

TOKI ADMINISTRAZIOA

3

ADMINISTRACIÓN LOCAL

AZPEITIKO UDALA

Azpeitiko Hiri Antolamenduko Plan Orokorren lehenengo aldaketa behin betiko onartzea, Garmendialde 2. HEko «Perdillegi» 2.2 eta «San Martin» 2.3 J.Z. azpierzemuei dagokiena.

Udalbatzak, 2024ko otsailaren 6an egindako bilkuran, Garmendialde 2 HEko «Perdillegi» 2.2 eta «San Martin» 2.3. J.Z. azpierzemuei dagokien Hiri Antolamenduko Plan Orokorren lehenengo aldaketa behin betiko onartzea erabaki du, 2024ko urtarileko testu bateratuaren arabera, eta jarraian adierazten diren baldintzetan:

Azpeitiko Udalak sustatu du Plan Orokorren aldaketa, eta Santiago Peñalba Garmendia arkitektoak zuzendutako erredakzio-taldeak egin du.

Plan Orokorren lehen aldaketa honen xedea da Garmendialde 2. HEko «Perdillegi» 2.2. eta «San Martin» 2.3. J.Z. azpierzemuetarako planak zehaztutako hirigintza-araubidea aldatzea. Izan ere, Perdillegin bizitegi-garapen berria eta San Martinen zuzkidura-garapena aurreikusten ditu.

Perdillegi 2.2. eta San Martin 2.3. J.Z. azpierzemuak Garmendialde eremuan daude, Azpeitiko hirigune historikoaren ondoan, udalerriko «zabalgunea» baita. Bi kasuetan hiri-lurzoru gisa sailkatutako lurzorua da.

Plan Orokorra aldatuta, erabilerak birkokatu dira; Perdillegi lekualdatu da gaur egun San Martinen dagoen adinekoen egoitza, zerbitzua egungo beharretara egokituz eta handitzeko aukera emanez. Era berean, San Martinen bizitegi-garapen berri bat proposatu da, eraikina Ibaieder ibaiaren ibilgutik aldentuz. Horrek esan nahi du azpierzemu horretan ibaiaren ezkeraldeko ertzaren erabilera eta jabari publikoa berreskuratzea.

Bide-sistema orokorrak eta azpierzemuko ibilguak alde batera utzita, San Martin bizitegi-eremu globala da, 5.262 m²-koa (gaur egungo ekipamendu-partzela); Perdillegi, berriz, ekipamendu komunitarioko zona bihurtuko da (5.071 m²), eta bide-sistema orokorra finkatuko da (ibilgailuentzat eta bizikletentzat).

Udalbatzak 2021eko abenduaren 2an hartutako erabakiaren bidez, Garmendialdeko 2. HEko «Perdillegi» 2.2. eta «San Martin» 2.3. J.Z. azpierzemuei buruzko Plan Orokorren lehen aldaketa onartzeko prozesua hasi zen. Espedientea formulatzeko eta izapidetzen hasteko akordioarekin batera, herritarrek parte hartzeko programa onartu zen. Akordio hau 2021eko abenduaren 31ko Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN eta Udalaren egoitza elektronikoan argitaratu zen.

Alkatetzaren 2022ko uztailaren 1eko Dekretuaren bidez, Planaren aurrerapena ez izapidetzea ebatzi zen.

Udalaren 2023ko apirilaren 3ko Osoko Bilkuraren Erabakiaren bidez, hasierako onarpena eman zitzaion plan orokorra aldatzeko dokumentuari eta irismen-dokumentutik abiatuta egindako ingurumen-azterketa estrategikoari, eta erabaki zen jendaurrean jarzea 45 eguneko epean, martxoaren 24ko 46/2020 Dekretuaren 27. artikuluan xedatutakoaren arabera (46/2020 Dekretua, Lurralde Antolamenduko Planak eta Hirigintza Antolamen-

AYUNTAMIENTO DE AZPEITIA

Aprobación definitiva de la Primera modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Azpeitia referida a los subámbitos 2.2. «Perdillegi» y A.D.2.3 «San Martin» del AU 2 Garmendialde.

El Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 6 de febrero de 2024 ha acordado aprobar con carácter definitivo la Primera modificación del Plan General de Ordenación Urbana referida a los subámbitos 2.2. «Perdillegi» y A.D.2.3 «San Martin» del AU 2 Garmendialde, según el Texto Refundido fechado en enero 2024, y en los términos que se exponen a continuación:

La modificación del Plan General ha sido promovido por el Ayuntamiento de Azpeitia y elaborado por el equipo redactor dirigido por el Arquitecto Santiago Peñalba Garmendia.

Esta primera modificación del Plan General tiene por objeto modificar el régimen urbanístico determinado por el plan para los subámbitos 2.2. «Perdillegi» y A.D.2.3 «San Martin» del AU 2 Garmendialde, que prevé un nuevo desarrollo residencial en Perdillegi y un desarrollo dotacional en San Martin.

Los subámbitos 2.2. Perdillegi y A.D.2.3 San Martin se localizan en el ámbito de Garmendialde, inmediato al casco histórico de Azpeitia, que constituye el «ensanche» del municipio. Se trata, en ambos casos de suelo clasificado como urbano.

Con la modificación del Plan General se realiza una reubicación de usos; se traslada a Perdillegi la residencia de personas mayores actualmente existente en San Martin, adaptando el servicio a las actuales necesidades y posibilitando su ampliación. A su vez, se plantea un nuevo desarrollo residencial en San Martin, alejando la edificación del cauce del río Ibaieder, lo que supone la recuperación para el uso y dominio público de la margen izquierda del río en este subámbito.

Excluidos los sistemas generales viario y de cauces del subámbito, en San Martin resulta una zona global residencial de 5.262 m² (actual parcela de equipamiento), mientras que Perdillegi se convierte en una zona de equipamiento comunitario (5.071 m²), consolidándose el sistema general viario (rodado y ciclista).

Mediante acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 2 de diciembre de 2021 se inició el proceso para la aprobación de la primera modificación del Plan General referida a los subámbitos 2.2. «Perdillegi» y A.D.2.3 «San Martin» del AU 2 Garmendialde. El acuerdo de formulación e inicio de la tramitación del expediente se acompañó con el correspondiente programa de participación ciudadana. Este acuerdo fue publicado en el BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa de fecha 31 de diciembre de 2021 y en la sede electrónica del Ayuntamiento.

Por Decreto de Alcaldía de 1 de julio de 2022 se resolvió no tramitar Avance del Plan.

Mediante Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 3 de abril de 2023, fue aprobado inicialmente el documento de modificación del plan general y el Estudio Ambiental Estratégico elaborado a partir del documento de Alcance, acordando someterlo al trámite de información pública durante el plazo de 45 días, según lo dispuesto en el artículo 27 del Decreto 46/2020, de 24 de marzo, de regulación de los procedimientos de aprobación de los

duko Tresnak onartzeko prozedurak arautzekoa). Halaber, Ingurumen Administrazioaren zuzendariaren 2022ko urriaren 7ko Ebazpenaren bidez formulatutako irismen-dokumentuaren arabera kontsulta egin zitzairen eragindako administrazio publikoei eta interesdunei.

Jendaurrean jartzeko erabakia betetzeko, iragarkiak jarri ziren 2023ko apirilaren 4ko Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN, 2023ko apirilaren 19ko Diario Vasco eta Gara egunkarietan, iragarki-taula fisikoan eta Udalaren egoitza elektronikoan. Emanadako epean ez zen alegaziorik aurkeztu.

Era berean, zenbait txosten sektorial iritsi dira, eta horiek kontuan hartu dira Udalak onartutako azken proposamenean eta 2023ko otsailaren 6an onartutako testu bateginaren idazketan.

Jasota dago hizkuntza-inpaktua ebaluatzeko batzordearen txostena, 2022ko uztailaren 12koa, proiektu eta hirigintza-planen arloan.

Era berean, genero-eraginaren ebaluazioa egin da Berdintasun Sailaren 2023ko uztailaren 18ko egiaztapen-txostenaren bidez.

46/2020 Dekretuaren 28. artikuluan xedatutakoaren arabera, Udalbatzak, 2023ko irailaren 19an egindako bilkuran, behin-behinean onartu zituen 2022ko abenduako Plan Orokorra aldatzeko azken proposamena eta Ingurumen Azterketa Estrategikoa, irismen-dokumentuan ezarritako baldintzen egokitasunaren deskribapena eta jasotako txostenen ingurumen-edukiari buruzko gogoetak jasotzen dituen. Alkatetzaren 2023ko urriaren 17ko Dekretuaren bidez, babes publikoko etxebizitzaren estandarra bete izanaren justifikazioari dagokionez antzemandako akatsa zuzentzea onartu zen (2023ko urriko dokumentua).

Lurralde Antolamendurako Batzordearen Gipuzkoako Hirigintza Plangintzako Atalak espedientearen aldeko txostena egin zuen azaroaren 13ko 5/2023 bilkuran.

Bestalde, ingurumen-prozedurari dagokionez, 2024ko urtarrilaren 16ko Ebazpenaren bidez, Azpeitiko Hiri Antolamenduko Plan Orokorren lehen aldaketaren ingurumen-adierazpen estrategikoa egin zen, eta 2024ko otsailaren 7ko *Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkarian* argitaratu zen.

Plan Orokorren aldaketa izapidetzeari dagokionez, kontuan hartu da Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 104. artikuluan ezarritakoa, bai eta Lurralde-antolamenduko planak onartzeko prozedurak eta hirigintza-antolamenduko tresnak arautzen dituen martxoaren 24ko 46/2020 Dekretuaren 35. eta 36. artikuluetan ezarritakoa ere.

Landutako dokumentazio teknikoak Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 62. artikuluan xedatutakoaren arabera beharrezkoak diren baldintzak betetzen ditu. Bestalde, herritarrek parte hartzeko programaren ekintzak garatu dira, programan aurreikusitako baldintzetan.

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

Martxoaren 24ko 46/2020 Dekretuaren 7.1 artikuluan ezarritakoaren arabera, Plan Orokorren lehen aldaketaren behin

planen de ordenación del territorio y de los instrumentos de ordenación urbanística. Así mismo, se acordó realizar el trámite de consultas a las Administraciones públicas afectadas y de las personas interesadas que habían sido previamente consultadas de acuerdo con el documento de Alcance formulado mediante Resolución de 7 de octubre de 2022, del Director de Administración Ambiental.

El acuerdo de información pública se hizo efectivo mediante la inserción de los correspondientes anuncios tanto en el BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa de 4 de abril de 2023, como en los diarios Diario Vasco y Gara de fecha 19 de abril de 2023, tablón de anuncios físico y sede electrónica del Ayuntamiento. Durante el plazo otorgado no se presentaron alegaciones.

Igualmente, 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 aprobado con fecha 6 de febrero de 2023.

Consta el informe de la Comisión de evaluación de impacto lingüístico en materia de proyectos y planes urbanísticos de fecha 12 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 18 de julio de 2023.

En virtud de lo dispuesto en el artículo 28 del señalado Decreto 46/2020, el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 19 de septiembre de 2023 aprobó provisionalmente la propuesta final de la modificación del Plan General fechado en diciembre 2022 y el Estudio Ambiental Estratégico que recoge la descripción de la adecuación de las condiciones establecidas en el documento de alcance y las consideraciones en relación con el contenido ambiental de los informes recibidos. Mediante Decreto de Alcaldía de 17 de octubre de 2023 se resolvió aprobar la subsanación del error detectado con respecto a la justificación del cumplimiento del estándar de viviendas de protección pública -documento fechado en octubre de 2023-.

El expediente fue informado favorablemente por la Sección de Planeamiento Urbanístico de Gipuzkoa de la Comisión de Ordenación del Territorio, en su sesión 5/2023, de 13 de noviembre.

Por otra parte, respecto al procedimiento medioambiental, mediante Resolución de 16 de enero de 2024 fue formulada la Declaración Ambiental Estratégica de la Primera modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Azpeitia, siendo publicada en el *Boletín Oficial del País Vasco* de 7 de febrero de 2024.

En cuanto a la tramitación de la modificación del Plan General, se ha tenido en cuenta lo establecido en el artículo 104 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, así como en los artículos 35 y 36 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 62 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 aprobación definitiva se publicará, además, en el diario o diarios de mayor difusión en el territorio histórico correspondiente. Cabe añadir que el contenido del documento técnico -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 7.1 del antedicho Decreto 46/2020, de 24 de marzo, la publicidad de la aproba-

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

a) Laburpen bat, honako alderdi hauekin:

1. Nola integratu diren planean ingurumen-alderdiak.

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

3. Hautatutako aukera aukeratzeko arrazoiak, kontuan hartutako alternatibei dagokienez.

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

b) Planaren aplikazioak ingurumenean dituen ondorioen jarraipena egiteko hartutako neurriak.

Aztergai dugun Plan Orokorraren aldaketa 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 otsailaren 16a.—Nagore Alkorta Elorza, alkatea. (1200)

Jarraian, Plan Orokorraren lehen aldaketa garatzeko hirigintza-arauak eta ingurumen alderdiak txertatzearen laburpena argitaratu dira.

I ERANSKINA

HIRIGINTZA ARAUAK «2. GARMENDIALDE» HE

1. Kokalekua, mugak eta azalera.

Alde Zaharrekin batera, udalerriko egungo hirigune nagusia da eta bat dator hasiera batean Erdi Aroko lehen asentamendua sortzeko aurreikusi zen lurraldearekin, Urola ibaiaren eskuin aldearen eta Ibaieder ibaiaren ezker aldearen artean dagoenarekin.

Alde Zaharraren hegoaldean dago eta Amue, Garmendipe, Sanjuandegi eta Arana Ingurunea eremuekin egiten du muga.

Azpeitiko «zabalgunea» da eta honako hauetan gauzatutako hiri-garapenak hartzen ditu: Harzubia; Zelaitxo; Goiko Errota; Pablo VI Egoitza; Perratzaileneko estrata; Zezendegiak; Organería Española; Jaka etxea; Agirre; Garate Anaiaren Auzunea; Villa Garmendiren eranskinak; Villa Garmendi; Garmendi Auzoa; Garmendi Berri; Perdillegi Aldea; Perdillegi Auzunea.

ción definitiva de la Primera modificación del Plan General incluirá, como mínimo el contenido del presente acuerdo, así como las ordenanzas reguladoras. Por su parte, dado lo previsto el artículo 7.2 del Decreto 46/2020, de 24 de marzo, respecto de los planes que hayan sido sometidos a evaluación ambiental estratégica ordinaria, se publica la siguiente información:

a) Un extracto con los siguientes aspectos:

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

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

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

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

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

La aprobación definitiva de la modificación del Plan General 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 de la Primera modificación del Plan General 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 febrero de 2024.—La alcaldesa, Nagore Alkorta Elorza. (1200)

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

ANEXO I

NORMAS URBANÍSTICAS A.U. «2. GARMENDIALDE»

1. Situación, delimitación y superficie.

Se trata, junto con el casco histórico, de la actual área urbana central del municipio y se corresponde con el territorio en el que se previó en un origen propiciar el primer asentamiento del núcleo medieval, entre la margen derecha del río Urola y la margen izquierda del río Ibaieder.

Se sitúa al sur del casco histórico (Alde Zaharra) y limita con los ámbitos de Amue, Garmendipe, Sanjuandegi y Arana Ingurunea.

Constituye el «ensanche» de Azpeitia y comprende los desarrollos urbanos llevados a cabo en: Harzubia; Zelaitxo; Goiko Errota; Pablo VI Egoitza; Estrata de Perratzaila; Toriles; Organería Española; Casa Jaka; Agirre; Garate Anaiaren Auzunea; Perteneidos de Villa Garmendi; Villa Garmendi; Garmendi Auzoa; Garmendi Berri; Perdillegi Aldea; y Perdillegi Auzunea.

Aurrekoei, lehendik dauden ekipamendu-izaerako ezarpen garrantzitsuak gehitu behar zaizkie (Perdillegi, Zezen Plaza, San Martín egoitza eta Osasun Zentroa, Mariaren Zerbitzarien komen-tua, etab.).

Bere mugapena Plan Orokor honetako «D. Planoak» doku-mentuko «II.1.4 Lurzoruaren sailkapena (Hiri-ingurunea). Hirigin-tza Eremuen Mugapena» planoan dago jasota.

Gutxi gorabehera, 188.340 m²-ko azalera du.

II. Antolamenduko irizpideak eta helburu orokorrak.

* Eremuan lehendik dagoen bizitegi-garapena finkatzea, hiri-eraberritze eta -birmoldaketa jarduketak batzuekin osatuta.

Hiri-eraberritze eta -birmoldaketa jarduketak horiek, bestek beste, honako hauetan planteatutakoak dira:

— Plan honetan mugatutako «2.1 Zezen Plaza» azpieren-muan, bizitegi-garapen bat egitea aurreikusita dagoen tokian; antola-mendu xehatua zehazteko Plan Berezi bat elaboratu eta izapide-tzea planteatzen da.

— Plan honetan mugatutako «2.2 Perdillegi» azpieren-mua eki-pamendu-partzela gisa finkatzea aurreikusten da, udalerriko adi-neko pertsonen egoitza hartzeko helburuarekin.

— Plan honetan mugatutako «2.3 San Martin» azpieren-muan, bizitegi-garapen bat egitea aurreikusita dagoen tokian; antola-mendu xehatua zehazteko Plan Berezi bat elaboratzea eta iza-pidetzea planteatzen da.

— Plan honetan mugatutako «a.20.2.1» eta «a.20.2.2» par-tzelak.

* Honako hauei dagozkien ekipamenduak finkatuko dira: Zezen Plaza, Osasun Zentroa, irakaskuntza-ekipamendua eta le-hendik dauden instalazio erantsiak, eremuaren hegoaldean ko-katutako Institutua barne, Perdillegi azpieren-muan sartuta dauden helduen eskolak, musika-eskolak eta «euskaltegiak» gaur egun okupatzen dituzten lurzoruaren eta eraikinen salbuespenarekin.

* Mariaren Zerbitzarien komentuen partzela finkatzea, hirugarren sektoreko erabileretara bideratuta.

* Bidegorri-sarea eremuan txertatzea, bai hegoaldean eta bai Urola ibaiaren eskuin aldean.

* Eremu osoan berrurbanizatzeko ekintza puntualen au-rreikuspena. Perdillegi eta San Martin azpieren-muen ingurune-ko bideen sestrak birdoitzea proposatzen da, uholde-arriskua mi-nimizatzeko xedez.

* Ibaier ibai-ibilguaren ezker aldean lehengoratzeko San Martin azpieren-muan. Horretarako, ibai ondoan dagoen eraikina eraistea eta ezponda birnaturalizatua antolatzea aurreikusten da, oinezkoen ibai ondoko ibilbideari jarraipena emango dion bide batekin.

* Eremua udalerriko hirigunean txertatze aldera, honako ekintza hauek aurreikusten dira: trenbide altxatu berriaren anto-lamendua, Garmendipeko eremuarekiko lotura errazteko xedez; Amue eremurako zubi eta pasabide berriak antolatzea, haren hiri-eraldaketa planteatzen delako eta haren garapenean horiek egikaritutako direlako.

III. Egiturazko hirigintza erregimena.

1. Kalifikazio orokorra.

1.1. A.20/2 Eremua (Eraikuntza Intentsiboko Bizitegitara-koa): (Azalera: 106.540 m²).

A. Eraikuntza-baldintzak.

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

- Hirigintza-garapen finkatuak:

A los anteriores cabe sumar las importantes implantaciones de carácter equipamental preexistentes (Perdillegi, plaza de Toros, Residencia de San Martín y Centro de Salud, convento de las RR.MM. Siervas de María, etc.).

Su delimitación se refleja en el plano «II.1.4 Clasificación del suelo (Medio Urbano). Delimitación de Ámbitos Urbanísticos» del documento «D. Planos» del Plan General.

Tiene una superficie aproximada de 188.340 m².

II. Criterios y objetivos generales de ordenación.

* Consolidación del desarrollo residencial existente en el conjunto del ámbito, complementado con algunas actuaciones de reforma y remodelación urbana.

Esas actuaciones de reforma y remodelación urbana son, en-tre otras, las planteadas en:

— El subámbito «2.1 Zezen Plaza» delimitado en este Plan, en el que se prevé un desarrollo residencial; se plantea la elabo-ración y tramitación de un Plan Especial a los efectos de la de-terminación de su ordenación pormenorizada.

— El subámbito «2.2 Perdillegi» delimitado en este Plan, en el que se prevé su consolidación como parcela de equipamiento con la finalidad de dar acogida en la misma a la nueva residencia de personas mayores del municipio.

— El subámbito «2.3 San Martin» delimitado en este Plan, en el que se prevé un desarrollo residencial; se plantea la elabo-ración y tramitación de un Plan Especial a los efectos de la deter-minación de su ordenación pormenorizada.

— Las parcelas «a.20.2.1» y «a.20.2.2» delimitadas en este Plan.

* Consolidación de los equipamientos correspondientes a: la Plaza de Toros; el Centro de Salud; y el equipamiento do-cente y sus instalaciones anejas existentes, incluido el Instituto emplazado en la zona Sur del ámbito, con la salvedad del suelo y de las edificaciones ocupadas en la actualidad por la escuela de adultos, la escuela de música y el «euskaltegi» incorporadas al subámbito de Perdillegi.

* Consolidación de la parcela del convento de las RR.MM. Siervas de María, destinándola a usos terciarios.

* Integración en el ámbito de la red de vías ciclistas, tanto al Sur del mismo, como en la margen derecha del río Urola.

* Previsión de acciones puntuales de reurbanización en el conjunto del ámbito. En particular se propone el reajuste de las rasantes del viario en el entorno de los subámbitos de Perdillegi y San Martin a los efectos de minimizar el riesgo de inundación.

* Recuperación de la margen izquierda del cauce del Ibaier en el subámbito de San Martin. Se prevé al efecto el derribo de la edificación existente junto al río y la ordenación de un talud renaturalizado, que incorpore un camino dando conti-nuidad al tránsito peatonal junto al río.

* En orden a favorecer la integración del ámbito en el con-tinuo urbano del municipio se prevén acciones tales como: la or-denación de la nueva traza ferroviaria elevada, con el objeto de facilitar la conexión con el ámbito de Garmendipe; y la disposición de nuevos puentes y pasarelas de acceso al ámbito de Amue, cuya transformación urbana se plantea y en cuyo desarrollo se ejecutarán éstos.

III. Régimen urbanístico estructural.

1. Calificación global.

1.1. Zona A.20/2 (Residencial de Edificación Intensiva): (Su-perficie: 106.540 m²).

A. Condiciones de edificación.

a) Edificabilidad urbanística:

- Desarrollos urbanísticos consolidados:

— Sestra gaineko eraikigarritasuna: finkatu egingo den irabaziko eraikuntza guztien egungo lerrokadura eta formaren ondoriozkoa.

— Sestra azpiko eraikigarritasuna: Sestra azpian baimendutako hirigintza-eraikigarritasuna sestra azpian baimendutako irabaziko eraikuntza guztiei atxikitakoa da, Plan Orokor honetako «B.1 Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentuan izaera orokorrekin eta kontu horri dagokionez xedatutako irizpideen arabera.

- Hirigintza-garapen berriak:
- * «2.1 Zezen Plaza» azpieroemua:

— Sestra gaineko eraikigarritasuna: Eraikigarritasun berria: 7.150 m²(s). Aurreko eraikigarritasuna Harzubia hiribideko 11 bis eta 15-17 zenbakietan kokatutako eraikinei atxikitakoarekin osatzen da.

— Sestra azpiko eraikigarritasuna: Azpieroemua osoan baimendutako hirigintza-eraikigarritasuna sestra azpian baimendutako irabaziko eraikuntza guztiei atxikitakoa da, Plan Orokor honetako «B.1 Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentuan izaera orokorrekin eta kontu horri dagokionez xedatutako irizpideen arabera.

- * «2.3 San Martin» azpieroemua:

— Sestra gaineko eraikigarritasuna: Eraikigarritasun berria: 9.452 m²(s).

— Sestra azpiko eraikigarritasuna: Azpieroemua osoan baimendutako hirigintza-eraikigarritasuna sestra azpian baimendutako irabaziko eraikuntza guztiei atxikitakoa da, Plan Orokor honetako «B.1 Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentuan izaera orokorrekin eta kontu horri dagokionez xedatutako irizpideen arabera.

- * «a.20/2.1» partzela (Harzubialde):

— Sestra gaineko eraikigarritasuna: «Harzubia» 43. Eremua deiturikoaren indarreko Xehetasun Azterketan eta 1997ko ekainaren 17an behin betiko onartutako Birpartzelazio Proiektuan aurreikusitako gehieneko inguratzailetik ateratzen diren eraikigarritasun-baldintzak finkatu dira.

— Sestra azpiko eraikigarritasuna: Partzelan baimendutako hirigintza-eraikigarritasuna sestra azpian baimendutako irabaziko eraikuntza guztiei atxikitakoa da, Plan Orokor honetako «B.1 Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentuan izaera orokorrekin eta kontu horri dagokionez xedatutako irizpideen arabera.

- * «a.20/2.2» partzela (Harzubia, 25-29).

— Sestra gaineko eraikigarritasuna: 3.288 m²(s).

— Sestra azpiko eraikigarritasuna: Partzelan baimendutako hirigintza-eraikigarritasuna sestra azpian baimendutako irabaziko eraikuntza guztiei atxikitakoa da, Plan Orokor honetako «B.1 Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentuan izaera orokorrekin eta kontu horri dagokionez xedatutako irizpideen arabera.

b) Eraikuntzaren forma arautzeko parametroak: eraikinarekin solairu-kopurua eta garaiera.

Gehieneko eraikuntza-profila:

- Hirigintza-garapen finkatuak:

— Sestra gainean: Lehendik dauden eta finkatu egin diren irabaziko eraikinen egungo formaren ondoriozkoa.

— Sestra azpian: Plan Orokor honetako «B.1 Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentuan gai horren inguruan xedatutako irizpide orokorrak zuzenean aplikatzearen ondoriozkoa da.

- Hirigintza-garapen berriak:

— Edificabilidad sobre rasante: la resultante de las alineaciones y de la forma actuales del conjunto de la edificación lucrativa existente que se consolida.

— Edificabilidad bajo rasante: La edificabilidad urbanística autorizada bajo rasante es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo autorizadas bajo rasante, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general y a ese respecto en el documento «B.1 Normas Urbanísticas Generales» de este Plan General.

- Nuevos desarrollos urbanísticos:

- * Subámbito «2.1 Zezen Plaza»:

— Edificabilidad sobre rasante: Nueva edificabilidad: 7.150 m²(t). La edificabilidad anterior se complementa con la asociada a las edificaciones emplazadas en los números 11 bis, 15-17 de Harzubia Hiribidea.

— Edificabilidad bajo rasante: La edificabilidad urbanística autorizada en el conjunto del subámbito es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo autorizadas bajo rasante, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general y a ese respecto en el documento «B.1 Normas Urbanísticas Generales» de este Plan General.

- * Subámbito «2.3 San Martin»:

— Edificabilidad sobre rasante: Nueva edificabilidad: 9.452 m²(t).

— Edificabilidad bajo rasante: La edificabilidad urbanística autorizada en el conjunto del subámbito es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo autorizadas bajo rasante, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general y a ese respecto en el documento «B.1 Normas Urbanísticas Generales» de este Plan General.

- * Parcela «a.20/2.1» (Harzubialde):

— Edificabilidad sobre rasante: Se consolidan las condiciones de edificabilidad que resultan de la envolvente máxima prevista en el vigente Estudio de Detalle del denominado Área 43 «Harzubia» y en el correspondiente Proyecto de Reparcelación vigente, definitivamente aprobado con fecha de 17 de junio de 1997.

— Edificabilidad bajo rasante: La edificabilidad urbanística autorizada en la parcela es la asociada a las construcciones de carácter lucrativo autorizadas bajo rasante en la misma, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general y a ese respecto en el documento «B.1 Normas Urbanísticas Generales» de este Plan General.

- * Parcela «a.20/2.2» (Harzubia 25-29).

— Edificabilidad sobre rasante: 3.288 m²(t).

— Edificabilidad bajo rasante: La edificabilidad urbanística autorizada en la parcela es la asociada a las construcciones de carácter lucrativo autorizadas bajo rasante en la misma, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general y a ese respecto en el documento «B.1 Normas Urbanísticas Generales» de este Plan General.

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación: número de plantas y altura de edificación.

Perfil de edificación máximo:

- Desarrollos urbanísticos consolidados:

— Sobre rasante: El resultante de la forma actual de las edificaciones lucrativas existentes que se consolidan.

— Bajo rasante: El resultante de la directa aplicación de los criterios generales que a ese respecto se determinan en el documento «B.1 Normas Urbanísticas Generales» del presente Plan General.

- Nuevos desarrollos urbanísticos:

* «2.1 Zezen Plaza» azpieroemua.

— Sestra gainean: Izapidetu beharreko Plan Bereziaren espedienteant antolamendu xehatuko mailarekin zehaztuko da. Hasiera batean, sestra gainea bost solairuko profila aurreikusten da, baina Harzuba hiribideko 11 bis eraikinari beste eraikin bat atxikitzen bazaio, Nazabal etxearen tokian, sei solairu arte-rainoko profila antolatzeko baimena emango da Plan Bereziari.

— Sestra azpian: Plan Orokor honetako «B.1 Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentuan gai horren inguruan xedatutako irizpi-de orokorrak zuzenean aplikatzearen ondoriozkoa da.

* «2.3 San Martin» azpieroemua.

— Sestra gainean: Izapidetu beharreko Plan Bereziaren espedienteant antolamendu xehatuko mailarekin zehaztuko da. Hasiera batean behe-solairu eta bost solairuko profila aurreikusten da sestra gainean, baina profil hori gaintitzeko baimena emango da ondoriozko bizitegi-partzelaren zatian.

— Sestra azpian: Plan Orokor honetako «B.1 Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentuan gai horren inguruan xedatutako irizpi-de orokorrak zuzenean aplikatzearen ondoriozkoa da.

* «a.20/2.1» partzela (Harzubialde).

— Sestra gainean: V.

— Sestra azpian: Plan Orokor honetako «B.1 Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentuan gai horren inguruan xedatutako irizpi-de orokorrak zuzenean aplikatzearen ondoriozkoa da.

* «a.20/2.2» partzela (Harzuba, 25-29).

— Sestra gainean: VI.

— Sestra azpian: Plan Orokor honetako «B.1 Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentuan gai horren inguruan xedatutako irizpi-de orokorrak zuzenean aplikatzearen ondoriozkoa da.

— Eraikinaren garaiera hegala horizontaletara/guztira:

Hirigintza-garapen finkatuak: Lehendik dauden eta finkatu egin diren irabazizko eraikuntzen egungo formaren ondoriozkoa.

- Hirigintza-garapen berriak.

* «2.1 Zezen Plaza» azpieroemua.

Izapidetu beharreko Plan Bereziaren espedienteant antolamendu xehatuko mailarekin zehaztuko da. Hasiera batean, 16 m-ko garaiera aurreikusten da, baina Harzuba hiribideko 11 bis eraikinari beste eraikin bat atxikitzen bazaio, Nazabal etxearen tokian, garaiera hori gaintitzeko baimena emango da Plan Bereziari.

* «2.3 San Martin» azpieroemua.

Izapidetu beharreko Plan Bereziaren espedienteant antolamendu xehatuko mailarekin zehaztuko da.

* «a.20/2.1» partzela (Harzubialde): 16,00 m.

* «a.20/2.2» partzela (Harzuba, 25-29): 19,15 m.

B. Erabilera-baldintzak.

Erabilera-baldintza orokorrak Plan honetan («B.1 Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentua) «A.20» eremu orokorrerako izaera orokorrarekin xedatutakoak dira.

* «2.1 Zezen Plaza» azpieroemua:

Bizitegi-garapen berriari atxikitako eraikigarritasunaren baldintza arautzaileak:

— Lehendik dagoena eta eraitsi beharrekoa: 640 m²(s).

— Bizitegi-eraikigarritasun berria:

* Subámbito «2.1 Zezen Plaza».

— Sobre rasante: A determinar, con rango de ordenación pormenorizada, en el expediente de Plan Especial a tramitar. Se prevé en principio un perfil de cinco plantas sobre rasante, si bien en el supuesto de adosarse una edificación al edificio n.º 11 bis de Harzuba Hiribidea, en sustitución de Nazabal Etxea, se autorizará en el Plan Especial la disposición de un perfil de hasta seis plantas.

— Bajo rasante: el resultante de la directa aplicación de los criterios generales que a ese respecto se determinan en el documento «B.1 Normas Urbanísticas Generales» del presente Plan General.

* Subámbito «2.3 San Martin».

— Sobre rasante: A determinar, con rango de ordenación pormenorizada, en el expediente de Plan Especial a tramitar. Se prevé en principio un perfil de planta baja y cinco plantas sobre rasante, si bien se autoriza superar dicho perfil en parte de la parcela residencial resultante.

— Bajo rasante: El resultante de la directa aplicación de los criterios generales que a ese respecto se determinan en el documento «B.1 Normas Urbanísticas Generales» del presente Plan General.

* Parcela «a.20/2.1» (Harzubialde).

— Sobre rasante: V.

— Bajo rasante: el resultante de la directa aplicación de los criterios generales que a ese respecto se determinan en el documento «B.1 Normas Urbanísticas Generales» del presente Plan General.

* Parcela «a.20/2.2» (Harzuba 25-29).

— Sobre rasante: VI.

— Bajo rasante: el resultante de la directa aplicación de los criterios generales que a ese respecto se determinan en el documento «B.1 Normas Urbanísticas Generales» del presente Plan General.

— Altura de edificación a aleros horizontales/total:

Desarrollos urbanísticos consolidados: La resultante de la forma actual de las edificaciones lucrativas existentes que se consolidan.

- Nuevos desarrollos urbanísticos.

* Subámbito «2.1 Zezen Plaza».

A determinar, con rango de ordenación pormenorizada, en el expediente de Plan Especial a tramitar. Se prevé en principio una altura de 16 m, si bien en el supuesto de adosarse una edificación al edificio n.º 11 bis de Harzuba Hiribidea, en sustitución de Nazabal Etxea, se autorizará en el Plan Especial superar dicha altura.

* Subámbito «2.3 San Martin».

A determinar, con rango de ordenación pormenorizada, en el expediente de Plan Especial a tramitar.

* Parcela «a.20/2.1» (Harzubialde): 16,00 m.

* Parcela «a.20/2.2» (Harzuba 25-29): 19,15 m.

B. Condiciones de uso.

Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global «A.20» (documento «B.1 Normas Urbanísticas Generales»).

* Del subámbito «2.1 Zezen Plaza»:

Condiciones reguladoras de la edificabilidad asociada al nuevo desarrollo residencial:

— Preexistente y a derribar: 640 m²(t).

— Nueva edificabilidad residencial:

≡ BOE erregimenari atxikitako bizitegi-eraikigarritasuna: 1.157 m²(s).

≡ Etxebizitza tasatuen erregimenari atxikitako bizitegi-eraikigarritasuna: 1.157 m²(s).

≡ Sustapen libreko bizitegi-eraikigarritasuna: 3.471 m²(s).

≡ Bizitegi-eraikigarritasun berri totala: 5.785 m²(s).

Guztira (lehendik dagoena eta eraitsi beharrekoa + berria): 6.425 m²(s).

Eraikigarritasun hori Harzubia hiribideko 11 bis eta 15-17 zenbakietan kokatutako eraikinei, 30 etxebizitzarekin finkatzen direnei, atxikitako bizitegi-eraikigarritasunarekin osatzen da.

Baimendutako gehieneko etxebizitza-kopurua arautzeko baldintzak:

– Lehendik daudenak eta eraitsi beharrekoak: 6 etxeb.

– Etxebizitza berriak:

≡ BPES erregimenari lotutakoak: 11 etxeb.

≡ Etxebizitza tasatuen erregimenari lotutakoak: 11 etxeb.

≡ Sustapen librekoak: 32 etxeb.

≡ Berriak guztira: 54 etxeb.

Guztira (lehendik daudenak eta eraitsi beharrekoak + berriak): 60 etxeb.

Etxebizitza horiek finkatu egingo diren Harzubia hiribideko 11 bis eta 15-17 zenbakietan kokatutako 30 etxebizitzekin osatuko dira.

• «2.3 San Martin» azpieremua:

Bizitegi-garapen berriari atxikitako eraikigarritasunaren baldintza arautzaileak:

– Bizitegi-eraikigarritasun berria:

≡ BPES erregimenari atxikitako bizitegi-eraikigarritasuna: 1.841 m²(s).

≡ Etxebizitza tasatuen erregimenari atxikitako bizitegi-eraikigarritasuna: 7.361 m²(s).

Bizitegi-eraikigarritasun berri totala: 9.202 m²(s).

Eremuan proiektatutako gainerako hirigintza-eraikigarritasun berria -250 m²(t)- hirugarren sektoreko erabileretarako da.

1.2. A.30/2 Eremua (Garapen Txikiko Bizitegitarakoa): (Azalera: 10.303 m²).

A. Eraikuntza-baldintzak.

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

– Sestra gaineko eraikigarritasuna: finkatu egingo den irabazizko eraikuntza guztien egungo lerrokaduren eta formaren ondoriozkoa.

– Sestra azpiko eraikigarritasuna: Plan Orokor honetako Hirigintza Arau Orokorretan gai horren inguruan xedatutako irizpide orokorrak zuzenean aplikatzearen ondoriozkoa da.

b) Eraikuntzaren forma arautzeko parametroak: eraikina-ren solairu-kopurua eta garaiera.

* Gehieneko eraikuntza-profila:

– Sestra gainean: lehendik dauden eta finkatu egin diren irabazizko eraikinen egungo formaren ondoriozkoa.

– Sestra azpian: Plan Orokor honetako «B.1 Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentuan gai horren inguruan xedatutako irizpide orokorrak zuzenean aplikatzearen ondoriozkoa da.

≡ Edificabilidad residencial vinculada al régimen de VPO: 1.157 m²(t).

≡ Edificabilidad residencial vinculada al régimen de vivienda tasada: 1.157 m²(t).

≡ Edificabilidad residencial de promoción libre: 3.471 m²(t).

≡ Nueva edificabilidad residencial total: 5.785 m²(t).

Total (preexistente y a derribar + nuevo): 6.425 m²(t).

Esa edificabilidad se complementa con la edificabilidad residencial asociada a las edificaciones emplazadas en los números 11 bis y 15-17 de Harzubia Hiribidea, que se consolidan con sus 30 viviendas.

Condiciones reguladoras del número máximo de viviendas autorizado:

– Preexistentes y a derribar: 6 viv.

– Viviendas nuevas:

≡ Vinculadas al régimen de VPPS: 11 viv.

≡ Vinculadas al régimen de vivienda tasada: 11 viv.

≡ De promoción libre: 32 viv.

≡ Total nuevas: 54 viv.

Total (preexistentes y a derribar + nuevas): 60 viv.

Esas viviendas se complementan con las 30 viviendas situadas en las edificaciones emplazadas en los números 11 bis y 15-17 de Harzubia Hiribidea, que se consolidan.

• Del subámbito «2.3 San Martin»:

Condiciones reguladoras de la edificabilidad asociada al nuevo desarrollo residencial:

– Nueva edificabilidad residencial:

≡ Edificabilidad residencial vinculada al régimen de VPPS: 1.841 m²(t).

≡ Edificabilidad residencial vinculada al régimen de vivienda tasada: 7.361 m²(t).

Nueva edificabilidad residencial total: 9.202 m²(t).

La nueva edificabilidad urbanística restante proyectada en el ámbito -250 m²(t)- se destina a usos terciarios.

1.2. Zona A.30/2 (Residencial de Bajo Desarrollo): (Superficie: 10.303 m²).

A. Condiciones de edificación.

a) Edificabilidad urbanística:

– Edificabilidad sobre rasante: la resultante de las alineaciones y de la forma, actuales del conjunto de la edificación lucrativa existente que se consolida.

– Edificabilidad bajo rasante: Es la que resulta de la directa aplicación de los criterios generales que a ese respecto se determina en las Normas Urbanísticas Generales del presente Plan General.

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación: número de plantas y altura de edificación.

* Perfil de edificación máximo:

– Sobre rasante: el resultante de la forma actual de las edificaciones lucrativas existentes, que se consolidan.

– Bajo rasante: el resultante de la directa aplicación de los criterios generales que a ese respecto se determinan en el documento «B.1 Normas Urbanísticas Generales» del presente Plan General.

* Eraikinaren garaiera hegala horizontalera/guztira:

Lehendik dauden eta finkatu egin diren irabazizko eraikuntzen egungo formaren ondoriozkoa.

B. Erabilera-baldintzak.

Erabilera-baldintza orokorrak Plan honetan («B.1 Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentua) «A.30» eremu orokorrerako izaera orokorrekin xedatutakoak izango dira.

1.3. E.10/2 Eremua (Herri barruko bide nagusiak): (Azalera: 11.840 m²).

Eraikuntza- eta erabilera-baldintza orokorrak Plan Orokor honetan («B.1 Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentua) izaera orokorrekin xedatutakoak izango dira.

1.4. E.20/2 Eremua (Ibilbide Berezien Sarea (bizikletadunentzako - oinezkoentzako): (Azalera: 2.645 m²).

Eraikuntza- eta erabilera-baldintza orokorrak Plan Orokor honetan («B.1 Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentua) izaera orokorrekin xedatutakoak izango dira.

1.5. E.30/2 Eremua (Trenbide sarea): (Azalera: 2.242 m²).

Eraikuntza- eta erabilera-baldintza orokorrak Plan Orokor honetan («B.1 Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentua) izaera orokorrekin xedatutakoak izango dira.

1.6. F.10/2 Eremua (Hiriko Espazio Libreak - SO): (Azalera: 1.446 m²).

Eraikuntza- eta erabilera-baldintza orokorrak Plan Orokor honetan («B.1 Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentua) izaera orokorrekin xedatutakoak izango dira.

1.7. G.10/2.1 Eremua (Ekipamendua): (Azalera: 5.925 m²)

Bat dator «2.2 Perdilegi» azpieroarekin:

A. Eraikuntza-baldintzak.

a) Eraikigarritasun fisikoa:

— Jose Artetxe kaleko sestraren gaineko eraikigarritasuna: 13.000 m²(s)-ko gehieneko eraikigarritasuna baimendu da. Planeko planoetan eta ondorengo «b» idatz-zatian ezarritako eraikinaren forma arautzeko lerrokaduren eta parametroen ondoriozkoa izango da.

— Jose Artetxe kaleko sestra azpiko eraikigarritasuna: Plan Orokor honetako «B.1 Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentuan gai horren inguruan xedatutako irizpideak zuzenean aplikatzearen ondoriozkoa da.

b) Eraikuntzaren forma arautzeko parametroak: eraikinaren solairu-kopurua eta garaiera.

— Sestra gainean:

Solairu-kopurua: VI Jose Artetxe kaleko sestrarekiko.

200 m²(s)-ko eraikigarritasun maximoak garaiera hori gainditzea baimenduko da.

Eraikinaren garaiera: 25,00 m. Jose Artetxe kaleko sestrarekiko.

200 m²(s)-ko eraikigarritasun maximoak profil hori gainditzea baimenduko da.

— Sestra azpian: Plan Orokor honetako «B.1 Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentuan gai horren inguruan xedatutako irizpide orokorrak zuzenean aplikatzearen ondoriozkoak dira.

B. Erabilera-baldintzak.

Eremu honetako erabilera-baldintzak Plan Orokor honetan («B.1 Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentua) izaera orokorrekin xedatutakoak izango dira.

* Altura de edificación a aleros horizontales/ total:

La resultante de la forma actual de las edificaciones lucrativas existentes que se consolidan.

B. Condiciones de uso.

Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global «A.30» (documento «B.1 Normas Urbanísticas Generales»).

1.3. Zona E.10/2 (Vías Urbanas Principales): (Superficie: 11.840 m²).

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en este Plan General (documento «B.1 Normas Urbanísticas Generales»).

1.4. Zona E.20/2 (Red de Itinerarios Especiales (ciclista - peatonal): (Superficie: 2.645 m²).

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en este Plan General (documento «B.1 Normas Urbanísticas Generales»).

1.5. Zona E.30/2 (Red ferroviaria): (Superficie: 2.242 m²)

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en este Plan General (documento «B.1 Normas Urbanísticas Generales»).

1.6. Zona F.10/2 (Espacios Libres Urbanos - S.G.): (Superficie: 1.446 m²).

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en este Plan General (documento «B.1 Normas Urbanísticas Generales»).

1.7. Zona G.10/2.1 (Equipamiento): (Superficie 5.925 m²).

Se corresponde con el subámbito «2.2 Perdilegi»:

A. Condiciones de edificación.

a) Edificabilidad física:

— Edificabilidad sobre la rasante de la calle Jose Artetxe: Se autoriza una edificabilidad máxima de 13.000 m²(t). Será la resultante de las alineaciones y de los parámetros reguladores de la forma de la edificación establecidos en los planos del plan y en el siguiente apartado «b».

— Edificabilidad adicional bajo la rasante de la calle Jose Artetxe: la que resulta de la directa aplicación de los criterios generales que a ese respecto se determinan en el documento «B.1 Normas Urbanísticas Generales» del presente Plan General.

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación: número de plantas y altura de edificación.

— Sobre rasante:

Número de plantas: VI en relación con la rasante de la calle Jose Artetxe.

Se autoriza que una edificabilidad máxima de 200 m²(t) supere dicha altura.

Altura de la edificación: 25,00 m. en relación con la rasante de la calle Jose Artetxe.

Se autoriza que una edificabilidad máxima de 200 m²(t) supere dicho perfil.

— Bajo rasante: los resultantes de la directa aplicación de los criterios generales que a ese respecto se determina en el documento «B.1 Normas Urbanísticas Generales» del presente Plan General.

B. Condiciones de uso.

Las condiciones de uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en este Plan General (documento «B.1 Normas Urbanísticas Generales»).

1.8. G.10/2.2 Eremua (Ekipamendua): (Azalera: 5.739 m²).

Eraikuntza- eta erabilera-baldintza orokorrak Plan Orokor honetan («B.1 Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentua) izaera orokorrekin xedatutakoak izango dira.

1.9. G.10/2.3 Eremua (Ekipamendua): (Azalera: 32.592 m²).

Eraikuntza- eta erabilera-baldintza orokorrak Plan Orokor honetan («B.1 Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentua) izaera orokorrekin xedatutakoak izango dira.

1.10. G.10/2.4 Eremua (Ekipamendua): (Azalera: 1.609 m²).

Eraikuntza- eta erabilera-baldintza orokorrak Plan Orokor honetan («B.1 Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentua) izaera orokorrekin xedatutakoak izango dira.

1.11. H.10/4 Eremua (Ibai Ibilguak): (Azalera: 7.459 m²).

Eraikuntza- eta erabilera-baldintza orokorrak Plan Orokor honetan («B.1 Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentua) izaera orokorrekin xedatutakoak izango dira.

2. Sistema lokalen sarea arautzeko baldintza orokorrak.

Egiturazko honako baldintza hauek ezarri dira sistema lokalen sarea arautzeko:

— «2.1 Zezen Plaza» azpierzemuan sustatu beharreko Plan Bereziak 12 m-ko gutxieneko atzerapena errespetatuko du eraikin berrientzako Ibaieder ibaiaren ibilguarekiko eta 10 m-koa Zezen Plazaren partzelarekiko, eta Harzubia hiribideari dagokionez, eraikin berrientzako izaera orokorrekin finkatutako gehieneko lerroakadura. Halaber, Harzubia kalea Ibaieder ibaiarekin lotzeko bide bat antolatzea aurreikusten da, etorkizunean Amue eremuarekiko lotura errazteko.

— «2.3 San Martin» azpierzemuan sustatu beharreko Plan Bereziak 15 m-ko gutxieneko atzerapena errespetatuko du Ibaieder ibaiaren ibilguarekiko.

— Uholde-arriskuari dagokionez, bat etorriko da, besteak beste, indarrean dagoen Plan Hidrologikoan ezarritakoarekin eta Uraren Euskal Agentziak (URA) egindako txostenean adierazita-koarekin.

— Azterlan Hidraulikoak Uraren Euskal Agentziak bidali behar-ko ditu, berrikusteko eta, hala badagokio, baliozkotzeko.

3. Hirigintza-sailkapena.

Eremuko lur guztiak hiri-lur gisa sailkatu dira.

4. Antolamendu xehatua zehazteko araubidea.

— «2.1 Zezen Plaza» azpierzemua: araubide hori xede horretarako sustatu beharreko Hiri Antolamenduko Plan Bereziak finkatutakoa izango da.

— «2.3 San Martin» azpierzemua: araubide hori xede horretarako sustatu beharreko Hiri Antolamenduko Plan Bereziak finkatutakoa izango da.

— Eremuaren gainerako zatiko antolamendu xehatua Plan Orokor honetan zehaztutakoa da.

5. Programazio- eta egikaritze-araubide orokorra.

A. Egikaritzapen eta programazio orokorreko erregimena.

Eremuan planteatutako jarduketak berrien garapena eta egikaritzapena Plan Orokor honen proiektzio-epan gauzatuko dira.

B. Garapen-plangintza elaboratu eta onartzeko epeak.

1.8. Zona G.10/2.2 (Equipamiento): (Superficie 5.739 m²).

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en este Plan General (documento «B.1 Normas Urbanísticas Generales»).

1.9. Zona G.10/2.3 (Equipamiento): (Superficie 32.592 m²).

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en este Plan General (documento «B.1 Normas Urbanísticas Generales»).

1.10. Zona G.10/2.4 (Equipamiento): (Superficie 1.609 m²).

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en este Plan General (documento «B.1 Normas Urbanísticas Generales»).

1.11. Zona H.10/4 (Cauces Fluviales): (Superficie: 7.459 m²).

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en este Plan General (documento «B.1 Normas Urbanísticas Generales»).

2. Condiciones generales reguladoras de la red de sistemas locales.

Se establecen las siguientes condiciones estructurales reguladoras de la red de sistemas locales:

— El Plan Especial a promover en el subámbito «2.1 Zezen Plaza» respetará un retiro mínimo de 12 m para la nueva edificación en relación al cauce del río Ibaieder y de 10 m a la parcela de la Plaza de Toros, así como la alineación máxima fijada con carácter general para las nuevas edificaciones en relación a Harzubia Hiribidea. Asimismo, preverá la ordenación de un eje viario de conexión de la calle Harzubia con el río Ibaieder al efecto de favorecer la conexión en un futuro con el ámbito de Amue.

— El Plan Especial a promover en el subámbito «2.3 San Martin» respetará un retiro mínimo de 15 m para la nueva edificación en relación al cauce del río Ibaieder.

— En relación con el riesgo de inundación, se estará de acuerdo con lo dispuesto, entre otros, en el Plan Hidrológico vigente, y de acuerdo con lo señalado en el informe emitido por la Agencia Vasca del Agua (URA).

— Los Estudios Hidráulicos deberán ser remitidos para su revisión y, en su caso, validación por parte de la Agencia Vasca del Agua.

3. Clasificación urbanística.

La totalidad de los terrenos del Ámbito se clasifican como suelo urbano.

4. Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.

— Subámbito «2.1 Zezen Plaza»: dicho régimen será el que determine el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover con ese fin.

— Subámbito «2.3 San Martin»: dicho régimen será el que determine el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover con ese fin.

— La ordenación pormenorizada del resto del ámbito es la determinada en este Plan General.

5. Régimen general de programación y ejecución.

A. Régimen de ejecución y programación general.

El desarrollo y la ejecución de las nuevas actuaciones planeadas en el ámbito se acometerán en el horizonte de proyección de este Plan General.

B. Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo.

«2.1 Zezen Plaza» azpieremuaren Plan Berezia Plan Orokor honen indarraldiko lehen lauhilekoan elaboratu eta onartuko da.

«2.3 San Martin» azpieremuaren Plan Partziala bi urteko epean elaboratu eta onartuko da, Plan Orokor hau indarrean sartzen denetik kontatzen hasita.

C. Sistema orokor publikoak lortu, egikaritu eta ordaintzeko erregimena.

Sistema orokorren sareko zuzkidura publikotara zuzendutako hirigintza-eremuko lurrak, egikaritzapen- eta programazio-erregimen orokorrari dagokionez zehaztutakoaren arabera mugatu beharreko jarduketa integratuko eremuan edo eremuetan nahiz, a posteriori, egikaritze-unitatean edo -unitateetan txertatu edo atxikiko dira, haiek lortu, egikaritu eta finantzatzeko xedez.

«2.1 Zezen Plaza» eta «2.3 San Martin» azpieremuetan izapidetu beharreko Plan Bereziek identifikatuko dute edo dituzte behar den Jarduketa Integratuko Eremua edo Eremuak, aldi berean Hirigintzako Jarduketa Programaren edo Programen xede izango direnak.

IV. Hirigintza-araubide xehatua.

1. Kalifikazio xehatua.

A. Azpieremu xehatu antolatuen tipologia zehazteko eta mugatzeko baldintzak.

– «2.1 Zezen Plaza» azpieremua: baldintza horiek xede horretarako sustatu beharreko Hiri Antolamenduko Plan Bereziak finkatutakoak izango dira.

– «2.3 San Martin» azpieremua: baldintza horiek xede horretarako sustatu beharreko Hiri Antolamenduko Plan Bereziak finkatutakoak izango dira.

– Eremuaren gainerakoa: baldintza horiek Plan Orokor honetako «D. Planoak» dokumentuko «II.2.1 Zonakatzeko Xehatua» planoan jasotakoak dira.

B. Partzela antolatuen eraikigarritasun fisikoa.

* «2.1 Zezen Plaza» azpieremua:

– Sestra gainean eta sestra azpian: antolamendu xehatutik ateratzen den azpieremu bakoitzaren eraikigarritasun fisikoa xede horrekin azpieremuan sustatu beharreko Hiri Antolamenduko Plan Bereziak zehaztutakoak izango dira.

* «2.3 San Martin» azpieremua:

– Sestra gainean eta sestra azpian: antolamendu xehatutik ateratzen den azpieremu bakoitzaren eraikigarritasun fisikoa xede horrekin azpieremuan sustatu beharreko Hiri Antolamenduko Plan Bereziak zehaztutakoak izango dira.

* Hiri-eraberritzeko edota ordezkapeneko jarduketan xede diren partzelak:

– Sestra gainean eta sestra azpian: partzela horien eraikigarritasun fisikoa gai horren inguruan Arau Partikular honetan (aurreko III. epigrafeko «1.1» idatz-zatia) xedatutako irizpide orokorren ondoriozkoa da.

* Partzela finkatuak:

– Sestra gainean: partzela finkatuen eraikigarritasun fisikoa bat dator lehendik dauden eta finkatu egingo diren egungo letrakadura eta formaren ondoriozkoarekin.

– Sestra azpian: Plan Orokor honetako «B.1 Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentuan gai horren inguruan xedatutako irizpideak zuzenean aplikatzearen ondoriozkoa da eraikigarritasun fisikoa.

Se procederá a la elaboración y aprobación del Plan Especial del subámbito «2.1 Zezen Plaza» en el primer cuatrienio de vigencia de este Plan General.

Se procederá a la elaboración y aprobación del Plan Especial del subámbito «2.3 San Martin» en un plazo de dos años desde la entrada en vigor de este Plan General.

C. Régimen de obtención, ejecución y abono de los sistemas generales públicos.

El conjunto de los terrenos del ámbito urbanístico destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales se integrará o adscribirá, a los efectos de su obtención, ejecución y financiación, tanto en el o los ámbitos de actuación integrada a delimitar de conformidad con lo determinado en relación con el régimen de ejecución y programación general, como, a posteriori, en la o las correspondientes unidades de ejecución.

Los Planes Especiales a tramitar en los subámbitos «2.1 Zezen Plaza» y «2.3 San Martin» identificarán, en su caso, el o los Ámbitos de Actuación Integrada correspondientes, que serán a su vez objeto de Programa o Programas de Actuación Urbanizadora.

IV. Régimen urbanístico pormenorizado.

1. Calificación pormenorizada.

A. Condiciones de determinación de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas, y de delimitación de las mismas.

– Subámbito «2.1 Zezen Plaza»: dichas condiciones serán las que determine el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover con ese fin.

– Subámbito «2.3 San Martin»: dichas condiciones serán las que determine el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover con ese fin.

– Resto del ámbito: dichas condiciones son las reflejadas en el plano «II.2.1 Zonificación Pormenorizada» del documento de «D. Planos» del presente Plan General.

B. Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

* Subámbito «2.1 Zezen Plaza»:

– Sobre rasante y bajo rasante: la edificabilidad física de cada subzona resultante de la ordenación pormenorizada será la que determine el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover con ese fin en el subámbito.

* Subámbito «2.3 San Martin»:

– Sobre rasante y bajo rasante: la edificabilidad física de cada subzona resultante de la ordenación pormenorizada será la que determine el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover con ese fin en el subámbito.

* Parcelas objeto de actuaciones de reforma urbana y/o sustitución:

– Sobre rasante y bajo rasante: la edificabilidad física de esas parcelas es la resultante de los criterios generales establecidos a ese respecto en esta Norma Particular (apartado «1.1» del anterior epígrafe III).

* Parcelas consolidadas:

– Sobre rasante: la edificabilidad física de las parcelas consolidadas se corresponde con la resultante de las alineaciones y de la forma, actuales de cada una de las edificaciones existentes, que se consolidan.

– Bajo rasante: la edificabilidad física es la resultante de la aplicación de los criterios generales establecidos a ese respecto en el documento «B.1 Normas Urbanísticas Generales» del presente Plan General.

C. Partzeletako eraikuntzaren forma arautzeko baldintzak: eraikuntzaren garaiera eta solairu-kopurua.

* Partzela finkatuak:

— Sestra ganean: baldintza horiek egungo eraikuntzei atxikitakoak dira, egungo garaierarekin eta solairu-kopuruarekin finkatzen direnei atxikitakoak.

— Sestra azpian: baldintza horiek Plan Orokor honetako «B.1 Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentuan gai horren inguruan xedatutakoak dira.

* Hiri-eraberritzeko edota ordezkapeneko jarduketan xede diren partzelak:

— Sestra ganean eta sestra azpian: baldintza horiek Arau Partikular honetan (aurreko III. «1.1» idatz-zatia) gai honen inguruan xedatutakoak dira.

Modu osagarrian, «a.20/2.1» partzelan honako baldintza hauek aplikatuko dira:

— Estalki-erremateen eta solairuen mailak lehendik dauden eraikuntzenekin berdinduko dira, etxadia eratzen duten bloke-aurrealdeei jarraipena emanaz eta parametro hori finkatutako garaieraren kuantifikazioari nagusituz.

— Erabilera publikoko zortasunaren pean dagoen sotoko sabaiaren sestra etxadi barruko patioarenera doitu da.

— Aurreikusitako erabilera publikoko ataripeen sabai-azalera ezingo da murriztu.

— Sestra ganean dauden eta lur azpiko sotoek okupatzen dituzten ataripe eta eremu ez-eraikigarriak erabilera publikoko zortasunaren pean egongo dira.

— Eraikuntza-proiektu bakoitzak finkatu egingo den Plan Orokor hau formulatu eta indarrean sartu aurretik indarrean zegoen Birpartzelazio Proiektuan xedatutako zortasunak hartuko ditu kontuan.

Partzela horietako bakoitzari buruzko Xehetasun Azterketa bat formulatu eta onartuko da, haietako bakoitzaren ezinbesteko eta behin betiko eraikuntza-baldintzak zehazteko xedez.

* «2.1 Zezen Plaza» azpieremua:

Baldintza horiek Arau Partikular honetan (aurreko III. epigrafeko «1.1» idatz-zatia) xedatutakoak dira, bere antolamendu xehatua zehazteko xedez azpieremuan sustatu beharreko Hiri Antolamenduko Plan Bereziak birdoituak.

Modu osagarrian, honako hauek aplikatuko dira:

— Harzubia hiribidearen aurrealdean antolatzen den eraikuntzak lehendik dauden eta atxikita izango dituen eraikinen profila eta garaiera izango ditu, aipaturiko kalearen aurrealdeko lerro-kadurekin jarraituz.

— Eraikuntza berriak 12 m-ko gutxieneko atzerapena izango du Ibaieder ibaiarekiko eta 10 m-koa Zezen Plazaren partzelarekiko, bai sestra ganean eta bai lur azpian, eta lur-zerrenda hori jabari eta erabilera publikotarako izango da.

— Planak Ibaieder ibaiaren aurrealdean antolatzen dituen blokeetan soilik baimenduko da behe-solairuko etxebizitza-erabilera, eta Harzubia hiribidera ematen duten behe-solairuak merkataritza-erabilerrara bideratuko dira.

— Baldin eta xedatutako gehieneko eraikigarritasuna gairatzen ez bada, batez bestekoa baino tamaina txikiagoko apartamentuak edo etxebizitzak eraikitze baimena emango da, erabilera horretara bideratutako azalerak goiko solairuetako azalera eraikigarri osoaren % 10 ez gairatze eta ezarritako gehieneko etxebizitza-kopuruaren % 10 ez gairatze mugapenarekin. Xede horietarako ez da gairatutzat joko kalifikazio orokorreko erabilera-baldintza orokorrean xedatutako erabilera-intentsitatea.

C. Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas: altura y número de plantas de la edificación.

* Parcelas consolidadas:

— Sobre rasante: dichas condiciones son las asociadas a las edificaciones actuales, que se consolidan con sus actuales altura y número de plantas.

— Bajo rasante: dichas condiciones son las establecidas con carácter general a ese respecto en el documento «B.1 Normas Urbanísticas Generales» del presente Plan General.

* Parcelas objeto de actuaciones de reforma urbana y/o sustitución:

— Sobre rasante y bajo rasante: dichas condiciones son las establecidas a ese respecto en esta Norma Particular (apartado «1.1» del anterior epígrafe III).

Complementariamente, en la parcela «a.20/2.1» serán de aplicación las condiciones siguientes:

— Se igualarán los niveles de los remates de cubierta y de las diferentes plantas con los de las edificaciones existentes, dando continuidad a los frentes de bloque que configuran la manzana, prevaleciendo este parámetro sobre la cuantificación de altura establecida.

— La rasante del techo de planta de sótano sometida a servidumbre de uso público se ajustará a la del patio interior de manzana.

— No podrá reducirse la superficie de techo de los porches de uso público previstos.

— Los porches y las áreas no edificables sobre rasante y ocupadas por sótanos en subsuelo estarán sometidos a servidumbre de uso público.

— Cada uno de los proyectos edificatorios contemplará las servidumbres establecidas en el Proyecto de Reparcelación vigente con anterioridad a la formulación y entrada en vigor de este Plan General, que se consolida.

Se procederá a la formulación y aprobación de un Estudio de Detalle referido a todas y cada una de esas parcelas, a los efectos de la determinación de las precisas y definitivas condiciones de edificación de cada una de ellas.

* Subámbito «2.1 Zezen Plaza»:

Dichas condiciones son las establecidas en esta Norma Particular (apartado «1.1» del anterior epígrafe III), reajustadas en su caso por el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en el subámbito a los efectos de la determinación de la ordenación pormenorizada del mismo.

Complementariamente, serán de aplicación las siguientes:

— La edificación que se disponga en el frente a Harzubia Hiribidea adoptará el perfil y altura de los edificios existentes consolidados a los que se adose, continuando con sus alineaciones en el frente a la citada calle.

— La nueva edificación presentará un retiro mínimo de 12 m al cauce del río Ibaieder y de 10 m a la parcela de la Plaza de Toros, tanto sobre rasante como en subsuelo, destinándose esta franja de suelo a dominio y uso públicos.

— Se autoriza el uso de vivienda en planta baja exclusivamente en los bloques que el Plan ordene en el frente del río Ibaieder, debiendo destinarse al uso comercial las plantas bajas de la edificación con frente a Harzubia Hiribidea.

— Siempre que no se supere la edificabilidad máxima establecida, se autoriza la construcción de apartamentos o viviendas de tamaño inferior al medio, con la limitación de que la superficie destinada a dicho uso no supere el 10 % de la superficie total edificable en plantas altas, ni se supere en más de un 10 % el número máximo de viviendas establecido. A estos efectos no se considerará superada la intensidad de uso establecida en las condiciones particulares de uso de la calificación general.

* «2.3 San Martin» azpieremua:

Baldintza horiek Arau Partikular honetan (aurreko III. epigrafe «1.1» idatz-zatia) xedatutakoak dira, bere antolamendu xehatua zehazteko xedez azpieremuan sustatu beharreko Hiri Antolamenduko Plan Bereziak birdoitutakoak. Plan Berezi horrek, batez ere, garajeetarako irisgarritasun-baldintzak ebatziko ditu. Aplikatu beharreko Plan Hidrologikoan xedatutakoaren arabera.

D. Antolatutako azpieremu xehatuen erabilera-baldintzak.

Baldintza-erabilerak, oro har, Plan honetako Hirigintza Arau Orokorretan partzela-mota bakoitzerako izaera horrekin xedatutakoak izango dira.

«2.1 Zezen Plaza» azpieremuan ateratzen diren partzelen erabilera-baldintzak bertan sustatu beharreko Hiri Antolamenduko Plan Bereziak zehazten dituenak izango dira, bere antolamendu xehatua zehazte aldera.

«2.3 San Martin» azpieremuan ateratzen diren partzelen erabilera-baldintzak bertan sustatu beharreko Hiri Antolamenduko Plan Bereziak zehazten dituenak izango dira, bere antolamendu xehatua zehazte aldera.

Ondoriozko eraikineko behe-solairuan bizitegi-erabilera nagusiarekin bateragarriak diren merkataritza-erabilerak edo hirugarren sektorekoak jarriko dira, bizitegi-erabilerako ezkaratzak eta laguntza-gelak barne, 250 m²(s)-ko eraikigarritasunarekin. Etxebizitzak ere egongo dira aplikatu beharreko Plan Hidrologiko uholde-arriskuko kotaren gainetik kokatuta.

a.20/2.1» partzelan baimendutako gehieneko etxebizitza-kopurua: 16 etxebizitza.

E. Jabari-baldintza partikularrak.

– «2.1 Zezen Plaza» azpieremua: jabari-baldintza horiek bertan sustatu beharreko Hiri Antolamenduko Plan Bereziak finkatutakoak izango dira.

– «2.3 San Martin» azpieremua: jabari-baldintza horiek bertan sustatu beharreko Hiri Antolamenduko Plan Bereziak finkatutakoak izango dira.

– Eremuaren gainerakoa: egungo jabari-baldintzak finkatu egingo dira, batetik, Plan Orokor hau formulatu eta indarrean sartu aurretik indarrean zegoen hirigintza-plangintzatik eta, bestetik, bere garapen eta egikaritzapenerako sustatutako proiektuetatik ateratako baldintzetan.

Testuinguru horretan, finkatu egingo da «a.20» tipologiako bizitegi-partzelen gainean xedatutako gainazaleko erabilera publikoko zortasuna, ibilbide berezien (bizikletentzako - oinezkoentzako) sarearen konfigurazio orokorraren xedeetarako. Horren arabera, sare horren jakineko zati bat zortasun horrek eragiten dien bizitegi-partzeletako lurri atxikita dago. Zortasunaren era-ginpeko azalera 629 m²-koa da, gutxi gorabehera.

F. Eraikinen atzerapena ibai-ibilgukiko.

Eraikinaren atzerapena Urola ibaiarekiko gaian aplikatu beharreko xedapenetan ezarritako irizpideetara doitu da eta, bereziki, indarrean dagoen EAEko ibaien eta erreken ertzak antolatzeko Lurralde Arloko Planera (isurialde kantauriarra).

2. Hiri-lurraren kategorizazioa.

«2.1 Zezen Plaza» azpieremuko lurrak bertan sustatu beharreko Plan Bereziak zehazten dituen hiri-lur kategorietan txertatuko dira.

«2.3 San Martin» azpieremuari dagozkion lurrak bertan sustatu beharreko Plan Bereziak zehazten dituen hiri-lur kategorietan txertatuko dira.

«a.20/2.1» eta «a.20/2.2» partzeletako lurrek hiri-lur finkatugabearen izaera dute eraikigarritasun haztatua handitzearen ondorioz.

* Subámbito «2.3 San Martin»:

Dichas condiciones son las establecidas en esta Norma Particular (apartado «1.1» del anterior epígrafe III), reajustadas en su caso por el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en el subámbito a los efectos de la determinación de la ordenación pormenorizada del mismo. En particular, dicho Plan Especial resolverá las condiciones de accesibilidad a los garajes de acuerdo con lo dispuesto en el Plan Hidrológico de aplicación.

D. Condiciones de uso de las subzonas pormenorizadas ordenadas.

Las condiciones de uso serán con carácter general las establecidas con este carácter para cada tipología de parcela en las Normas Urbanísticas Generales del presente Plan.

Las condiciones de uso de las parcelas resultantes en el subámbito «2.1 Zezen Plaza» serán las que determine el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en él, a los efectos de la determinación de su ordenación pormenorizada.

Las condiciones de uso de las parcelas resultantes en el subámbito «2.3 San Martin» serán las que determine el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en él, a los efectos de la determinación de su ordenación pormenorizada.

En la planta baja de la edificación resultante se ubicarán usos comerciales o terciarios compatibles con el uso residencial predominante, incluidos los correspondientes portales y cuartos auxiliares del uso residencial, con una edificabilidad de 250 m²(t), además de viviendas, situándose estas por encima de la cota de inundación del Plan Hidrológico de aplicación.

El número máximo de viviendas autorizado en la parcela «a.20/2.1» es de 16 viviendas.

E. Condiciones particulares de dominio.

– Subámbito «2.1 Zezen Plaza»: las condiciones de dominio serán las que determine el citado Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en él.

– Subámbito «2.3 San Martin»: las condiciones de dominio serán las que determine el citado Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en él.

– Resto del ámbito: se consolidan las condiciones de dominio actuales, en las condiciones resultantes de, por un lado, el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la formulación y entrada en vigor de este Plan General, y, por otro, los proyectos promovidos a los efectos de su desarrollo y ejecución.

Se consolida, en ese contexto, la servidumbre de uso público en superficie establecida sobre parcelas residenciales de tipología «a.20» a los efectos de la configuración global de la red de itinerarios especiales (ciclista - peatonal). En consonancia con ello, un determinado tramo de esa red está asociado a los terrenos de las parcelas residenciales afectadas por dicha servidumbre. La superficie afectada por la misma es de, aproximadamente, 629 m².

F. Retiro de las edificaciones de los cauces fluviales.

El retiro de la edificación con respecto al río Urola se ajustará a los criterios establecidos en las disposiciones de aplicación en la materia, y, en particular, en el vigente Plan Territorial Sectorial de ordenación de márgenes de ríos y arroyos de la CAPV (viente Cantábrica).

2. Categorización del suelo urbano.

Los terrenos correspondientes al subámbito «2.1 Zezen Plaza» serán integrados en las categorías de suelo urbano que determine el Plan Especial a promover en él.

Los terrenos correspondientes al subámbito «2.3 San Martin» serán integrados en las categorías de suelo urbano que determine el Plan Especial a promover en él.

Los terrenos de las parcelas «a.20/2.1» y «a.20/2.2» tienen la condición de suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada.

Hirigintza Eremu honetako gainerako lurrek hiri-lur finkatua-
ren izaera dute, eraikigarritasun haztatua handitzearen ondo-
rioz hiri-lur finkatugabetzat jo behar direnek izan ezik.

V. *Hirigintza antolamenduaren baldintzatzaile gainjarriak.*

Dagozkion xedeetarako, kontuan izan behar da Urola ibaia
eta Ibaieder ibaia Eremuaren inguruan daudela.

Plan Orokor honetan mugatutako eremu akustikoei lotutako
baldintzak aplikatuko dira.

«2.3 San Martin» azpieremuan sustatu beharreko Plan Bere-
ziak soinu-inpaktuaren azterlana izapidetzea behar du.

Eremuan kutsatuta egon litezkeen lurzoruen tratamendua,
bestalde, gaian aplikatu beharreko xedapenetan ezarritako iriz-
pideetara egokituko da.

Kontuan hartuko da, bereziki, Kantauri Ekialdeko Demarka-
zio Hidrografikoaren Plan Hidrologikoko 53. artikuluan xedatuta-
koa, batez ere 2.1 eta 2.3 azpieremuetako jarduketetan.

VI. *Aparteko eraikinak eta/edo elementuak katalogatzeko
baldintzak.*

Plan Orokor honetako Katalogoan jasota dago, Euskal Auto-
nomia Erkidegoko Monumentu deklaratzeko proposatutako In-
teres Historiko-Arkitetkoniko gisa Katalogatutako elementuen
modalitatean Osasun Zentroari dagokion eraikina (Epaitegi eta
Kartzela ohia).

VII. *Egikaritze-araubide espezifikoa.*

1. Urbanizazio-erregimena.

- * «2.1 Zezen Plaza» azpieremua.

Erregimen hori, alde batetik, azpieremuan sustatu beharre-
ko Plan Berezian eta, bestetik, bere garapenaren eta egikaritz-
apenaren xedeetarako (hirigintzako jarduketa-programa, etab.)
sustatu beharreko proiektuetan zehaztutakoa izango da.

- * «2.3 San Martin» azpieremua.

Erregimen hori, alde batetik, azpieremuan sustatu beharreko
Plan Berezian eta, bestetik, bere garapenaren eta egikaritz-
apenaren xedeetarako (hirigintzako jarduketa-programa, etab.) sus-
tatu beharreko proiektuetan zehaztutakoa izango da.

«a.20/2.1» partzelan planteatutako antolamenduaren ga-
rapenaren eta egikaritzapenaren testuinguruan partzela horre-
tako espazio publiko eta pribatu guztiak osotasunean urbaniza-
tuko dira, erabilera publikoko zortasunaren pean dagoen partzela
pribatuko urbanizazioa barne, etxadiko patioaren tratamendua-
rekin eta partzelaren aurreko urbanizazioarekin bat etorritik eta
«43 Harzubia» eremuan bere garaian sustatutako Urbanizazio
Proiektuaren arabera.

«a.20/2.2» partzelan aurreikusitako interbentzioak egikar-
itzeak Harzubia kalera ematen duen espaloia berrurbanizatzea
ekarriko du, sestra kalearen mailara altxatuz.

San Martin egoitzan planteatutako jarduketan garapenaren
eta egikaritzapenaren testuinguruan, Harzubia hiribideko eta
Zelaixoren atzealdeko partzela-aurrealdeak urbanizatuko dira,
Urbanizazio Obra Osagarrien Proiektuaren bitartez.

Halaber, behar diren berrurbanizazio-obrak egingo dira berriki
egindakoei jarraipena emanaz, egungo saihebidetaren parale-
loan doan bizikletentzako-oinetzentzako bide edo bidegorriaren
antolamenduari dagozkionak barne, Sanjuandegiko bideguru-
tzearen eta Garmendiren artean.

Los restantes terrenos de este Ámbito Urbanístico tienen la
condición de suelo urbano consolidado, salvo los que, por incre-
mento de la edificabilidad ponderada, deban ser considerados
como suelo urbano no consolidado.

V. *Condiciones superpuestas a la ordenación urbanística.*

Se ha de tener en cuenta, a los efectos correspondientes, la
presencia en las inmediaciones del Ámbito del río Urola y del río
Ibaieder.

Serán de aplicación las condiciones asociadas a las áreas
acústicas delimitadas en este Plan General.

El Plan Especial a promover en el subámbito «2.3 San Mar-
tin» requerirá la tramitación de un estudio de impacto acústico.

Por su parte, el tratamiento de los suelos potencialmente
contaminantes del ámbito se adecuará a los criterios estableci-
dos para los mismos en las disposiciones de aplicación en la
materia.

Se tendrá en cuenta, en particular, lo dispuesto en el artícu-
lo 53 del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del
Cantábrico Oriental, fundamentalmente con ocasión de las ac-
tuaciones en los subámbitos 2.1 y 2.3.

VI. *Condiciones de catalogación de edificaciones y/o ele-
mentos singulares.*

Se incluye en el Catálogo de este Plan General, en la moda-
lidad de elementos Catalogados de Interés Histórico-Arquitectó-
nico propuestos para ser declarados como Monumentos de la
Comunidad Autónoma del País Vasco el edificio correspondien-
te al Centro de Salud (Antiguo Juzgado y Cárcel).

VII. *Régimen específico de ejecución.*

1. Régimen de urbanización.

- * Subámbito «2.1 Zezen Plaza».

Dicho régimen será el que se determine, por un lado, en el
Plan Especial a promover en el subámbito, y, por otro, en los pro-
yectos a promover a los efectos de su desarrollo y ejecución
(programa de actuación urbanizadora, en su caso, etc.).

- * Subámbito «2.3 San Martin».

Dicho régimen será el que se determine, por un lado, en el
Plan Especial a promover en el subámbito, y, por otro, en los pro-
yectos a promover a los efectos de su desarrollo y ejecución
(programa de actuación urbanizadora, en su caso, etc.).

En el contexto del desarrollo y la ejecución de la ordenación
planteada en la parcela «a.20/2.1» se procederá a la urbaniza-
ción integral del conjunto de los espacios públicos y privados
comprendidos en la misma, incluyendo la urbanización de la
parcela privada sometida a servidumbre de uso público, en con-
cordancia con el tratamiento del patio de manzana, y la reurba-
nización del frente de la parcela, conforme al Proyecto de Urba-
nización promovido en su día en el área «43 Harzubia».

La ejecución de las intervenciones previstas en la parcela
«a.20/2.2» conllevará la reurbanización de la acera que da frente
a la calle Harzubia, elevándose la rasante en continuidad con la
calle.

En el contexto del desarrollo y ejecución de las actuaciones
planteadas en la Residencia de San Martín, se procederá a la
reurbanización de los frentes de parcela de Harzubia Hiribidea y
trasera de la zona de Zelaix, mediante el correspondiente
Proyecto de Obras Complementarias de Urbanización.

Se acometerán asimismo las obras de reurbanización opor-
tunas dando continuidad a las ya realizadas recientemente, in-
cluidas las correspondientes a la ordenación de la vía ciclista-
peatonal o bidegorri, paralela a la actual carretera variante, en-
tre el cruce de Sanjuandegi y el de Garmendi.

Proposatutako antolamenduak ezin izango du ingurunearen uholde-arriskua nabarmen areagotu, ezta hirugarrenei eragin ere. Premisa horiek justifikatu egin beharko dira:

— A.D.2.3 San Martin eremuaren kasuan, egungo egoera eta behin betikoa aztertuko dituen dagokion xehetasunezko azterlan hidraulikoan, idatzi beharreko nahitaezko Plan Bereziari azkenean proposatzen den antolamenduarekin, hori guztia indarrean dagoen araudiarekin eta UAKPearen jasotako jarduketekin bat etorritik.

— Perdillegi azpierenmuaren kasuan, egin beharreko Azterlan Hidraulikoaren edo justifikazioaren bidez, dagokion baimena eskatzen denean, uholde-arriskuaren aurrean behar bezala erantzun duen proiektu-irtenbidea zehaztu ondoren.

— Azterlan hidraulikoak bidali beharko dira, Uraren Euskal Agentziak berrikus ditzan eta, hala badagokio, baliozkotu ditzan.

Bizitegi-izaerako eraikin berriak diseinatzeko, kontuan hartuko dira dagoen uholde-arriskua eta uholde-mota, eta bizitegi-erabilerari berriak 500 urteko errepikatze-denborako uholdeak eragiten ez dien kotan ezarriko dira.

Lurpeko garaje eta sotoek eta horien erabilerak baldintza hauek bete beharko dituzte: barrunbearen estankotasuna bermatzea 500 urteko errepikatze-denborako uraldirako, uraldi horren kotatik gorako arnaguneak eta ebakuazio-bideak izatea, eta eraikinen kolapsoa saihesteko berariazko azterketak egitea, hori guztia garraiatutako karga solidoa kontuan hartuta. Azkenik, ahal den neurrian, kontuan hartu beharko da irisgarritasuna uholdeen ondoriozko larrialdi-egoeran.

2. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikinak.

— «2.1 Zezen Plaza» azpierenmua: Plan Bereziari dagokio hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikinak eta erabilerak identifikatzea.

— «2.3 San Martin» azpierenmua: formulatu beharreko Plan Bereziari dagokio hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikinak eta erabilerak identifikatzea.

— Eremuaren gainerako zatia: ez da deklaratu antolamenduarekin bat ez datorren eraikinik eta erabilerarik.

3. Egikaritzapeneko lege- eta hirigintza-araubidea.

* «2.1 Zezen Plaza» azpierenmua:

Erregimen hori, batetik, bertan sustatu beharreko Hiri Antolamenduko Plan Bereziari eta, bestetik, bere garapenerako eta egikaritzapenerako formulatu beharreko proiektuetan zehazten dena izango da.

Azpierenmuan ateratzen diren urbanizazio-karga guztien (garapen berriak ezartzeko eta udal-sare orokorrek behar dituzten zerbitzu-azpiegitura guztien lur azpiko konexio guztiak ezartzeko ezinbestekoak) egikaritzapena eta ordainketa bertan aurreikusitako hirigintza-garapenen betebeharrak izango dira.

* «2.3 San Martin» azpierenmua:

Erregimen hori, batetik, bertan sustatu beharreko Hiri Antolamenduko Plan Bereziari eta, bestetik, bere garapenerako eta egikaritzapenerako formulatu beharreko proiektuetan zehazten dena izango da.

Azpierenmuan ateratzen diren urbanizazio-karga guztien (garapen berriak ezartzeko eta udal-sare orokorrek behar dituzten zerbitzu-azpiegitura guztien lur azpiko konexio guztiak ezartzeko

La ordenación propuesta no podrá ocasionar un incremento significativo de la inundabilidad del entorno, ni afecciones a terceros. Dichas premisas se justificarán:

— En el caso del ámbito A.D.2.3. San Martín en el correspondiente Estudio Hidráulico de detalle que analice la situación actual y la definitiva con la ordenación que finalmente se proponga en el preceptivo Plan Especial a redactar, todo ello de acuerdo con la normativa vigente y con las actuaciones contempladas en el PGRI.

— En el caso del subámbito de Perdillegi mediante el Estudio Hidráulico o la justificación oportuna, con ocasión de la solicitud de la autorización correspondiente una vez concretada la solución proyectual que responderá debidamente ante el riesgo de inundación.

— Los Estudios Hidráulicos deberán ser remitidos para su revisión y, en su caso, validación por parte de la Agencia Vasca del Agua.

Las edificaciones nuevas de carácter residencial se diseñarán teniendo en cuenta el riesgo y el tipo de inundación existente y los nuevos usos residenciales se dispondrán a una cota tal que no se vean afectados por la avenida con periodo de retorno de 500 años.

Los garajes subterráneos y sótanos, y su uso, estarán condicionados a que se garantice la estanqueidad del recinto para la avenida de 500 años de período de retorno, a que dispongan de respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de dicha avenida, y a que se realicen estudios específicos para evitar el colapso de las edificaciones, todo ello teniendo en cuenta la carga sólida transportada. Por último, se deberá tener en cuenta, en la medida de lo posible, su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.

2. Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística.

— Subámbito «2.1 Zezen Plaza»: corresponderá al Plan Especial a formular la identificación de los edificios y usos que en su caso resulten disconformes con la ordenación urbanística.

— Subámbito «2.3 San Martín»: corresponderá al Plan Especial a formular la identificación de los edificios y usos que en su caso resulten disconformes con la ordenación urbanística.

— Resto del ámbito: no se declara edificio y uso alguno disconforme con la ordenación.

3. Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.

* Subámbito «2.1 Zezen Plaza»:

Dicho régimen serán el que se determine, por un lado, en el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en él, y, por otro, en los proyectos a formular para su desarrollo y ejecución.

La ejecución y el abono de la totalidad de las cargas de urbanización resultantes en el subámbito (precisas para la implantación de los nuevos desarrollos, así como las conexiones subterráneas de los nuevos desarrollos, así como las conexiones subterráneas de la totalidad de las infraestructuras de servicios precisas a las redes generales municipales, etc.) constituirán obligaciones propias de los desarrollos urbanísticos previstos en él.

* Subámbito «2.3 San Martín»:

Dicho régimen serán el que se determine, por un lado, en el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en él, y, por otro, en los proyectos a formular para su desarrollo y ejecución.

La ejecución y el abono de la totalidad de las cargas de urbanización resultantes en el subámbito (precisas para la implantación de los nuevos desarrollos, así como las conexiones subte-

ezinbestekoak) egikaritzapena eta ordainketa bertan aurreikusi-tako hirigintza-garapenen betebeharrak izango dira.

Eremuaren gainerako zatian planteatutako garapen berrien egikaritzapena egokitu egingo da:

– Zuzkidura-jarduketan berezko baldintzetara, baldin eta haien eraginpeko lurrek eraikigarritasun haztatua handitzearen ondorioz hiri-lur finkatugabeen berezko baldintzatzaileei erantzuten badiete.

Baldintza horiek bete behar dituzte, besteak beste, «a.20/2.1» («AD.2.1») eta «a.20/2.2» eta («AD.2.2») partzeletan proiektatutako jarduketek.

– Edo jarduketa isolatuen berezko baldintzetara, baldin eta haien eraginpeko lurrek hiri-lur finkatuen berezko baldintzatzaileei erantzuten badiete.

Jarduketa horiek guztiak zuzkidura publikotara zuzendutako lurrak lagatzeko jarduketekin eta urbanizazio osagarria egikaritzekoarekin osatuko dira kasu bakoitzean xedatutako baldintzetan (partzelen aurrealdeetako espaloiak, aparkaleku publikoak, etab.).

«a.20/2.1» partzelan aurreikusitako eraikuntzaren egikaritzapen zuzena aurreikusten da, bere garaian «43 Harzubia» eremurako sustatu eta onartutako Xehetasun Azterketan, Urbanizazio Proiektuan eta Birpartzelazio Proiektuan xedatutako baldintzetan. Egikaritzapen horren aurretik lehendik dauden eraikinak eraitsiko dira.

«2.2 Perdillegi» azpierzemuko ondoriozko ekipamendu-partzelan udalerriko adinekoentzako egoitza ezartzea aurreikusten da. Partzela horretan, arloan aplikatu beharreko xedapenetan ezarritako irizpideen arabera jokatu da eta eraikuntza-proiektua egin beharreko obrek garatzen duten urbanizazio-obra osagarrien eraikuntza-proiektuarekin osatu beharko da.

VIII. Ingurumen-arloko eta paisaia-integrazioko neurriak.

Plan Orokor honetako Ingurumen Inpaktuaren Ebaluazio Bateria-aren Azterlanean aurreikusitako neurri babesle, zuzentzaile eta konpentsatzaileak eta Azterlan horretan jasotako berrikuspen-programari atxikitako neurriak aplikatuko dira. Kontuan hartuko dira, bereziki, Perdillegi eta San Martin azpierzemuei buruz IAEn ezarritako neurriak.

Eremuaren hirigintza-garapenaren egikaritzapena «B.1 Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentuko 7. artikuluan aipaturiko udal-ordenantzetan honako gai hauen inguruan xedatutako irizpideetara doitu da: atmosferaren eta airearen kalitatea babestea obrek irauten duten bitartean; sortzen diren hondakinak bildu, tratatu eta biltegitratzea; obren ondoriozko zarata, hautsa eta abar ezabatu edota minimizatzea; Ordenantza horiek arautzen dituzten eta aplikatu beharrekoak diren beste edozein kontu.

IX. Grafikoa.

2. Kudeaketa-baldintzak.

– 2.1. zuzkidura-jarduketa.

– 2.2. zuzkidura-jarduketa.

X. Bizitegi-eraikigarritasun babestuaren betetze-maila orokorra.

Proposamena bat dator hirigintza-estandarrei buruzko uztailaren 3ko 123/2012 Dekretuko 15.2 artikuluan berariaz xedatutakoarekin, dokumentu honetako memoriako 11. eranskinean jasotako txosten-likidazioan justifikatu eta ondoren azalduko den bezala:

rráneas de la totalidad de las infraestructuras de servicios precisas a las redes generales municipales, etc.) constituirán obligaciones propias de los desarrollos urbanísticos previstos en él.

La ejecución de los nuevos desarrollos planteados en el resto del ámbito se adecuará:

– Bien a las condiciones propias de las actuaciones de dotación, siempre que los terrenos afectados por las mismas respondan a los condicionantes propios de los suelos urbanos no consolidados por incremento de edificabilidad ponderada.

Se entenderán sujetas a esas condiciones, entre otras, las actuaciones proyectadas en las parcelas «a.20/2.1» («AD.2.1») y «a.20/2.2» y («AD.2.2»).

– Bien a las condiciones propias de las actuaciones aisladas, siempre que los terrenos afectados por las mismas respondan a los condicionantes propios de los suelos urbanos consolidados.

Todas esas actuaciones se complementarán con las de cesión de terrenos destinados a dotaciones públicas, y ejecución de la urbanización complementaria, en los términos establecidos en cada caso (aceras, aparcamientos públicos, etc. en los frentes de parcela).

Se prevé la ejecución directa de la edificación prevista en la parcela «a.20/2.1», en los términos establecidos en el Estudio de Detalle, el Proyecto de Urbanización y el Proyecto de Reparcelación promovidos y aprobados en su día en el área «43 Harzubia». Dicha ejecución irá precedida del derribo de las edificaciones preexistentes.

En la parcela de equipamiento resultante en el subámbito «2.2 Perdillegi», en la que se prevé implantar la residencia de personas mayores del municipio, se actuará de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones de aplicación en la materia, debiendo complementarse el proyecto edificatorio con el correspondiente proyecto de obras complementarias de urbanización que desarrolle el conjunto de las obras precisas.

VIII. Medidas de carácter ambiental y de integración paisajística.

Serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias previstas en el Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental de este Plan General, así como las asociadas al programa de supervisión incluido en ese Estudio. Se tendrán en cuenta, en particular, las medidas establecidas en la DAE referida a los subámbitos de Perdillegi y San Martin.

La ejecución del desarrollo urbanístico del Ámbito debe ajustarse a los criterios que se establezcan en las Ordenanzas municipales mencionadas en el artículo 7 del Documento «B.1 Normas Urbanísticas Generales» en lo referente a: preservación de la calidad de la atmósfera y del aire durante la ejecución de las obras; recogida, tratamiento y depósito de los residuos que se generen; eliminación y/o minimización de ruido, polvo, etc. derivados de las obras; cualesquiera otras cuestiones que, reguladas en esas Ordenanzas, sean de aplicación.

IX. Gráficos.

2. Condiciones de gestión.

– Actuación de dotación 2.1.

– Actuación de dotación 2.2.

X. Cumplimiento global de la edificabilidad residencial proyectada.

La propuesta es conforme con lo dispuesto expresamente en el artículo 15.2 del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos, tal y como se justifica en el informe-liquidación que se recoge en el anejo 11 de la memoria de este documento y se muestra seguidamente:

Hiri-lurrerako:

Para el suelo urbano:

Jarduketa integratuko eremu mugatuak edo mugatu beharrekoak (J.I.)	Lurzoruaen sailkapena	Babes ofizialeko etxebizitzaren m²(s)	Etxebizitza tasatuen m²(s)	Etxebizitza libre gehigarrien m²(s)	Guztira
AI 2.1 - Zezen Plaza	Hiritarra	1.157	1.157	3.471	5.785
AI 2.3 San Martin	Hiritarra	1.841	7.361	0	9.202
4.1 eta 1.1 azpieremuak Santutxo	Hiritarra	516	2.584	0	3.100
4.2 azpieremua San Miguel	Hiritarra	2.670	2.670	8.010	11.350
4.3 azpieremua Esklabak-Iturzulo	Hiritarra	6.300	6.300	18.900	31.500
5.1 azpieremua Madalena-Soreasu	Hiritarra	3.383	3.383	10.149	16.915
11. azpieremua Amue	Hiritarra	8.748	9.310	25.682	43.740
Hiri-lurra guztira		24.615	32.765	66.212	123.072 ¹

1: Etxebizitza tasatuen + 510 m²(s) sartu gabe, lehendik dagoen eraikigarritasunari dagozkionak

Ámbitos de actuación integrada delimitados o a delimitar (A.I.)	Clasificación del suelo	m²(t) de viviendas de protección oficial	m²(t) de viviendas tasadas	m²(t) de viv. libres adicionales	Total
AI 2.1 - Zezen Plaza	Urbano	1.157	1.157	3.471	5.785
AI 2.3 San Martin	Urbano	1.841	7.361	0	9.202
Subámbitos 4.1 y 1.1 Santutxo	Urbano	516	2.584	0	3.100
Subámbito 4.2 San Miguel	Urbano	2.670	2.670	8.010	11.350
Subámbito 4.3 Esclavas-Iturzulo	Urbano	6.300	6.300	18.900	31.500
Subámbito 5.1 Madalena-Soreasu	Urbano	3.383	3.383	10.149	16.915
Ámbito 11 Amue	Urbano	8.748	9.310	25.682	43.740
Total suelo urbano		24.615	32.765	66.212	123.072 ¹

1: Sin incluir los 510 m²(t) de viviendas tasadas correspondientes a la edificabilidad preexistente

HL estandarra: BPES: 123.072ren % 20 = 24.615 m²(s) betetzen da. BPES + BPET: 123.072ren % 40 = 49.229 m²(s) 7.631 m²(s) handiagoa. Hortik ondorioztatzen da San Martin azpieremuan estandarra betetzen dela (1.841 = 9.202ren % 20). Lurzoru urbanizagarriako:	Estándar SU: VPPS: 20 % de 123.072 = 24.615 m²(t) se cumple. VPPS + VPPT: 40 % de 123.072 = 49.229 m²(t) 7.631 m²(t) mayor. De ello resulta también que se cumple el estándar en el subámbito de San Martin (1.841 = 20 % de 9.202). Para el suelo urbanizable:
--	--

37. eremua Txorietxe	Urbanizagarria	3.960	1.440	1.800
----------------------	----------------	-------	-------	-------

Ámbito 37 Txorietxe	Urbanizable	3.960	1.440	1.800
---------------------	-------------	-------	-------	-------

Izarran betetzen zela 2006ko ekainaren 13an behin betiko onartutako arau subsidiarioen aldaketan justifikatu zen. Aldaketa horrek EHLABen 2006ko urtarrilaren 26ko txostena izan zuen eta 17/1994 Legera egokitu zen babes publikoko etxebizitzaren estandarra betetzeko. 2. ERANSKINA Laburpen hau abenduaren 9ko 21/2013 Legeko 26.2.b artikuluan eta urriaren 16ko 211/2012 Dekretuko 15. artikuluan xedatutakoaren arabera idatzi da. I. Laburpenaren xedea. Azpeitiko HAPOn aldaketa, Garmendialdeko hirigintza-eremuko A.D.2.3. «San Martín»-i eta «Perdillegi» 2.2 azpieremuari	En Izarra, su cumplimiento ya se justificó en la modificación de las NNSS aprobada definitivamente el 13 de junio de 2006 que contó con informe de la COTPV de 26 de enero de 2006 y se ajustó para el cumplimiento del estándar de vivienda de protección pública a la Ley 17/1994. ANEXO 2 Extracto redactado de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 26.2.b de la ley 21/2013, de 9 de diciembre y en el artículo 15 del decreto 211/2012, de 16 de octubre. I. Objeto del extracto. La Modificación del PGOU de Azpeitia referida al A.D.2.3. «San Martín» y al subámbito 2.2 «Perdillegi» del ámbito urbanístico
---	---

dagokienez Udalak izapidetu du, EHLABren aldeko txostena jaso du, eta dagokion ingurumen-ebaluazio estrategikoaren (IEE) xede izan da, hura idazteko eta izapidetzeko prozesuarekin batera, eta Ingurumen Organo eskudunak, 2024ko urtarrilaren 16an, dagokion Ingurumen Adierazpen Estrategikoa egin du.

Dokumentu hau HAPOren aldaketaren behin betiko onespeneraren testuinguruan idatzi da eta, laburpen honetan, Ingurumen Ebaluazioari buruzko abenduaren 9ko 21/2013 Legeko 26.2.b artikuluan eta urriaren 16ko 211/2012 Dekretuko 15.b artikuluan xedatutakoari erantzuten zaio. Bi artikuluko horiek, dokumentuaren behin betiko onespenera argitaratzeko, hura formulatzea eskatzen dute, besteak beste, honako alderdi hauek barne hartuta:

— HAPOren aldaketan ingurumen-alderdiak nola txertatu diren adieraztea.

— HAPOren aldaketan nola hartu diren kontuan ingurumen-azterketa estrategikoa, informazio publikoaren eta kontsulten emaitzak adieraztea, ingurumen-adierazpen estrategikoa barne eta, hala dagokionean, prozesuan sortu diren desadostasunak.

— Aukeratutako alternatibak hautatzeko arrazoiak adieraztea, aztertutako alternatibei dagokienez.

— Plana aplikatzeak ingurumenean dituen ondorioen jarraipenerako hartutako neurriak.

Laburpen honen xedea agindu horri erantzutea baino ez da.

II. Ingurumen-alderdiak hapo-ren aldaketan txertatzeko modua adieraztea

Espedienteari hasiera eman zitzaionean, antolamendu-alternatibak proposatu ziren eta, prozesua heltzearen eta,aldi berean, ingurumen-ebaluazio estrategikoa egitearen ondorioz, azkenean hartutako soluzioa hautatu da, ingurumen-osagaia zeharka txertatuz.

Beraz, HAPOren aldaketak ingurumen-ebaluazioaren prozesu horri erantzuten dio, bai eta hori idazterakoan planteatu diren irizpideei eta herritarrek parte hartzeko prozesuaren emaitzari ere.

Testuinguru horretan, Ingurumen Organoak nahitaezko irismeneko dokumentua egin zuen, 2022ko urriaren 7an eta, azkenik, lehen aipatutako IAE.

Proposamenak jasangarritasun-printzipioak jasotzen ditu, hala nola, hiri-continuumean esku hartzea eta lbaieder ibaiaren ezkerraldea lehengoratzten saiatzea.

Hala, Planaren proposamenaren bidez, adinekoei ostatu emateko ekipamendua berritu eta handitu nahi da eta, gainera, lbaieder ingurune ingurumena hobetu eta uholde-arriskua minimizatu ere egin nahi da.

Gainera, hiri-bilbean jarduketarako kokaleku nagusi bat aukeratzeko erraztu egiten du joan-etorri ez-motordunak egitea.

HAPOren aldaketak ingurumen-ikuspegitik txertatzen dituen eta herritarren osasunaren hobekuntza ekarri behar duten neurri espezifikoak dira denak.

Hala, Ingurumen Organoaren Ingurumen Adierazpen Estrategikoa (IAE) berariaz adierazten duenez, «ingurumen-azterketa estrategikoa zuzena da eta bat dator indarreko araudian aurreikusitako alderdiekin», eta «ingurumen-alderdiak Planaren proposamenean integratzearen aldeko» iritzia eman du.

Osagarri gisa, Planean sartzeko ondorioetarako, eta soilik ingurumen-arloko ondorioetarako, honako hau planteatzen da IAE: plana egikaritzen ari denean kontuan hartuko direla indarreko araudian, hirigintza-dokumentuan eta Ingurumen Azterketa Es-

de Garmendialde ha sido tramitada por el Ayuntamiento, informada favorablemente por la COTPV, y objeto de la correspondiente evaluación ambiental estratégica (EAE) realizada paralelamente al proceso de su redacción y tramitación, habiendo emitido el Órgano Ambiental competente, con fecha de 16 de enero de 2024, la correspondiente Declaración Ambiental Estratégica (DAE).

El presente documento se redacta en el contexto de la próxima aprobación definitiva de la modificación de PGOU y en este extracto se responde a lo dispuesto en artículo 26.2.b de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental y en el artículo 15.b del Decreto 211/2012, de 16 de octubre, que requieren que, para la publicación de la aprobación definitiva del documento, se formule el mismo, incluyendo, entre otros, los siguientes aspectos:

— La expresión de la manera en la que se han integrado en la modificación de PGOU los aspectos ambientales.

— La expresión de cómo se han tomado en consideración en la modificación de PGOU el estudio ambiental estratégico, los resultados de la información pública y de las consultas, incluyendo la declaración ambiental estratégica, así como, cuando proceda, las discrepancias que hayan podido surgir en el proceso.

— La expresión de las razones de la elección de las alternativas seleccionadas, en relación con las alternativas consideradas.

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

El objeto de este extracto no es otro que responder a dicho mandato.

II. Expresión de la manera en la que se han integrado los aspectos ambientales en la modificación del PGOU

Con ocasión del inicio del expediente se plantearon alternativas de ordenación y, como consecuencia de la maduración del proceso y de la paralela evaluación ambiental estratégica, se ha decantado la solución finalmente adoptada, incorporando transversalmente la componente ambiental.

La modificación del PGOU responde así a dicho proceso de evaluación ambiental, así como a los criterios planteados para su redacción y al resultado del proceso de participación ciudadana realizado.

En dicho contexto, el Órgano Ambiental emitió el preceptivo documento de alcance, de 7 de octubre de 2022, y, finalmente, la DAE precitada.

La propuesta incorpora principios de sostenibilidad tales como la intervención en el continuo urbano y procura la recuperación de la margen izquierda del río lbaieder.

Así, la propuesta del Plan procura la renovación y la ampliación del equipamiento destinado al alojamiento de personas mayores, además de la mejora ambiental del entorno del lbaieder y de la minimización del riesgo de inundación.

Además, la elección para la actuación de una localización central en la trama urbana propicia los desplazamientos no motorizados.

Se tratan todas ellas de medidas específicas que la modificación de PGOU incorpora desde la perspectiva ambiental y que han de traducirse en la mejora de la salud de los ciudadanos.

Así, la referida Declaración Ambiental Estratégica (DAE) del Órgano Ambiental de 16 de enero de 2024 recoge expresamente que «el estudio ambiental estratégico resulta correcto y se ajusta a los aspectos previstos en la normativa en vigor», y valora «con carácter favorable la integración de los aspectos ambientales en la propuesta del Plan».

Complementariamente, a los efectos de su incorporación al Plan, a los solos efectos ambientales, se plantea en la DAE que en la ejecución del plan se tendrán en cuenta las medidas protectoras, correctoras, compensatorias y de seguimiento estable-

trategikoan ezarritako neurri babesleak, zuzentzaileak, konpentsatzaileak eta jarraipenekoak, bai eta IAE bertan natura-ondarea babesteko ezarritako neurriak, jabari publiko hidraulikoa babesteari buruzkoak eta uholde-arriskuak murrizteari buruzkoak, ibai-uren kalitatea babesteari buruzkoak, zarataren ondorioak arintzeari buruzkoak, aurreikusitako garapena egikaritzen den bitartean ingurumena babesteko neurri orokorrak, eraikuntza eta eraikuntza jasangarria bideratzen dutenak eta klima-aldaketara egokitzeari eta arintzeari buruzkoak ere. HAPOn aldaketan IAE txertatzeko dokumentuan horiei guztiei erantzuten zaie, eta horrela jasotzen da HAPOn aldaketan, jarraian errepikatuko den bezala.

III. HAPOn aldaketan ingurumen azterketa estrategikoa eta informazio publikoaren eta kontsulten emaitzak kontuan nola hartu diren adieraztea, ingurumen-azterketa estrategikoa barne eta, hala dagokionean, prozesuan sortu diren desadostasunak.

Azpeitiko HAPOk zehazten du udalerrian indarrean dagoen hirigintza-araubidea, hain zuzen ere orain formulatzen den hura aldatzeko proposamenaren xede den eremuan.

Hala, aplikatu beharreko lege-esparruaren arabera, lehen fasean planaren zirriborroa eta hasierako dokumentu estrategikoa idatzi ziren, biak 2022ko ekainean. Ingurumen-ebaluazio estrategikoaren prozedurari hasiera emateko eskaera egiteko gauzatu ziren bi zirriborroak. Ingurumen Organoaren aurrean izapidetu ondoren, organo horrek irismeneko dokumentua egin zuen 2022ko urriaren 7an. Dokumentu horrekin batera, hainbat txosten jaso ziren. Irismeneko dokumentu horretan, egindako kontsulten erantzunak helarazi zitzaizkion Udalari, jarraitu beharreko ingurumen-irizpide estrategikoak adierazi ziren, eta egin beharreko ingurumen-ebaluazio estrategikoaren azterketaren edukia eta irismena zehaztu ziren.

Prozesuaren jarraipenean, horren guztiaren ondorioz, Udalak jarraitu beharreko irizpideak finkatu zituen. Hala, idatzitako plana irismeneko dokumentu horren edukiri eta egindako herritarren partaidetza-prozesuari lotu zaie eta, aldi berean, behar diren ikuspegi guztiak txertatu ditu, eta dagokien Ingurumen Azterketa Estrategikoa du (aurreantzean, IAE). Plan horri eta bere IAEri hasierako onspena eman zitzairen 2023ko apirilaren 3ko osoko bilkuran.

Jendaurrean eduki ondoren, Udalak behin-behineko onarpenera ematea erabaki zuen 2023ko irailaren 19an eta, ondoren, espediente EHLABari eta Ingurumen Organoari helarazi zien.

Honaino iritsi eta behin betiko onartu aurretik, behin-behineko onartutako dokumentua, IAE barne hartzen duena, Ingurumen Organoari (Eusko Jaurlaritzak) bidali zitzaion, 211/2012 Dekretuko 13. artikuluan ezarritakoarekin bat etorritik, nahitaezko «Ingurumen Adierazpen Estrategikoa» egin ahal izateko, hain zuzen ere, plan eta programen ingurumen-ebaluazio estrategikoaren prozedura arautzen duen urriaren 16ko 211/2012 Dekretuko 13. artikuluan eta ingurumen-ebaluazioari buruzko abenduaren 9ko 21/2013 Legeko 25. artikuluan ezarritakoaren arabera.

2024ko urtarrilaren 16an, Ingurumen Organo horrek dagokien Ingurumen Adierazpen Estrategikoa egin zuen (aurreantzean, IAE), eta haren eduki osoa IAEren VI. eranskinean jasota dago.

Adierazi den bezala, IAEk «aldeko iritzia eman du ingurumen-alderdiak Planaren proposamenean txertatzeari buruz».

Osagarri gisa, Planean sartzeko ondorioetarako, eta soilik ingurumen-arloko ondorioetarako, IAEk honako hau planteatzen du: plana egikaritzen ari denean kontuan hartuko direla indarreko araudian, hirigintza-dokumentuak eta Ingurumen Azterketa Es-

cidas en la normativa vigente, en el documento urbanístico y en su Estudio Ambiental Estratégico, así como las medidas establecidas en la propia DAE para la protección del patrimonio natural, las relativas a la protección del dominio público hidráulico y a disminuir los riesgos de inundabilidad, las destinadas a la protección de la calidad de las aguas fluviales, las destinadas a aminorar los efectos derivados del ruido, aquellas generales para la protección del medio ambiente durante la ejecución del desarrollo previsto, las que procuren una edificación y una construcción sostenible, y aquellas en relación con la mitigación y la adaptación al cambio climático. En el documento de integración de la DAE en la modificación del PGOU se da respuesta a todas ellas, recogiendo así en la modificación del PGOU como, seguidamente, se reitera.

III. Expresión de cómo se han tomado en consideración en la modificación del PGOU el estudio ambiental estratégico, los resultados de la información pública y de las consultas, incluyendo la declaración ambiental estratégica, así como, cuando proceda, las discrepancias que hayan podido surgir en el proceso.

El PGOU de Azpeitia determina el régimen urbanístico vigente en el municipio, y más concretamente en el ámbito objeto de la propuesta de modificación del mismo que ahora se formula.

Así, de acuerdo con el marco legal de aplicación, se procedió en una primera fase a la redacción de un borrador de plan y de un documento inicial estratégico, fechados ambos en junio de 2022, que se realizaron a los efectos de la formulación de la solicitud de inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica. Tramitada ésta ante el Órgano Ambiental, éste emitió con fecha 7 de octubre de 2022 el correspondiente documento de alcance. Junto con dicho documento se recibieron asimismo diversos informes. En ese documento de alcance se daba traslado al Ayuntamiento de las respuestas a las consultas efectuadas, se señalaban los criterios ambientales estratégicos a seguir, y se señalaba el contenido y alcance que debía tener el estudio de la evaluación ambiental estratégica a realizar.

En la continuidad del proceso, todo ello dio lugar a la fijación por parte del Ayuntamiento de los criterios a seguir. Así, el plan redactado se ha atendido al contenido de dicho documento de alcance, y al proceso de participación ciudadana realizado, a la vez que ha incorporado la integración de todas las perspectivas precisas, y cuenta con el correspondiente Estudio Ambiental Estratégico (en adelante EsAE). Dicho plan y su EsAE fueron aprobados inicialmente en sesión plenaria de 3 de abril de 2023.

Tras su exposición pública, el Ayuntamiento acordó su aprobación provisional el 19 de septiembre de 2023 y procedió a trasladar el expediente seguidamente a la COTPV y al Órgano Ambiental.

Llegados aquí, con carácter previo a la aprobación definitiva, el documento aprobado provisionalmente, en el que se incluye el EsAE, fue remitido al Órgano Ambiental (Gobierno Vasco) a los efectos de la emisión de la preceptiva «Declaración Ambiental Estratégica», de acuerdo con lo establecido en el artículo 13 del Decreto 211/2012, de 16 de octubre, por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas y en el artículo 25 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Con fecha 16 de enero de 2024 ha sido emitida por dicho Órgano Ambiental la correspondiente Declaración Ambiental Estratégica (en adelante DAE) cuyo contenido completo se incluye en el anexo VI del EsAE.

Como ya se ha señalado, la DAE valora «con carácter favorable la integración de los aspectos ambientales en la propuesta del Plan».

Complementariamente, a los efectos de su incorporación al Plan, a los solos efectos ambientales, la DAE plantea que en la ejecución del plan se tendrán en cuenta las medidas protectoras, correctoras, compensatorias y de seguimiento establecidas

trategikoan ezarritako neurri babesleak, zuzentzaileak, konpentsatzaileak eta jarraipenekoak, bai eta IAEEn bertan natura-ondarea babesteko ezarritako neurriak, jabari publiko hidraulikoa babesteari buruzkoak eta uholde-arriskuak murrizteari buruzkoak, ibai-uren kalitatea babesteari buruzkoak, zarataren ondorioak arintzeari buruzkoak, aurreikusitako garapena egikaritzen den bitartean ingurumena babesteko neurri orokorrak, eraikintza eta eraikuntza jasangarria bideratzen dutenak eta klima-aldaketara egokitzeari eta arintzeari buruzkoak ere.

Bertan jasotzen den guztia kontuan hartuta eta arestian azal dutako guztiaren arabera, haren zehaztapenak HAPOn sartzea proposatzen da, IAE gehituz (IAEko VI. eranskina).

Era berean, xede horretarako, 9. Eranskina egin da, HAPOn aldaketan IAEren zehaztapenak sartzea justifikatzen duena.

Gainera, IAE ezarritako neurriak berariaz sartzen dira eremuko Hirigintza Arau Partikular berrian.

Azkenik, horretarako, 10. Eranskin hau ere egin da, dokumentuaren behin betiko onarpena argitaratzeko nahitaezko laburpenarekin bat datorrena.

Bestalde, ez da desadostasun esanguratsurik nabaritu, eta prozesutik atera denak proposamena zehazten eta hobetzen lagundu du.

Hala, HAPo aldatzeko dokumentuak, proposamenaren egikaritzapenak bete behar dituen hirigintza- eta ingurumen-esparrua definitzeko xedez zehazten joan diren zehaztapenak jaso ditu hainbat dokumentutan.

Horrekin batera, IAEen aipatutako ingurumen-integrazioko neurriak sartu dira HAPOn aldaketa behin betiko onartzeko hirigintza-dokumentuan, eta haren testua erantsi zaio, planaren parte den IAEren eranskin gisa.

IV. Aukeratutako alternatiba hautatzeko arrazoiak adieraztea, aztertutako alternatibei dagokienez.

Lehenengoak («O») alternatiba eremuan esku ez hartzea zekarren, eta baztertu egin zen, San Martinen zuzkidura-erabilerraren ezarpena egungo baldintzetan finkatzea esan nahi zuelako eta, ondorioz, ezinezkoa zelako hura handitzea, uholde-arriskua zegoelako, bai eta Ibaieder ibaiaren ezkeraldea lehengoratzeko ere.

«1.» alternatiba bat aztertu zen, zahar-egoitza Perdillegira eramateko helburuari erantzuten ziona, horretarako azpiero hori osorik erabiliz. Zuzkidura-erabilera baldintza egokietan hartzeko aukera ematen zuen eta, aldi berean, egin nahi den handitzea ahalbidetzen zuen. Bestalde, zuzkidura-erabilera Perdillegira lekualdatu ondoren, HAPOn azken azpiero horretan aurreikusitako babes publikoko etxebizitzaren bizitegi-garapena lekualdatzea esan nahi zuen, HAPOn gaur egun aurreikusitakoa baino erabilera-intentsitate txikiagoarekin. Alternatibak planteatutako helburu bikoitzari erantzuten zion. Horretarako, dimentsio bereziko zuzkidura-partzela bat eskaintzen du, baina HAPOk hasiera batean aurreikusitako bizitegi-eraikigarritasuna murriztuz.

«2.» alternatiba bat aztertu ere zen, zahar-egoitza Perdillegira eramateko helburuari erantzuten ziona, horretarako azpieroaren zati bat bakarrik erabiliz. Zuzkidura-erabilera baldintza egokietan hartzeko aukera ematen zuen eta, aldi berean, HAPOn aurreikusitako bizitegi-garapen berriaren zati bat haren beste zatian antola zitekeen. Zuzkidura-erabilera Perdillegira lekualdatu ondoren, HAPOn azken azpiero horretan aurreikusitako babes publikoko etxebizitzaren bizitegi-garapenaren gainerakoa San Martinera lekualdatzea eskatzen zuen. Planteatutako helburu biko-

en la normativa vigente, en el documento urbanístico y en su Estudio Ambiental Estratégico, así como las medidas establecidas en la propia DAE para la protección del patrimonio natural, las relativas a la protección del dominio público hidráulico y a disminuir los riesgos de inundabilidad, las destinadas a la protección de la calidad de las aguas fluviales, las destinadas a aminsonar los efectos derivados del ruido, aquellas generales para la protección del medio ambiente durante la ejecución del desarrollo previsto, las que procuren una edificación y una construcción sostenible, y aquellas en relación con la mitigación y la adaptación al cambio climático.

Atendiendo a cuanto en ella se recoge y de acuerdo con cuanto antecede, se propone integrar sus determinaciones en la modificación del PGOU, a la que se incorpora el DAE (anexo VI del EsAE).

Asimismo, a tal efecto, se ha elaborado el Anejo 9, en el que se justifica la integración en la modificación del PGOU de las determinaciones de la DAE.

Además, las medidas establecidas en el DAE se incluyen expresamente en la nueva Norma Urbanística Particular del ámbito.

Finalmente, para ello, se ha elaborado también este Anejo 10 que se corresponde con el extracto preceptivo para la publicación de la aprobación definitiva del documento.

No se han advertido, por otra parte, discrepancias significativas, y cuanto ha resultado del proceso ha contribuido a concretar y mejorar la propuesta.

Así, el documento de modificación del PGOU ha introducido, en sus muy diversos documentos, en cada caso, las determinaciones que se han ido concretando con el objeto de definir el marco urbanístico y ambiental al que debe responder la ejecución de la propuesta.

Con ello se incluyen en el documento urbanístico para la aprobación definitiva de la modificación del PGOU las medidas de integración ambiental mencionadas en la DAE, incorporándose el texto de ésta al mismo, como Anejo del EsAE que forma parte del plan.

IV. Expresión de las razones de la elección de la alternativa seleccionada, en relación con las alternativas consideradas.

La primera de ellas (alternativa «O») suponía la no intervención en el ámbito y se descartó, al suponer la consolidación en San Martín de la implantación del uso dotacional en sus actuales condiciones y, en consecuencia, la imposibilidad de propiciar la ampliación del mismo, ante el riesgo de inundación, así como de recuperar la margen izquierda del río Ibaieder.

Se consideró una alternativa «1» que respondía al objetivo de trasladar la residencia de personas mayores a Perdillegi, utilizando a tal efecto de forma íntegra dicho subámbito. Permitía acoger en condiciones adecuadas al uso dotacional, a la vez que posibilitaba la ampliación que se pretende. Suponía, por otra parte, trasladar a San Martín, una vez trasladado el uso dotacional a Perdillegi, el desarrollo residencial de viviendas de protección pública previsto en el PGOU en este último subámbito, con menor intensidad de uso que el actualmente previsto por el PGOU. La alternativa respondía al doble objetivo planteado, ofreciendo una parcela dotacional de singular dimensión, pero reduciendo la edificabilidad residencial prevista en origen por el PGOU.

Se consideró asimismo una alternativa «2» que respondía al objetivo de trasladar la residencia de personas mayores a Perdillegi, utilizando a tal efecto tan sólo una parte de dicho subámbito. Permitía acoger en condiciones adecuadas al uso dotacional, a la vez que cabía ordenar en la otra parte del mismo una parte del nuevo desarrollo residencial previsto en el PGOU. Suponía trasladar a San Martín, una vez trasladado el uso dotacional a Perdillegi, el resto del desarrollo residencial de viviendas de protección pública previsto en el PGOU. Se trataba de una alternativa

tzari erantzuten zion alternatiba zen, aurreikusitako bizitegi-erakigarritasunari eusten ziona baina zuzkidura-partzelaren tamaina mugatzen zuena.

Dokumentua izapidetu eta eztabaidatzearen ondorioz eta jasotako ekarpenak, egindako dokumentuak eta txostenak eta planteatutako erabakiak kontuan hartuta, Udalak 1. alternatiba hautatu zuen. Beraz, Perdillegi oso-osorik izango da adinekoentzako ekipamendu-zuzkiduratarako.

Horrekin batera, San Martin azpierzemua batez ere bizitegi-erabilerara bideratzea proposatzen da. Hala, Azpeitia 2030 Plan Estrategikoaren arabera, indarreko HAPOk Perdillegirako proposatutakoa baino intentsitate txikiagoko bizitegi-garapena proposatzen da, gutxienez, BPESen (babes publikoko etxebizitza sozialak) 281,20 m²(s) eta BPETen (babes publikoko etxebizitza tasatuak) 6.693,20 m²(s) hartuko dituena.

V. *Plana aplikatzeak ingurumenean dituen ondorioen jarraipenerako hartutako neurriak.*

HAPOn aldaketaren IAE ingurumena zaintzeko edo planaren ondorioak ikuskatzeko programa bat du horretarako, eta horri lotzen gataizkio hemen.

IAE horretan ezartzen dira Plana aplikatzeak ingurumenean dituen ondorioen jarraipenerako hartutako neurriak, eta hemen azalduko ez ditugunak. Horrez gain, HAPOn aldaketak bere hirigintza-arauetan ingurumen-arloko neurriak sartu dituela adierazten da, eta neurri horiek arau-izaera hartzen dutela. Horiei ere lotzen gataizkio, eta ez ditugu hemen azalduko.

que respondía al doble objetivo planteado, manteniendo la edificabilidad residencial prevista, pero limitando el tamaño de la parcela dotacional.

Como resultado de la tramitación y debate del documento, teniendo en cuenta las aportaciones recibidas, los documentos y los informes evacuados, así como las decisiones planteadas, el Ayuntamiento optó por la alternativa 1, de forma que Perdillegi se destine en su totalidad a una dotación de equipamiento para las personas mayores.

Paralelamente, se propone el destino predominantemente residencial del subámbito de San Martín, donde, de acuerdo con el Plan Estratégico Azpeitia 2030, se propone abordar un desarrollo residencial con menos intensidad que el propuesto por el vigente PGOU en Perdillegi, que acoja, al menos, 281,20 m²(t) de VPPS (viviendas de protección pública sociales) y 6.693,20 m²(t) de VPPT (viviendas de protección pública tasadas).

V. *Medidas adoptadas para el seguimiento de los efectos en el medio ambiente de la aplicación del plan.*

El EsAE de la modificación del PGOU cuenta para ello con un programa de vigilancia ambiental o de supervisión de los efectos del Plan al que nos remitimos desde aquí.

En el se establecen las medidas adoptadas para el seguimiento de los efectos en el medio ambiente de la aplicación del Plan que evitamos reproducir aquí. Se señala por otra parte que, adicionalmente, la modificación del PGOU ha incluido en sus Normas Urbanísticas medidas en materia ambiental que adquieren en consecuencia un carácter normativo. Nos remitimos también a ellas evitando su reproducción.