



Azpeitiko Udala

OLATZ EIZAGIRRE ORBEGOZO, AZPEITIKO UDALEKO IDAZKARIAK.

ZIURTATZEN DUT: Herriaren Gobernu Batzordeak 2023ko abenduaren 12an egindako bilkuran, honako hau dioen akordioa hartu zuen:

HAPOKO ALDE ZAHARRA 1. HIRIGINTZA EREMUARI BURUZKO PLAN BEREZIA EGITEA, BIZIGARRITASUN-BALDINTZAK APLIKATZEARI ETA OBRAK EGOKITZEARI DAGOKIONEZ, ETA EREMUKO BIZITEGI-ERAIKINETAKO ESTALQUIPEKO SOLAIRUETAN ETXEBIZITZAK BAIMENTZEKO (2023PLAN---).

Bizigarritasun baldintzak aplikatu eta obrak egokitzeko eta eremuko bizitegi-eraikinetako estalkipeko solairuetan etxebizitzak baimentzeko helburuarekin, HAPOko Alde Zaharra 1. Hirigintza Eremuari buruzko Plan Berezia egiteari dagokionez:

Segidan Udalaren idazkariak emandako txostenaren berri eman da:

Euskal Herriko Etxebizitzarena den ekainaren 18ko 3/2015 Legea garatzen duen Bizigarritasunari buruzko 80/2022 Dekretua onartu ondoren, Azpeitiko Udalak HAPOko 1. hirigintza eremuko ("Alde Zaharra") bizitegi-eraikinei dagozkien hirigintza-parametroak arautzeko helburuarekin ordenantza bat onartzeko prozedurari hasiera eman zion, urriaren 1eko 39/2015 Legeak, Administrazio Publikoen Administrazio Prozedura Erkidearenak, 129.5 artikulua jasotako prozeduraren bidez.

Nolanahi ere, hilabete hauetan beharrezkoa ikusi da parametro hauetaz gain sortutako hainbat gairi ere erantzutea, eta horretarako beharrezkoa ikusi da Plan Berezia egitea.

Egin beharreko Plan Bereziaren helburuak eta hori justifikatzen duten arrazoiak honako hauek dira:

1.- Azpeitiko Hiri Antolamenduko Plan Orokorrak (AD: 2013-11-17; aurrerantzean, HAPN-2013) udalerrian indarrean dagoen hirigintza-araubidea zehazten du. Zehazki, HAPOk 1. eremua mugatzen du. Alde Zaharra ", eta udalerriko nahiz eremu horretako bizitegi-lurzatien erabilera-erregimena zehazten du.

2.- 2013ko HAPOren hirigintza-arau orokorren 58.5 artikuluan, zehazki, bizitegi-eraikinen estalkipeko solairuetan erabilerak ezartzeko baldintzak zehazten dira, honako baldintza hauetan:

Instalazioetako elementu teknikoak eta eraikinaren etxebizitzari atxikitako trastelekuak ezartzeko erabiliko dira lehentasunez.

Ateratzen diren lokalek bizigarritasun-baldintza zehatzak betetzen badituzte, Plan honetan, garapen-plangintzan eta indarreko lege-xedapenetan ezarritako altuera-, argiztapen- eta aireztapen-ezaugarriengatik, etxebizitza-erabilerak baimendu ahal izango dira, baldintza hauetan:

A.- Lehendik dauden eta finkatuta dauden bizitegi-eraikinetan.



Azpeitiko Udala

* Inola ere ezin izango dute erregistroko finka independenterik eratu, eta, lehen ez bazeuden, etxebizitzaren lokal erantsi gisa edo eraikin bereko beheko solairuetan kokatutako beste erabilera batzuen gisa inskribatu beharko dira.

Inola ere ez da baimenduko etxebizitza independente gisa erabiltzea.

* Atxikitzen diren etxebizitza beheko solairuan bada eta barruko eskailera baten bidez bi lokalen artean lotura zuzena ezartzen bada, etxebizitza horiek dituzten logelak erabiltzeko baimena eman ahal izango da.

logela gisa eskatzen diren bizigarritasun-baldintzak. Kasu horretan, estalkipean erabil daitezke.

* Aurreko paragrafoan eskatutako zuzeneko harremana ezartzen ez bada edo bi lokalen artean espazio-harreman zuzenik ez dagoelako hori egitea ezinezkoa bada, ez da etxebizitza gisa erabiltzeko baimenik emango.

B.- Eraikin berrietan.

* Eraikuntza berriko eraikinetan, baldin eta hirigintza-eraikigarritasuna eraikuntza eta eraikigarritasuna arautzeko ordenantzen bidez arautzen bada, aurreko A idatz-tzian adierazitako baldintzak aplikatuko dira.

* Eraikuntza berriko eraikinetan, lurzatiari azalera eraikigarria – m² (t) – eta gehieneko etxebizitza-kopurua esleitzen bazaizkio, beti zenbatuko da teilatupeko azalera, 1,80 m-tik gorakoa, bizitegi-erabilerarako erabiltzen bada. Inola ere ez da baimenduko etxebizitza independenteak instalatzea oinplanoa.

3.- Alde Zaharra 1. eremuko bizitegi-eraikinen ezaugarriak eta baldintzak eta, zehazki, estalkipeko solairuak (azalerarekin, bizigarritasunarekin eta abarrekin lotutakoak barne), askotan, egokiak dira horietan etxebizitza independenteak ezartzeko. Baina, horretarako, beharrezkoa da 2. atalean azaldutako HAPOn aurreikuspenak aldatzea.

Aurreikuspen horiek antolamendu xehatuko zehaztapenen berezko maila dutenez, aldaketa horrek dagokion Plan Berezia formulatzea eskatzen du.

Plan Berezi honen xedea da, gainera, behar diren zehaztapenak sartzea udalerriko hirigune historikoa bizigarritasunari buruzko dekretua betetzetik salbuesteko gune honen egoera kontuan izanik, etxebizitzaren orientazioari, hegalean tratamenduari, estalkietako terrazak prestatzeari eta, hala badagokio, partzelak elkartzeari buruzkoak barne. Ekimenak arlo horretan indarrean dagoen 80/2022 Dekretuan jasotakoari erantzuten dio (10. artikulua); horren arabera, hura betetzetik salbuesteko, hirigintza-plangintzan aurreikusi beharko da.

Plan Bereziak plan horri dagokion aurreikuspen guztiak jaso behar ditu, hirigintzako legerian zehaztutakoak, eta Hirigintzako dokumentu hori Lurzoruari eta Hirigintzari buruzkoa den ekainaren 30eko 2/2006 Legearen eta Lurralde-antolamenduko Planak eta Hirigintza-antolamenduko tresnak onartzeko prozedurak arautzen dituen martxoaren 24ko 46/2022 Dekretuaren arabera tramitatuko da.

Modu berean planak jaso behar dituen ingurumen-alderdiak baloratzeko, Euskadiko Ingurumen Administrazioari buruzkoa den abenduaren 10/2021 Legea. ingurumen-



Azpeitiko Udala

ebaluazioari buruzko abenduaren 9ko 21/2013 Legea eta planen eta programen ebaluazio estrategikoaren prozedura arautzen duen urriaren 16ko 211/2012 Dekretua izango dira kontutan.

Horrez gain, aintzat hartuko dira Euskadiko toki-erakundeetan hizkuntza ofizialen erabilera instituzionala eta administratiboa normalizatzeari buruzkoa den azaroaren 19ko 79/2019 Dekretua eta Emakumeen eta Gizonen berdintasunerakoa den otsailaren 18ko 4/2005 Legea. Bukatzeko, kontuan hartu dira Plan Berezia onartzeko prozeduran ukitutako sektoreak, eta arau horietan zehaztutakoaren arabera eskumena duten administrazio publikoen txosten sektorialak.

Plangintzaren tramitazioan erabakiak hartzeko eskumenak zehazteko Toki Araubidearen Oinarriak arautzen dituen apirilaren 2ko 7/1985 Legea izan da ezgarri.

Plan Berezia egiteko, eta kontuan izanik SPKL-aren arabera 118. Artikuluan arautzen den kontratu txikia dela, 3 eskaintza eskatu dira Plan Berezia eta ingurumen alorreko dokumentazio teknikoa egiteko.

Hiru eskaintza horietatik Udalaren arkitektuak zehaztu du Santi Peñalba Garmendia arkitektuak egindakoa dela egokiena.

Eta Herriaren Gobernu Batzarrak, 2023ko ekainaren 20an emandako Ebazpenaren bidez eskuordetutako ahalmenak erabilita, aho batez, ADOSTU DU:

1.- Bertan behera uztea Azpeitiko Udalak HAPOko 1. hirigintza eremuko ("Alde Zaharra") bizitegi-eraikinei dagozkien hirigintza-parametroak arautzeko helburuarekin ordenantza bat onartzeko hasi duen prozedura, kontuan izanik beharrezkoa dela Plan Berezia egitea.

2.- Euskal Herriko Etxebizitzarena den ekainaren 18ko 3/2015 Legea garatzen duen Bizigarritasunari buruzko 80/2022 Dekretua onartu ondoren, Azpeitiko HAPOko 1. hirigintza eremuko ("Alde Zaharra") bizitegi-eraikinei dagozkien hirigintza-parametroak arautzeko helburuarekin -bizigarritasun baldintzak aplikatu eta obrak egokitzeko (terrazak) eta eremuko bizitegi-eraikinetako estalkipeko solairuetan etxebizitzak baimentzeko-, HAPOko Alde Zaharra 1. Hirigintza Eremuari buruzko Plan Berezia tramitatzea.

3.- Plan Berezia Santi Peñalba Garmendia arkitektoaren zuzendaritzapean idatziko da, eta hirigintzako dokumentu hori Lurzoruari eta Hirigintzari buruzkoa den ekainaren 30eko 2/2006 Legearen eta Lurralde-antolamenduko Planak eta Hirigintza-antolamenduko tresnak onartzeko prozedurak arautzen dituen martxoaren 24ko 46/2022 Dekretuaren, ingurumen alorreko legediaren arabera tramitatuko da. Horrez gain, aintzat hartuko dira Euskadiko toki-erakundeetan hizkuntza ofizialen erabilera instituzionala eta administratiboa normalizatzeari buruzkoa den azaroaren 19ko 79/2019 Dekretua eta Emakumeen eta Gizonen Berdintasunerakoa den otsailaren 18ko 4/2005 Legea.

Eta horrela jaso gera dadin eta, alkate udalburuaren oniritziarekin ziurtagiri hau eman dut, Azpeitian, bi mila hogeita lauko urtarriaren zortzian.





Azpeitiko Udala

Para que así conste, se hace saber que el siguiente texto es una traducción del original, redactado en euskera (Decreto 179/2019, de 19 de noviembre, sobre normalización del uso institucional y administrativo de las lenguas oficiales en las instituciones locales de Euskadi).

OLATZ EIZAGIRRE ORBEGOZO, SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO DE AZPEITIA.

CERTIFICO: La Junta de Gobierno Municipal, en sesión celebrada el día 12 de diciembre de 2023, adoptó el siguiente Acuerdo:

ELABORACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DEL ÁMBITO URBANÍSTICO 1 ALDE ZAHARRA DEL PGOU EN RELACIÓN CON LA APLICACIÓN DE LAS CONDICIONES DE HABITABILIDAD Y ADECUACIÓN DE LAS OBRAS Y AUTORIZACIÓN DE VIVIENDAS EN LAS PLANTAS BAJO CUBIERTA DE LAS EDIFICACIONES RESIDENCIALES DEL ÁMBITO (2023PLAN---).

Con el fin de aplicar las condiciones de habitabilidad y adecuar las obras y autorizar las viviendas en las plantas bajo cubierta de los edificios residenciales del ámbito, en relación con la elaboración del Plan Especial del Área Urbanística 1 Alde Zaharra del PGOU:

A continuación se da cuenta del informe emitido por la Secretaria del Ayuntamiento:

Aprobado el Decreto 80/2022, de 18 de junio, de Habitabilidad, por el que se desarrolla la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda del País Vasco, el Ayuntamiento de Azpeitia inició el procedimiento para la aprobación de una Ordenanza reguladora de los parámetros urbanísticos correspondientes a las edificaciones residenciales del Área Urbanística 1 "Alde Zaharra" del PGOU, mediante el procedimiento recogido en el artículo 129.5 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

En cualquier caso, en estos meses se ha considerado necesario dar respuesta a una serie de cuestiones surgidas además de estos parámetros, para lo cual se ha considerado necesario elaborar un Plan Especial.

Los objetivos del Plan Especial a elaborar y las razones que lo justifican son las siguientes:

1.- El Plan General de Ordenación Urbana de Azpeitia (AD: 2013-11-17; en adelante, HAPN-2013) define el régimen urbanístico vigente en el municipio. En concreto, el PGOU delimita el ámbito 1. "Alde Zaharra", que determina el régimen de uso de las parcelas residenciales tanto del municipio como de este ámbito.

2.- El artículo 58.5 de las Normas Urbanísticas Generales del PGOU 2013, determina detalladamente las condiciones de implantación de usos en las plantas bajo cubierta de las edificaciones residenciales, en las siguientes condiciones:

Se destinarán prioritariamente a la implantación de elementos técnicos de las instalaciones y trasteros vinculados a las viviendas del edificio.

Cuando los locales resultantes reúnan las condiciones específicas de habitabilidad, por las características de altura, iluminación y ventilación establecidas en el presente Plan, en el planeamiento de desarrollo y en las disposiciones legales vigentes, podrán autorizarse usos de vivienda en las siguientes condiciones:

A.- En edificios residenciales existentes y consolidados.



Azpeitiko Udala

* En ningún caso podrán constituir fincas registrales independientes y, en su defecto, deberán inscribirse como locales anejos de viviendas u otros usos situados en plantas bajas del mismo edificio.

En ningún caso se permitirá su uso como vivienda independiente.

* Si la vivienda a la que se adscriben se encuentra en planta baja y mediante una escalera interior se establece una conexión directa entre ambos locales, se podrá autorizar el uso de las habitaciones que albergan dichas viviendas.

condiciones de habitabilidad exigidas como dormitorio. En este caso pueden utilizarse bajo cubierta.

* En el supuesto de que no se establezca la relación directa exigida en el párrafo anterior o no fuera posible por falta de relación espacial directa entre ambos locales, no se autorizará su uso como vivienda.

B.- En edificios nuevos.

* En los edificios de nueva construcción en los que la edificabilidad urbanística se regule por Ordenanzas reguladoras de la edificación y de la edificabilidad se aplicarán las condiciones señaladas en el apartado A anterior.

* En los edificios de nueva construcción en los que se asigne a la parcela una superficie edificable de m^2 (t) y un número máximo de viviendas, se computará siempre la superficie bajo cubierta superior a 1,80 m si se destina a uso residencial. En ningún caso se permitirá la instalación de viviendas independientes en planta.

3.- Las características y condiciones de los edificios residenciales del ámbito 1 Alde Zaharra y, en concreto, las plantas bajo cubierta (incluidas las relacionadas con la superficie, habitabilidad, etc.) son en muchos casos adecuadas para la implantación de viviendas independientes en los mismos. Pero para ello es necesario modificar las previsiones del PGOU descritas en el apartado 2.

Dado que estas previsiones tienen rango propio de determinaciones de ordenación pormenorizada, dicha modificación requiere la formulación del correspondiente Plan Especial.

El presente Plan Especial tiene por objeto, además, introducir las determinaciones necesarias para eximir al casco histórico del municipio del cumplimiento del decreto de habitabilidad teniendo en cuenta la situación de este espacio, incluyendo las relativas a orientación de viviendas, tratamiento de laderas, preparación de terrazas en cubiertas y, en su caso, agrupación parcelaria. La iniciativa responde a lo recogido en el Decreto 80/2022 vigente en la materia (artículo 10), según el cual la exención de su cumplimiento deberá ser prevista en el planeamiento urbanístico.

El Plan Especial debe contener todas las previsiones relativas a dicho Plan, definidas en la legislación urbanística, y dicho documento Urbanístico se tramitará conforme a la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo y al Decreto 46/2022, de 24 de marzo, por el que se regulan los procedimientos para la aprobación de los Planes de Ordenación Territorial y de los Instrumentos de Ordenación Urbanística.

Asimismo, para la valoración de los aspectos ambientales que debe contemplar el plan, se tendrá en cuenta la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de la Administración Ambiental de Euskadi, la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental y el Decreto 211/2012, de 16 de octubre, por el que se regula el procedimiento de evaluación estratégica de planes y programas.

Además, se tendrán en cuenta el Decreto 79/2019, de 19 de noviembre, de normalización del uso institucional y administrativo de las lenguas oficiales en las entidades locales de Euskadi y la Ley 4/2005, de 18 de febrero, para la Igualdad de Mujeres y Hombres. Finalmente, se han tenido en cuenta los sectores



Azpeitiko Udala

afectados en el procedimiento de aprobación del Plan Especial, así como los informes sectoriales de las administraciones públicas competentes de acuerdo con lo establecido en dichas normas.

La Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, ha sido de aplicación para determinar las competencias para la toma de decisiones en la tramitación del planeamiento.

Para la elaboración del Plan Especial, y teniendo en cuenta que según la LCSP se trata de un contrato menor regulado en el artículo 118, se han solicitado 3 ofertas para la elaboración del Plan Especial y documentación técnica ambiental.

De estas tres ofertas, el arquitecto municipal señala que la más adecuada es la realizada por el arquitecto Santi Peñalba Garmendia.

Y la Junta de Gobierno Municipal, en uso de las facultades delegadas por Resolución de 20 de junio de 2023, por unanimidad, ACUERDA:

1.- Suspender el procedimiento iniciado por el Ayuntamiento de Azpeitia para la aprobación de una ordenanza reguladora de los parámetros urbanísticos correspondientes a las edificaciones residenciales del ámbito urbanístico 1 del PGOU ("Alde Zaharra"), teniendo en cuenta la necesidad de elaborar un Plan Especial.

2.- Tramitar el Plan Especial del Ámbito Urbanístico 1 "Alde Zaharra" del PGOU de Azpeitia, tras la aprobación del Decreto 80/2022, de Habitabilidad, por el que se desarrolla la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda del País Vasco, con el objeto de regular los parámetros urbanísticos correspondientes a las edificaciones residenciales del ámbito 1 "Alde Zaharra" del PGOU de Azpeitia, para la aplicación de las condiciones de habitabilidad y la adecuación de las obras (terrazas) y la autorización de viviendas en las plantas bajo cubierta de las edificaciones residenciales del ámbito.

3.- El Plan Especial se redactará bajo la dirección del arquitecto Santi Peñalba Garmendia y dicho documento urbanístico se tramitará de acuerdo con la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo y el Decreto 46/2022, de 24 de marzo, por el que se regulan los procedimientos de aprobación de los Planes de Ordenación Territorial y de los Instrumentos de Ordenación Urbanística, la legislación en materia de medio ambiente. Además, se tendrán en cuenta el Decreto 79/2019, de 19 de noviembre, de normalización del uso institucional y administrativo de las lenguas oficiales en las entidades locales de Euskadi y la Ley 4/2005, de 18 de febrero, para la Igualdad de Mujeres y Hombres.

Y para que así conste, expido el presente certificado con el visto bueno de la Sra. Alcaldesa-Presidenta, en Azpeitia, a ocho de enero de dos mil veinticuatro.

V.B.
LA ALCALDESA,

