTRAZIOA

3

ADMINISTRACIÓN LOCAL

AZPEITIKO UDALA

Azpeitiko HAPOk 1. Alde Zaharra HE hirigintza eremuaren Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren eta ingurumen-dokumentu estrategikoaren behin betiko onarpena.

Udalbatzak, 2024ko irailaren 10ean egindako bilkuran, Azpeitiko Hirigintza Antolamenduaren Plangintza Orokorreko (aurrerantzean HAP) 1. Alde Zaharra hirigintza eremuaren Plan Bereziaren Testu Bateratua eta ingurumen-dokumentu estrategikoari behin betiko onarpena ematea adostu du.

Azpeitiko Udalak sustatu du Hiri Antolamenduko Plan Berezia, eta Santiago Peñalba Garmendia arkitektoak zuzendutako erredakzio-taldeak egin du.

Plan Bereziaren helburua udalerriko Hirigune Historikoaren eremuan Azpeitiko HAPOn ezarritako antolamendu xehatuari dagozkion zenbait zehaztapen berregokitzea da.

Plan Bereziak 1. hirigintza-eremuko bizitegi-eraikinak ditu ardatz. Alde Zaharra, eta Plan Orokorra garatzen du gai hauei dago kienez:

— Eraikin horien teilatupeko solairuan etxebizitza independenteak baimentzea eta ezartzea, betiere horretarako beharrezkoak diren baldintzak betetzen badira indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritakoaren arabera, hirigintza-plangintzan, Plan Berezi hau barne.

— Euskal Autonomia Erkidegoko etxebizitzaren eta zuzkidura-bizitokiaren gutxieneko bizigarritasun-baldintzak eta diseinu-arauak arautzen dituen ekainaren 28ko 80/2022 Dekretuaren bizigarritasun-baldintzen aplikazio orokorra.

— Hirigintza-eremuko bizitegi-eraikinen fatxadetan hegalkinak prestatu eta ezartzea.

— Eremuko bizitegi-eraikuntzen estalkian terrazak egokitzea.

— Lurzati jakin batzuen hirigintza-erregimena doitzea eta/edo puntualki argitzea (Goiko kalea 2, 4, 6 eta 8).

— Goiko kaleko 2. zenbakian dagoen orubea komunitatearen ekipamendutzat jotzen da zehatz-mehatz.

— Eremuko arau partikularrak berregokitu egin dira, eta estalkipetzat hartu da zuzenean forjatuaren edo estalki-taularen azpian dagoen solairua, fatxadaren azalera ateratzen den altuera edozein dela ere.

— Bizigarritasunari buruz xedatutakoaren ondorioetarako, karkabak eta patioak gauza bera izango dira.

— Plaza Nagusiaren aurrealdean, lehendik zeuden hegalkinak finkatuko dira, dokumentu honetako zehaztapenak Plaza Nagusiko 2. eta 3. lurzatiaren eta Plaza Txikiko 2. lurzatiaren aplikatuean, betiere hiru lurzatiaren jabeak adostutako proposamen bateratua aurkezten bada eta proposamen hori Udalak onartzen badu.

AYUNTAMIENTO DE AZPEITIA

Aprobación definitiva del Plan Especial de Ordenación Urbana y documento ambiental estratégico para el ámbito urbanístico 1. Alde Zaharra del Plan General de Ordenación Urbana de Azpeitia.

El Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 10 de septiembre de 2024 ha acordado aprobar con carácter definitivo el Texto Refundido del Plan Especial de Ordenación Urbana y el documento ambiental estratégico para el ámbito urbanístico A.U. 1. Alde Zaharra del Plan General de Ordenación Urbana de Azpeitia (en adelante PGOU).

El Plan Especial de Ordenación Urbana ha sido promovido por el Ayuntamiento de Azpeitia y elaborado por el equipo redactor dirigido por el Arquitecto Santiago Peñalba Garmendia.

El Plan Especial tiene como objetivo reajustar en el ámbito del Casco Histórico del municipio diversas determinaciones correspondientes a su ordenación pormenorizada, establecida en el PGOU de Azpeitia.

El Plan Especial se centra en las edificaciones residenciales del ámbito urbanístico 1. Alde Zaharra, y desarrolla el Plan General en lo referente a cuestiones relacionados con:

— Autorización e implantación de viviendas independientes en la planta bajocubierta de las citadas edificaciones, siempre que se cumplan las condiciones necesarias para ello en virtud de lo establecido en las disposiciones legales vigentes, en el planeamiento urbanístico, incluido este Plan Especial.

— La aplicación general de las condiciones de habitabilidad del Decreto 80/2022, de 28 de junio, de regulación de las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales en la Comunidad Autónoma del País Vasco.

— La habilitación e implantación de vuelos en las fachadas de las edificaciones residenciales del ámbito urbanístico.

— La habilitación de terrazas en las cubierta de las edificaciones residencial del ámbito.

— El reajuste y/o aclaración puntual del régimen urbanístico de determinadas parcelas (Goiko kalea 2, 4, 6 y 8).

— Se califica pormenorizadamente el solar situado en Goiko kalea, 2, anexo al Ayuntamiento, como equipamiento comunitario.

— Se reajustan las normas particulares en el ámbito incluyendo la consideración de bajo cubierta a la planta situada directamente bajo el forjado o tablero de cubierta, independientemente de la altura resultante en superficie de fachada.

— A los efectos de lo dispuesto en materia de habitabilidad las cárcavas tendrán la misma consideración que los patios.

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

— Azpeitiko HAPOren Katalogoa osatzen duten eraikinetan egingo den esku-hartzean, lehentasuna emango zaio katalogatuta egoteari.

Gainera, Plan Bereziaren Testu Bateginak ingurumen-txosten estrategikoan ezarritako neurri babesle eta zuzentzaileak jasotzen ditu.

URA Ur Agentziaren txostenean ezarritako zehaztapan lotesle hauek gehitu dira:

— Urola ibaiaren aurreko fatxadetan, hegalek ibaiaren ibilguen zortasun-eremua eta jabari publiko hidraulikoa errespetatu beharko dituzte.

— Azpierenmu (Goiko kalea 1, 5, 7 eta 13 -Acilona-), Urola ibaiaren ibilguarekiko eraginkortasunaren gutxienezko atzerapena 10 metrokoa izango da, eta beti bete beharko da atzerapen hori.

— Uholde-arriskuari dagokionez, Kantauri Ekialdeko Demarkazio Hidrografikoaren Plan Hidrologikoaren 42. eta 45. artikulua bete beharko dira.

Tokiko Gobernu Batzarrak 2024ko maiatzaren 13an hartutako akordioaren bidez, hasierako onarpena eman zitzaion HAPOko 1. Alde Zaharra HE hirigintza eremuaren Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren eta ingurumen-dokumentu estrategikoari. Plan Berezia behin betiko onartzeko, beharrezkoa izango zen Eusko Jaurlaritzako ingurumen-organismoak ingurumen-txosten estrategikoa egitea.

Espedientea formulatzeko eta izapidetzen hasteko akordioarekin batera, herritarrek parte hartzeko programa bat onartu zen.

Hasierako onarpenerako erabakia Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN (98. zk., 2024ko maiatzaren 22koa), udalerrian gehien botatako egunkarian, iragarki-oholean eta Udalaren egoitza elektronikoan argitaratu zen. Gainera, proposameneraren eraginpeko administrazio sektorialen esku jarri zen dokumentua.

2024ko uztailaren 15era arte luzatutako jendaurreko epean ez da alegaziorik aurkeztu.

2024ko uztailaren 26an, Ingurumenaren Kalitatearen eta Ekonomia Zirkularraren Zuzendaritzak ingurumen-txosten estrategikoa egin zuen, eta bertan adierazi zuen plana ez zegoela ingurumen-ebaluazio estrategiko arruntaren mende, ingurumenean ondorio esanguratsurik eragiten ez zuelako, eta dokumentuan sartu beharreko ingurumen-integrazioa zenbait neurri adierazi zituen.

Era berean, zenbait txosten sektorial iritsi dira, eta horiek kontuan hartu dira Udalak onartutako azken proposamenean eta testu bateginaren idazketan.

Jasota dago hizkuntza-inpaktua ebaluatzeko batzordearen txostena, 2024ko maiatzaren 29koa, proiektu eta hirigintza-planen arloan.

Era berean, genero-eraginaren ebaluazioa egin da Berdintasun Sailaren 2024ko maiatzaren 17ko egiaztapen-txostenaren bidez.

Plan Berezia izapidetzean, kontuan hartu da Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 95. artikuluan ezarritakoa, bai eta lurralde-antolamenduko planak eta hirigintza-antolamenduko tresnak onartzeko prozedurak arautzen dituen martxoaren 24ko 46/2020 Dekretuaren 31. eta 32. artikuluetan ezarritakoa ere.

Egindako dokumentazio teknikoak beharrezko baldintzak betetzen ditu, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 68. artikuluan xedatutakoaren arabera. Bestalde, herritarrek parte hartzeko programaren ekintzak garatu dira, bertan aurreikusitako baldintzetan.

2/2006 Legearen 89.5 artikulua xedatzen du Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratuko dela behin betiko onarpenerako erabakien eduki osoa eta, gutxienez, hirigintza-arauak. Era berean, behin betiko onespenerako erabakia dagokion lurralde his-

— En la intervención en los edificios que forman parte del Catálogo del PGOU de Azpeitia primará en todo caso su condición de catalogados.

Además, el Texto Refundido del Plan Especial incorpora las medidas protectoras y correctoras establecidas en el informe ambiental estratégico.

Se incorporan las siguientes determinaciones vinculantes establecidas en el informe de URA Ur Agentzia:

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

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

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

Mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 13 de mayo de 2024 se aprobó con carácter inicial el Plan Especial para la Ordenación Urbana del ámbito urbanístico A.U. 1. Alde Zaharra del PGOU de Azpeitia y el correspondiente documento ambiental estratégico. La aprobación definitiva del Plan Especial se condiciona a la emisión del informe ambiental estratégico por parte del órgano ambiental del Gobierno Vasco.

El acuerdo de formulación e inicio de la tramitación del expediente se acompañó con un Programa de Participación ciudadana.

El acuerdo de aprobación inicial fue publicado en el BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa n.º 98 de fecha 22 de mayo de 2024, Diario de mayor tirada en el municipio, tablón de anuncios y sede electrónica del Ayuntamiento. Además, el documento fue puesto a disposición de las Administraciones sectoriales afectados por la propuesta.

Durante el plazo de exposición pública prorrogado hasta el día 15 de julio de 2024 no se han presentado alegaciones.

Con fecha 26 de julio de 2024 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.

Han tenido entrada diversos informes sectoriales los cuales han sido tenidos en cuenta en la propuesta final aprobada por el Ayuntamiento y en la redacción del Texto Refundido.

Consta el informe de la Comisión de evaluación de impacto lingüístico en materia de proyectos y planes urbanísticos de fecha 29 de mayo de 2024.

Asimismo, se ha procedido a realizar la evaluación de impacto de género mediante informe de verificación del Departamento de Igualdad de fecha 17 de mayo de 2024.

En la tramitación del Plan Especial, se ha tenido en cuenta lo establecido en el artículo 95 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. Por su parte, se han desarrollado las acciones del programa de participación ciudadana, en los términos previstos en el mismo.

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 apro-

torikoan hedapen handiena duen egunkarian edo egunkarietan ere argitaratuko dela adierazi du. Agiri teknikoaren edukia –Testu Bateratua– Azpeitiko Udalaren web orriko Hirigintza atalean egongo da ikusgai: www.azpeitia.eus.

Martxoaren 24ko 46/2020 Dekretuaren 7. artikuluan ezarritakoaren arabera, Plan Bereziaren behin betiko onarpenaren publikitateak, gutxienez, akordio honen edukia jasoko du, baita ordenantza arautzaileak ere. Bestalde, martxoaren 24ko 46/2020 Dekretuaren 7.3 artikuluan aurreikusitako zehaztapen kontuan hartuta, ingurumen-ebaluazio estrategiko sinplifikatua egin zaien planei dagokienez, honako informazio hau argitaratzen da:

1. Alde Zaharra hirigintza-eremuko Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren ingurumen-txosten estrategikoa formulatzen duen ebazpena *Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkarian* argitaratu zen, 2024ko abuztuaren 29an.

Aztergai dugun Plan Berezia behin betiko onartzeak berekin dakar era guztietako onarpen, baimen eta lizentzien emakida etetea, 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 den Plan Orokorraren lehen aldaketaren 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-errekurtsoa aurkez daiteke Euskal Autonomia Erkidegoko Auzitegi Nagusiko Administrazioarekiko Auzietako Salan, bi hilabeteko epean, azken argitalpenaren biharamunetik aurrera.

Azpeitia, 2024ko irailaren 16a.—Nagore Alkorta Elorza, alkatea. (6704)

Jarraian, Plan Bereziaren hirigintza arauak argitaratu dira.

1. ERANSKINA

HIRIGINTZA ARAUAK

2. dokumentua. Hirigintza-arauak.

Lehen kapitulua. Izaera orokorreko xedapenak.

1. artikulua. Plan Bereziaren xedea.

2. artikulua. Plan Bereziaren eremua.

3. artikulua. Plan Berezia indarrean sartzea eta indarraldirako baldintzak.

4. artikulua. Plan Bereziaren dokumentuak eta zehaztapenak eta horien arau-irismena.

Bigarren kapitulua. Hirigintza-antolamenduko berariazko xedapenak.

5. artikulua. «1. Alde Zaharra» eremuko bizitegi-eraikinen teilatupeko solairuen definizioa erabilera-araubidea.

6. artikulua. 80/2022 Dekretuko bizigarritasun-baldintzak «1. Alde Zaharra» eremuko bizitegi-eraikinetan aplikatzeko irizpide orokorrak.

7. artikulua. «1. Alde Zaharra» eremuko bizitegi-eraikinen faxdetan hegalkinak ezartzeko eta baimentzeko baldintzak.

8. artikulua. «1. Alde Zaharra» eremuko etxebizitzak zatitzeo edo bereizteko baldintzak.

bación 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 –Texto Refundido– estará expuesto en la sección de Urbanismo de la página web del Ayuntamiento de Azpeitia www.azpeitia.eus.

En virtud de lo establecido en el artículo 7 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 7.3 del Decreto 46/2020, de 24 de marzo, respecto de los planes que hayan sido sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada, se publica la siguiente información:

La Resolución por el que se formula informe ambiental estratégico del Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito urbanístico 1 Alde Zaharra se publicó en el *Boletín Oficial del País Vasco* de fecha 29 de agosto de 2024.

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 16 de septiembre de 2024.—La alcaldesa, Nagore Alkorta Elorza. (6704)

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

ANEXO 1

NORMAS URBANÍSTICAS

Documento 2. Normas urbanísticas.

Capítulo primero. Disposiciones de carácter general.

Artículo 1. Objeto del Plan Especial.

Artículo 2. Ámbito del Plan Especial.

Artículo 3. Entrada en vigor y condiciones de vigencia del Plan Especial.

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

Capítulo segundo. Disposiciones específicas de ordenación urbanística.

Artículo 5. Definición y régimen de uso de las plantas bajo cubierta de las edificaciones Residenciales del ámbito «1. Alde Zaharra».

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

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

Artículo 8. Condiciones de división o segregación de las viviendas del ámbito «1. Alde Zaharra».

9. artikulua. «1. Alde Zaharra» eremuko bizitegi-eraikinen estalkian terrazak jartzeko baldintzak.

10. artikulua. Partzela jakin batzuen hirigintza-araubide xehatua arautzeko aurreikuspenak. Beste gai orokor eta espezifiko batzuk.

Hirugarren kapitulua. Lurren hirigintza-kategorizazioari eta hirigintza-egikaritzeari buruzko xedapen espezifikoak.

11. artikulua. Eraginpeko lurren hirigintza-kategorizazioa.

12. artikulua. Planteatutako antolamendu-proposamenen hirigintza-egikaritzapeneko baldintzak.

LEHEN KAPITULUA

IZAERA OROKORREKO XEDAPENAK

1. artikulua. Plan Bereziaren xedea.

Planaren eraginpeko eremuko bizitegi-eraikinetan jarraian aipatuko diren kontuei buruzko esku-hartze aurreikuspenak zehaztea da xedea. Honako hauek dira kontu horiek:

— Teilatupeko solairuetan etxebizitza independenteak ezartzeko baimena ematea, baldin eta horretarako behar diren baldintzak betetzen badira.

— EAEn etxebizitzan eta zuzkidura-ostatuaren gutxieneko bizigarritasun-baldintzak eta diseinu-arauak arautzen dituen ekainaren 28ko 80/2022 Dekretuaren bizigarritasun- eta diseinu-baldintzak aplikatzea.

— Fatxadetan hegalkinak moldatzea eta ezartzea.

— Etxebizitzak zatitzea edo bereitzea.

— Estalkietan terrazak moldatzea.

— Partzela jakin batzuen indarrean dagoen hirigintza-araubidea doitzea eta/edo puntualki argitzea.

— Teilatupeko solairuaren definizioa, «1. Alde Zaharra» eremuan aplikatzeko.

— Planteatutako eta/edo Plan honen ondoriozko jarduketak honako hauekin zerikusia duten aurreikuspenekin lotzea:

Urola ibaia, haren jabari publiko hidraulikoa eta haren babes-eremuak babestea.

Uholde-arriskuetatik babestea.

Katalogatutako ondare arkitektoniko eta arkeologikoa babestea.

— Plan honen aurreikuspenek eragindako gainerako gaiak.

2. artikulua. Plan Bereziaren eremua.

Indarrean dagoen Azpeitiko Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean mugatutako «1. Alde Zaharra» eremua da Plan Berezi honen eta bere proposamenen eraginpekoa.

3. artikulua. Indarrean sartzea eta indarraldirako baldintzak.

1. Plan Berezi hau behin betiko onartutakoan eta indarreko legerian xedatutako argitalpen-baldintzak betetakoan sartuko da indarrean, eta indarrean jarraituko du indargabetzen ez den bitartean.

2. Planaren zehaztapenen bat edo batzuk deuseztatzeak, baliogabetzeak edo aldatzeak ez du eraginik izango gainerako baliagarritasunean, baldin eta horietakoren bat aplikaezina bada haien arteko interakzioagatik edo mendekotasunagatik.

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

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

Capítulo tercero. Disposiciones específicas de categorización urbanística de los terrenos y ejecución urbanística.

Artículo 11. Categorización urbanística de los terrenos afectados.

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

CAPÍTULO PRIMERO

DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 1. Objeto del Plan Especial.

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

— Autorizar la implantación de viviendas independientes en las plantas bajocubierta, siempre que se cumplan las condiciones requeridas para ello.

— La aplicación de las condiciones de habitabilidad y de diseño del Decreto 80/2022, de 28 de junio, de regulación de las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales en la CAPV.

— La habilitación e implantación de vuelos en las fachadas.

— La división o segregación de las viviendas.

— La habilitación de terrazas en las cubiertas.

— El reajuste y/o aclaración puntual del régimen urbanístico vigente en determinadas parcelas.

— La definición de planta bajocubierta para su aplicación en el ámbito «1. Alde Zaharra».

— La sujeción de las actuaciones planteadas y/o resultantes de este Plan a las previsiones relacionadas con:

La protección del río Urola, de su dominio público hidráulico y de sus zonas de protección.

La preservación frente a riesgos de inundabilidad.

La protección del patrimonio arquitectónico y arqueológico catalogado.

— Las restantes cuestiones afectadas por las previsiones de este Plan.

Artículo 2. Ámbito del Plan Especial.

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

Artículo 3. Entrada en vigor y condiciones de vigencia.

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

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

4. artikulua. Plan Berezia osatzen duten dokumentuak eta zehaztapenak eta horien arau-maila.

1. Plan Bereziko dokumentuak eta horien izaera arauemailea.

A. Plan Berezi honek honako dokumentu hauek ditu:

— «1. Memoria» dokumentua:

«1.1. Hirigintza-antolamenduaren informazio- eta justifikazio-memoria» dokumentua.

«1.2. Hizkuntza-inpaktuaren ebaluazioa» dokumentua.

«1.3. Genero-inpaktuaren ebaluazioa» dokumentua.

— «2. Hirigintza Arauak» dokumentua.

— «3. Egikaritzea antolatu eta kudeatzeko jarraibideen azterketa» dokumentua.

— «4. Azterketa Ekonomikoa» dokumentua.

— «5. Egikaritze-laburpena» dokumentua.

— «6. Planoak» dokumentua.

B. Planaren arau-edukia aurreko 1. atalean aipatutako dokumentu guztien emaitza bada ere, «2. Hirigintzako arauak», «3. Egikaritzea antolatu eta kudeatzeko jarraibideen azterketa» dokumentuek eta «6. Planoak» dokumentuko antolamendu-planoek dute hirigintzako esku-hartzearen izaera arauemailea eta erregulatzaileria eta, ondorioz, esku-hartze hori nahitaez egokitu beharko da haren zehaztapenetara.

Gainerako dokumentuak izaera adierazgarri, erreferentzial edo justifikatiboa dute; beraz, haien edukian lehendik aipatutakoekin kontraesanik sortzen bada, arestian aipatutako horiek lehenetsiko dira.

2. Plan Bereziko dokumentuko zehaztapenak eta horien izaera arauemailea.

A. Plan Berezi honen zehaztapenak bere dokumentuetan jasotakoak dira.

B. «2. Hirigintzako arauak», «3. Egikaritzea antolatu eta kudeatzeko jarraibideen azterketa» dokumentuetako zehaztapenak eta «6. Planoak» dokumentuko antolamendu-planoek izaera arauemailea dute.

Plan honetako gainerako dokumentuen zehaztapenak, «6. Planoak» dokumentuko informazio-planoak barne, izaera adierazlea, erreferentziazkoa edo justifikatzailea dute batik bat.

C. Dokumentu honetako zehaztapenak jarraian azalduko diren izaera eta irismen arauemailea dituzte, eta haien balizko aldaketa azaltzen diren aurreikuspenetara egokituko da:

a) 5., 10., 11. eta 12. artikuluetan jasotako aurreikuspenek antolamendu xehatuko aurreikuspenen berezko izaera eta irismena dute.

Haiek aldatzeko, hirigintza-dokumentu egokia egin beharko da (plangintza berezia, etab.) aurreikuspen-mota hori zehazteko edo berregokitzeko, indarrean dagoen hirigintza-legerian kontu horri buruz ezarritakoaren arabera. Halaber, Xehetasun Azterketen bidez ere aldatu ahal izango dira, baldin eta haien aurreikuspenak esku hartzearen eta erabakitzearen arlokoak badira.

b) 6., 7., 8. eta 9. artikuluetan jasotako aurreikuspenek Eraikuntzako Udal Ordenantzetako aurreikuspenen berezko izaera eta irismena dute.

Ordenantza-mota horiek formulatuz aldatu ahal izango dira, baina beste hirigintza-dokumentu mota batzuen bidez ere alda daitezke (plangintza berezia, xehetasun-azterketak, etab.).

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

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

A. Este Plan Especial contiene los siguientes documentos:

— Documento «1. Memoria»:

Documento «1.1. Memoria informativa y justificativa de la ordenación urbanística».

Documento «1.2. Evaluación del impacto lingüístico».

Documento «1.3. Evaluación del impacto de género».

— Documento «2. Normas Urbanísticas».

— Documento «3. Estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución».

— Documento «4. Estudio económico».

— Documento «5. Resumen ejecutivo».

— Documento «6. Planos».

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

D. Plan honetako zonakatze xehatuko zehaztapenek, «II.1. Proposatutako zonakatze xehatua» planoan jasotakoak barne, izaera iragankorra dute eta behin betikoak, bestalde, indarrean dagoen Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean aurreikusitako Plan Berezian ezartzen direnak eta xede horrekin sustatzen direnak izango dira.

BIGARREN KAPITULUA

HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUKO BERARIAZKO XEDAPENAK

5. artikulua. «1. Alde Zaharra» eremuko bizitegi-eraikinen teilatupeko solairuen definizioa eta erabilera-arauidea.

1. Plan honen eta eremu horretan aplikatzearen ondorioetarako, teilatupekotzat hartuko da zuzenean forjatua edo estalki-taularen azpian dagoen solairua, fatxadaren azaleran duen altuera kontuan hartu gabe.

2. Teilatupeko solairu horietan etxebizitza independenteak ezartzeko baimena ematen da, baldin eta indarrean dauden lege-xedapenetan eta hirigintza-plangintzan horretarako ezarritako baldintza guztiak betetzen badira, Plan Berezi hau barne hartuta.

Horien artean sartzen dira honako hauek arautzen dituzten baldintzak: arloan indarrean dauden lege-xedapenetan eta 6. artikuluan ezarritako etxebizitzaren bizigarritasuna; irisgarritasuna; indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritako etxebizitzaren gutxieneko eta batez besteko tamaina, indarreko Hiri Antolamenduko Plan Orokorra barne.

3. Baimenduta dago teilatupeko solairuetan goitegiak ezartzea, hirigintza-eraikigarritasun gisa zenbatu ezin daitezkeenak, baldin eta honako baldintza hauek betetzen badira:

A. Baimenduta dago 5,50 m edo gehiagoko altuera duten aipaturiko solairuetako zatietan ezartzea.

B. Goitegiaren azpian kokatutako zatiak eraginpeko espazio-motarako eskatzen diren bizigarritasun-baldintzak bete beharko ditu, altuerakoak barne, dagokion erabilera espezifikoaren arabera.

C. Goitegiaren gainetik dagoen zatiak eraginpeko espazio-motarako eskatzen diren bizigarritasun-baldintzak bete beharko ditu, altuerakoak barne, dagokion erabilera espezifikoaren arabera.

6. artikulua. 80/2022 Dekretuko bizigarritasun-baldintzak «1. Alde Zaharra» eremuko bizitegi-eraikinetan aplikatzeko irizpide orokorrak.

Ekainaren 28ko 80/2022 Dekretuan ezarritako etxebizitzaren gutxieneko bizigarritasun-baldintzak eta diseinu-arauak. Nolanahi ere, dekretu horretan bertan ezarritakoaren arabera, baldintza horien aplikazioa irizpide hauetara egokituko da:

1. Dekretuko 10. artikuluan ezarritakoaren arabera:

A. Lehendik dauden bizitegi-eraikinen birgaitze integraleko jarduketan eta eremuan kokatutako obra berriko bizitegi-eraikinak eraikitzearen ondoriozko etxebizitzak baldintza horiek betetzetik salbuetsita daudela deklaratzeko, «B» eta «C» atalean adierazitakoaren kalterik gabe.

Obra berriko bizitegi-eraikin horien artean sartzen dira bai indarrean dagoen plangintzan aurreikusitako eraikin berriak eta egikaritzeko daudenak, bai eraikin horiek eraitsi ondoren eraiki daitezkeenak.

B. Salbuespenaren edukia eta irismena, gutxieneko baldintza horiek aplikatzeari edo ez aplikatzeari dagokionez, aurkeztu beharreko proiektuan kasu bakoitzean justifikatuta zehazten dena eta «C» atalean aipatzen dena izango da.

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

CAPÍTULO SEGUNDO

DISPOSICIONES ESPECÍFICAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Salbuespen hori aipatutako gutxieneko baldintza horietara zabaldu ahal izango da, Eraikuntzaren Kode Teknikoan eta Dekretuan bertan etxebizitzaren iragarritasunari, gutxieneko azalerari eta gutxieneko altuera libreari dagokienez ezarritakoak izan ezik.

Nolanahi ere, salbuespenaren aplikazioa automatikoa edo zuzena izango da Dekretuan ezarritako bizitegi-eraikinen orientazio- eta eguzkialdi-aurreikuspenei dagokienez, finkatu egin diren hiri-morfologiatik eta eremuaren partzela-eremutik eratorritako baldintzatzaileek hori eragozten duten kasuetan.

Era berean, eremuko bizitegi-eraikinetan baimendu eta ezar daitezkeen hegalkinak Plan Berezi honetan ezarritako aurreikuspenetara egokituko dira, eta aipatutako salbuespena ezin izango da hedatu edo ez da hedatu beharko.

C. «A» atalean aipatutako jarduketaren bakoitza egikaritzeko sustatzen diren proiektuen edukia eta izapidetzea aipatutako 10. artikuluan (3., 5., 6... atalak) ezarritako baldintzetara egokituko dira. Baldintza horien arabera:

a) Jarduketaren jabeak edo sustatzaileak salbuespen-eskaera aurkeztuko dio udalari, dagokion justifikazioarekin batera.

b) Horretarako, sustatu beharreko proiektuetan:
— Salbuespen-eskaeraren eraginpeko bizigarritasun-baldintzak zehaztu eta identifikatuko dira.

— Salbuespen-eskaera justifikatzeko arrazoiak azalduko dira, bai eta eskaera horrek eragindako baldintzen ordezkotzako neurriak ere.

c) Udalak, hala badagokio, obra-lizentzia eman aurretik adieraziko du salbuespena.

Eskaera hori eta salbuespen hori obra-lizentzia eskatu eta eman aurreko espediente batean edo lizentzia horri dagokion espedientean formalizatu ahal izango dira.

Testuinguru horretan, bizitegi-eraikinak orientazio- eta eguzkialdi-baldintzak eta eraikin horietan ezar daitezkeen hegalkinak betetzeari eta/edo salbuesteari dagokionez, B atalean adierazitakoa bete beharko da.

2. Eremuan kokatutako eta indarrean dagoen hirigintza-plangintzak finkatutako bizitegi-eraikinetan dauden etxebizitzak 80/2022 Dekretuko Bigarren Xedapen Iragankorrean ezarritako aurreikuspenen eta bertan aipatutako gutxieneko bizigarritasun-baldintzei lotuta egongo dira.

3. «1. Alde Zaharra» eremuan dauden karkabetan 80/2022 Dekretuan patioetarako ezarritako aurreikuspenak aplikatuko dira, bertan ezarritako bizigarritasun-baldintzak aplikatzeari dagokionez.

7. artikulua. «1. Alde Zaharra» eremuko bizitegi-eraikinen fatxadetan hegalkinak baimentzeko eta ezartzeko baldintzak.

1. Baldintza orokorrak.

A. Eremuan dauden eta indarreko hirigintza-plangintzak finkatzen dituen bizitegi-eraikinetako fatxadetan hegalkinak ezarritzea baimendu da, baldin eta eraiki gabeko eta eraikigarria ez den 4 metroko edo hortik gorako aurrealde publiko edo pribatua badute. Ez dago baimenduta karkabetan eta patioetan ezarritzea.

B. Hegalkintzat jotzen dira, ordenantza honen ondorioetarako, fatxadatik irteten diren bizitzeko edo okupatzeko moduko elementu irekiak (balkoiak edo baliokideak), ez ordea itxiak.

C. «5.1.A» artikuluan aipatutako salbuespen-adierazpenak 80/2022 Dekretuan ezarritako hegalkinen edo kanpo-espazio bizigarrien aurreikuspen arautzaileei eragin ahal izango die.

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

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

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

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

a) El propietario o promotor de la actuación presentará la solicitud de exención, complementada con la correspondiente justificación, ante el Ayuntamiento.

b) Para ello, en los proyectos a promover:
— Se determinarán e identificarán las condiciones de habitabilidad afectadas por la solicitud de exención.

— Se expondrán las razones justificativas de la solicitud de exención, así como las medidas sustitutivas de las condiciones afectadas por dicha solicitud.

c) El Ayuntamiento procederá, en su caso, a declarar la exención con anterioridad al otorgamiento de la licencia de obras.

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

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

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

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

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

1. Condiciones generales.

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

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

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

Ordenantza honetan baimendutako hegalkinekin eta terrazekin 20/2022 Dekretuko I. eranskineko «I.B.4.3» atalean adierazitako kanpoko espazio bizigarria betetzen ez bada, etxebizitzetako egoteko espazioa handitu beharko da.

2. Baldintza espezifikoak.

A. Hegalkinen gehieneko sakonera, fatxadako paramentutik neurtuta, irizpide hauetara egokituko da:

a) Erdikale, Enparan, Elizkale, Done Jakue, Goiko kalea eta Buztintzuriko Errebala kaleetara ematen duten fatxadetan:

– 20 cm lehen solairuan (beheko solairuaren gainetik da goena).

Fatxadak oinezkoentzako eremu batera ematen badu eta gutxienez 2 metroko zabalera badu, solairu horretako hegalkinen sakonera 60 cm-koa izan daiteke.

– 60 cm eraikineko gainerako solairuetan.

b) Plaza Nagusiaren aurreko fatxadetan: 60 cm ataripeen gaineko solairu guztietan.

c) Urola ibaiara, Olazko Andre Mariaren Plazara, San Agustinen atzealdera eta lurzoru urbanizaezinera ematen duten fatxadetan: 110 cm eraikineko solairu guztietan (beheko solairuaren gainetik daudenak).

B. Urola ibaira, Olazko Andre Mariaren Plazara, San Agustinen atzealdera, lurzoru urbanizaezinera eta karkabara ematen duten fatxadetan fatxada-lerroaren atzeraemanguneak baimentzen dira goiko solairuetan, etxebizitzentzako terrazarako.

Erdikale, Enparan, Elizkale, Done Jakue, Goiko kalea, Buztintzuriko Errebala eta Plaza Nagusira ematen duten fatxadetan ez da horrelako atzeraemangunerik baimenduko.

C. Urola ibaiaren aurreko fatxadetan, hegalkinek errespetatu egin behar dituzte jabari publiko hidraulikoa eta ibaiaren ibilguen zortasun-eremua.

D. Plaza Nagusiaren aurrealdean finkatu egingo dira lehenetik zeuden hegalkinak, dokumentu honetako zehaztapenak Plaza Nagusiko 2. eta 3. zenbakietako eta Plaza Txikiko 2. zenbakiko partzeletan aplikatzearen salbuespenarekin, baldin eta hiru lurzatiak jabetzak adostutako baterako proposamen bat aurkezten bada eta proposamen hori Udalak onartzen badu.

E. Beste baldintza tekniko batzuk:

a) Hegalkinak, gutxienez, 3,00ko altuera librean kokatuko dira, eraiki gabeko eta ez-eraikigarriko espazio publiko edo pribatuaren sestratik gora. Puntualki eta salbuespen gisa, altuera libre 2,20 metrora murrizteko baimena eman ahal izango da.

b) Hegalkinen erlaitzaren kanpoaldeko ertza, gehienez, 17,00 cm-koa izango da.

c) Erdikale, Enparan, Elizkale, Done Jakue, Goiko kalea eta Buztintzuriko Errebala aurrealdeko fatxadetan, balkoi bakoitza fatxadako bao bertikalen ardatzera egokituko da, eta tarteko solairuetan nagusiki banakakoak izango dira. Azken solairuan, balkoiak jarraituak izan daitezke.

d) Urola ibaira, Olazko Andre Mariaren Plazara, San Agustinen atzealdera eta lurzoru urbanizaezinera ematen duten fatxadetan, hegalkinak jarraituak izan daitezke solairu guztietan, mugakideekiko atzerapena errespetatuz.

e) Karelak zingoak izango dira eta ezingo dira fabrikakoak izan.

Karel horietan zura, burdina edo altzairua erabiltzeki emango zaio lehentasuna, baina eremuko hirigintza, ingurumen, paisaia, ondare eta abarren ezaugarriekin eta baldintzatzaileekin bat datozen sekzioak, ehundura eta kolorea dituzten beste material batzuk ere erabili ahal izango dira.

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

2. Condiciones específicas.

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

a) En las fachadas hacia Erdikale, Enparan, Elizkale, Done Jakue, Goiko kalea y Buztintzuriko Errebala:

– 20 cm en la primera planta alta (situada por encima de la planta baja).

En los casos en los que la fachada de frente a una zona exclusivamente peatonal, y tenga un ancho mínimo de 2 metros, el fondo de los vuelos en dicha planta podrá ser de 60 cm.

– 60 cm en las restantes plantas altas de la edificación.

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

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

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

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

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

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

E. Otras condiciones técnicas:

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

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

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

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

e) Los antepechos serán calados y no podrán ser de fábrica.

Se primará la utilización de madera, hierro o acero en dichos antepechos, si bien podrán utilizarse otros materiales que dispongan de secciones, textura y color acordes con las características y los condicionantes urbanísticos, ambientales, paisajísticos, patrimoniales, etc. del ámbito.

- f) Hegalkinek atzerapen hauek izango dituzte:
- Eraikinen izkina edo ertzetik: 80 cm.
 - Alboko orubeetako etxebizitzetik: 80 cm.
- g) Fatxada osoko hegalkinen luzerak fatxadaren luzeraren % 70 baino txikiagoa izan beharko du.
- h) Hegalkinen proiektzioa eta egikaritza indarreko hirigintza-plangintzan (indarreko HAPOkon Hirigintza Arau Orokorretako 63. artikulua) ezarritako eraikuntza-baldintzetara, baldintza estetikoetara eta abarretara egokituko da, bai eta honako hauetara ere:
- * Proiektzio unitarioa izango dute, ezartzea posible den eraikineko fatxada guztietara hedatu daitekeenean. Horretarako, modu hauetako batean jokatu da:

— Kontsulta gisa, eraginpeko fatxadari edo fatxada guztiei buruzko aurreproiektu bat formulatu eta Udalari aurkeztuko zaio, hark baimena edo oniritzia eman dezan.

Kontsulta ebatzi ondoren, eta obrak egin aurretik, egikaritze-proiektu bat aurkeztu beharko da, eta obretarako udal-lizentzia eskatu.

— Dagokion udal-lizentzia eskatzeko proiektu gisa.

Aurreproiektu eta proiektu horiek honako hauek izan beharko dituzte: eraikinen jabeen berrespena, gai horretan indarrean dauden lege-xedapenetan aurreikusitako hegalkinak proiektatzeko eta gauzatzeko eskatzen dena; proposamena «1. Alde Zaharra» eremuaren baldintza teknikoetara, morfologikoetara, hirigintzakoetara, ingurumenekoetara eta abarretara egokitzen dela justifikatzea.

* Fatxada berean aurreikusitako hegalkinek baterako egikaritza izan beharko dute.

8. artikulua. «1. Alde Zaharra» eremuko etxebizitzak zatitze-ko edo bereizteko baldintzak.

1. Indarreko hirigintza-plangintzan ezarritakoaren arabera, eremuko etxebizitzak eta plangintza horrekin bat datozenak zatitzeko edo bereizteko, aldez aurretik edo aldi berean zehaztu eta egikaritu beharko dira eraginpeko eraikinean dauden etxebizitzak guztiak irisgarritasunez hornitzeko behar diren neurriak eta, igogailurik ez badago, igogailua ezartzearekin lotutakoak barne.

2. Igogailurik ez duten eraikinetan ez da baimentzen etxebizitzak zatitzea edo banantzea, baldin eta horiek aldez aurretik edo aldi berean ezartzen ez badira.

9. artikulua. «1. Alde Zaharra» eremuko bizitegi-eraikinen estalkian terrazak jartzeko baldintzak.

Terrazak ezartzea baimenduta dago «1. Alde Zaharra» eremuko bizitegi-eraikinen estalkietan, honako kasu eta baldintza hauekin:

- Ezartzea baimenduta dago honako bi kasu hauetan:
 - Terraza komunitario gisa.
 - Estalkipeko solairuan dauden edo ezarriko diren bizitegi-erabilerei lotutako terraza indibidual gisa, indarreko hirigintza-plangintzan ezarritako baldintzetan.
- Baldintza teknikoak:
 - Gehieneko sakonera:
 - Terraza indibidualena: 3 metro.
 - Terraza komunitarioena: 5 metro.
 - Estalkiaren gehieneko malda: % 40.

- f) Los vuelos se retirarán:
- Respecto de las esquinas o cantos de la edificación: 80 cm.
 - Respecto de las viviendas de los solares colindantes: 80 cm.
- g) La longitud de los vuelos en el conjunto de la fachada, deberá ser menor al 70 % de la longitud de la fachada.
- h) La proyección y ejecución de los vuelos se adecuará a las condiciones constructivas, estéticas, etc. establecidas en el planeamiento urbanístico vigente (artículo 63 de las Normas Urbanísticas Generales del vigente PGOU), así como a las siguientes:

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

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

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

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

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

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

Artículo 8. Condiciones de división o segregación de las viviendas del ámbito «1. Alde Zaharra».

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

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

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

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

- Se autoriza su implantación en estos dos supuestos:
 - Como terraza comunitaria.
 - Como terraza individual vinculada a los usos residenciales existentes o que se vayan a implantar en la planta bajocubierta, en las condiciones establecidas en el planeamiento urbanístico vigente.
- Condiciones técnicas:
 - Fondo máximo:
 - De las terrazas individuales: 3 metros.
 - De las terrazas comunitarias: 5 metros.
 - Pendiente máxima de la cubierta: 40 %.

- C. Teilatu-hegalen gehieneko hegalkina:
- a) Erdikale, Enparan, Elizkale, Done Jakue, Goiko kalea, Buztintzuriko Errebala eta Plaza Nagusia ematen duten fatxadetan. 1 metro.
- b) Gainerako fatxadetan: 1,3 metro.
- D. Terrazarako atea:
- a) Garaiera libre: 2,00 m.
- b) Ezarri ahal izateko inolako txapitularik edo kasetoirik jar-tzea behar ez den estalkiko puntuan kokatuko da.

- c) Aurreko baldintzetan ezartzeko behar den distantzia atze-ratuko da fatxadaren paramentuarekiko.

- E. Gutxieneko atzerapenak:
- a) Fatxadaren paramentuarekiko: 2 metro.
- b) Eraikin mugakideekiko: 1,20 m.

Estalkiaren isurialdeak, gutxienez, 1,20 metroko zabalera izango du eraikin mugakideekiko elkarguneetan.

- c) Beste terraza batzuekiko: 1 metro.
- Estalkiaren isurialdeak, gutxienez, 1 metroko zabalera izango du eraikin bereko terrazen elkarguneetan.

- F. Terrazek, gehienez ere, kokatuta dauden estalkiaren isurialdearen luzeraren % 60 hartuko dute.

- G. Terrazak eta horietarako sarbideak proiektatzeko eta egi-
karitzeko, baldintza hauek bete beharko dira:

- a) Proiektzio unitarioa izango dute, ezartzea posible den erai-
kineko fatxada guztietara hedatu daitekeenean modu hauetako-
ren batean:

— Kontsulta gisa, estalki osoari buruzko aurreproiektu bat for-
mulatu eta Udalari aurkeztuko zaio, hark baimena edo oniritzia
eman dezan.

Kontsulta ebatzi ondoren, eta obrak egin aurretik, egikaritze-
proiektu bat aurkeztu beharko da, eta obretarako udal-lizentzia
eskatu.

— Dagokion udal-lizentzia eskatzeko proiektu gisa.

Aurreproiektu eta proiektu horiek honako hauek izan beharko
dituzte: eraikinaren jabeen berrespena, gai horretan indarrean
dauden lege-xedapenetan aurreikusitako terrazak proiektatzeko
eta gauzatzeko eskatzen dena; proposamena «1. Alde Zaharra»
eremuaren baldintza teknikoetara, morfologikoetara, hirigintza-
koetara, ingurumenekoetara eta abarretara egokitzen dela justifi-
katzea.

- b) Estalki berean aurreikusitako terrazek baterako egikari-
tzea izan beharko dute.

10. artikulua. Partzela jakin batzuen hirigintza-araubide xehatua arautzeko aurreikuspenak. Beste gai orokor eta espezifiko batzuk.

1. Plan Berezi hau formulatu eta indarrean jarri aurretik in-
darrean zegoen plangintzan eremuko partzeletarako ezarritako
hirigintza-araubidea finkatu egin da, Plan honen xede diren gaiei
eta aurreikuspenei dagokien arloan izan ezik, ondorengo ataletan
azaldutakoak barne.

2. Eremuko bizitegi-partzelen zonakatzeko xehatuaren arau-
bidea, Goiko kaleko 2., 4., 6. eta 8. zenbakietan dauden partze-
lena barne, Plan honetako «II.1. Proposatutako zonakatzeko xehatua»
planoan jasotakoa da.

3. Goiko kaleko 2. zenbakian dagoen lurzatiaren zonakatzeko
xehatuaren araubidea, Plan honetako «II.1. Proposatutako zonaka-
tze xehatua» planoan jasotakoa da.

- C. Vuelo máximo de los aleros:

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

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

- D. Puerta de acceso a la terraza:

- a) Altura libre: 2,00 m.

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

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

- E. Retiros mínimos:

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

- b) Respecto de los edificios colindantes: 1,20 m.

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

- c) Respecto de otras terrazas: 1 metro.

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

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

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

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

— A modo de consulta, mediante la formulación y presentación al Ayuntamiento para su autorización o visto bueno de un anteproyecto referido al conjunto de la cubierta.

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

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

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

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

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

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

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

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

4. «1.1» azpieroemuan (Goiko kalea 1, 5, 7 eta 13 –Azilona–) eraikinaren gutxieneko atzerapena Urola ibaiaren ibilguarekiko 10 metrokoa izango da. Atzerapen hori beti bete beharko da.

5. Planteatutako jarduketak urtarilaren 24ko 35/2023 Errege Dekretuaren bidez onartutako Kantauri Ekialdeko Demarkazio Hidrografikoaren Plan Hidrologikoko (2022-2027) 42. eta 45. artikuluetan ezarritako eta uholde-arriskuei lotutako aurreikuspenetara egokituko dira.

6. Katalogatutako eraikinetan planteatutako proposamenen egikaritzea haien zatiak ezarritako babes-araubidera egokituko da eta hura errespetatuko du, haien kultura-balioak zaintzea eta mantentzea bermatuz. Horregatik, proposamen horiek ezin izango dira gauzatu aipatutako babes-araubidearekin bateragarriak ez diren kasuetan eta baldintzetan.

7. Planteatutako proposamenak Ingurumen Txosten Estrategikoaren aurreikuspenetara egokituko dira (Plan honi buruzkoa eta Ingurumenaren Kalitatearen eta Ekonomia Zirkularraren zuzendariaren 2024ko uztailaren 26ko ebazpenaren bidez emana). Aurreikuspenak Plan honetako «1.1. Hirigintza-antolamenduari buruzko informazio- eta justifikazio-memoria» dokumentuko VIII. Epigrafean (1. atala) daude jasota.

HIRUGARREN KAPITULUA

LURREN HIRIGINTZA-KATEGORIZAZIOARI ETA HIRIGINTZA-EGIKARITZEARI BURUZKO XEDAPEN ESPEZIFIKOAK

11. artikulua. *Eraginpeko lurren hirigintza-kategorizazioa.*

1. Indarreko Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean identifikatutako eta mugatutako azpieroemua eta partzela espezifikotarako ezarritako hirigintza-kategorizazioko aurreikuspenak finkatu egingo dira.

2. Indarreko Hiri Antolamenduko Plan Orokorra «1. Alde Zaharra» eremuaren gainerako zatirako ezarritako hirigintza-kategorizazioko aurreikuspenak finkatu egingo dira.

Salbuetsita daude teilatupeko solairuetan etxebizitza independenteak (erregistro-finka independente gisa) ezartzeko jarduketak xede diren eraikinek okupatzen dituzten edo okupa ditzaketen partzelak, eta honela sailkatzen dira:

A. Hiri-lurzoru finkatua, planteatutako jarduketak eraikigarritasun haztatuaren inolako gehikuntzarik ez duela eragiten justifikatzen bada, bai lehendik dagoen erabilera bizitegitarako delako eta, ondorioz, ez delako aurreikusten erabilera berririk ezartzea, bai beste edozein arrazoiengatik.

B. Eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzagatik finkatu gabeko hiri-lurzorua, planteatutako jarduketak gehikuntza hori eragiten duela justifikatzen bada, bai lehendik dagoen erabilera bizitegitarako ez delako eta aurreikusitako bizitegitarakoak baino balio ekonomiko txikiagoa duelako, bai beste edozein arrazoiengatik.

3. Indarreko Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean ezarritako erabilerekin haztatu-koefizienteak finkatu egingo dira.

12. artikulua. *Planteatutako antolamendu-proposamenen hirigintza-egikaritzapeneko baldintzak.*

1. Indarreko Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean identifikatutako eta mugatutako azpieroemua eta partzela espezifikotarako ezarritako hirigintza-egikaritzapeneko aurreikuspenak finkatu egingo dira.

2. Eremuko gainerako partzeletan planteatutako proposamenak gauzatzeko, baldintza hauek bete beharko dira:

A. Jarduketa isolatuak, baldin eta hiri-lurzoru finkatu gisa kategorizatutako partzeletan eragina badute.

4. En el subámbito «1.1» (Goiko kalea n.º 1, 5, 7 y 13 –Azilona–) el retiro mínimo de la edificación respecto del cauce del río Urola será de 10 m. Ese retiro deberá cumplirse en todo caso.

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

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

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

CAPÍTULO TERCERO

DISPOSICIONES ESPECÍFICAS DE CATEGORIZACIÓN URBANÍSTICA DE LOS TERRENOS Y EJECUCIÓN URBANÍSTICA

Artículo 11. *Categorización urbanística de los terrenos afectados.*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

B. Zuzkidura-jarduketak, baldin eta eraikigarritasun-ge-
hikuntzagatik hiri-lurzoru finkatugabe gisa kategorizatutako par-
tzeletan eragina badute.

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