

**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**

**AZPEITIKO HIRI-ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN ALDAKETA
GARMENDIALDE 2. HE-KO
2.2 "PERDILLEGI" AZPIEREMUARI ETA "SAN MARTIN" 2.3 JZ-RI DAGOKIENEZ**

Diciembre 2022ko Abendua

ORDENACIÓN URBANA DE SUBÁMBITOS DE PERDILLEGI Y SAN MARTIN DE GARMENDIALDE

GARMENDIALDEKO PERDILLEGI ETA SAN MARTIN AZPIEREMUEN HIRI-ANTOLAMENDUA

ORDENACIÓN URBANA DE SUBÁMBITOS DE PERDILLEGI Y SAN MARTIN DE GARMENDIALDE

GARMENDIALDEKO PERDILLEGI ETA SAN MARTIN AZPIEREMUEN HIRI-ANTOLAMENDUA

ORDENACIÓN URBANA DE SUBÁMBITOS DE PERDILLEGI Y SAN MARTIN DE GARMENDIALDE

GARMENDIALDEKO PERDILLEGI ETA SAN MARTIN AZPIEREMUEN HIRI-ANTOLAMENDUA

ORDENACIÓN URBANA DE SUBÁMBITOS DE PERDILLEGI Y SAN MARTIN DE GARMENDIALDE

GARMENDIALDEKO PERDILLEGI ETA SAN MARTIN AZPIEREMUEN HIRI-ANTOLAMENDUA



ORDENACIÓN URBANA DE SUBÁMBITOS DE PERDILLEGI Y SAN MARTIN DE GARMENDIALDE

GARMENDIALDEKO PERDILLEGI ETA SAN MARTIN AZPIEREMUEN HIRI-ANTOLAMENDUA



ORDENACIÓN URBANA DE SUBÁMBITOS DE PERDILLEGI Y SAN MARTIN DE GARMENDIALDE

GARMENDIALDEKO PERDILLEGI ETA SAN MARTIN AZPIEREMUEN HIRI-ANTOLAMENDUA



ORDENACIÓN URBANA DE SUBÁMBITOS DE PERDILLEGI Y SAN MARTIN DE GARMENDIALDE

GARMENDIALDEKO PERDILLEGI ETA SAN MARTIN AZPIEREMUEN HIRI-ANTOLAMENDUA



ORDENACIÓN URBANA DE SUBÁMBITOS DE PERDILLEGI Y SAN MARTIN DE GARMENDIALDE
GARMENDIALDEKO PERDILLEGI ETA SAN MARTIN AZPIEREMUEN HIRI-ANTOLAMENDUA



ORDENACIÓN URBANA DE SUBÁMBITOS DE PERDILLEGI Y SAN MARTIN DE GARMENDIALDE

GARMENDIALDEKO PERDILLEGI ETA SAN MARTIN AZPIEREMUEN HIRI-ANTOLAMENDUA



ORDENACIÓN URBANA DE SUBÁMBITOS DE PERDILLEGI Y SAN MARTIN DE GARMENDIALDE

GARMENDIALDEKO PERDILLEGI ETA SAN MARTIN AZPIEREMUEN HIRI-ANTOLAMENDUA



ORDENACIÓN URBANA DE SUBÁMBITOS DE PERDILLEGI Y SAN MARTIN DE GARMENDIALDE

GARMENDIALDEKO PERDILLEGI ETA SAN MARTIN AZPIEREMUEN HIRI-ANTOLAMENDUA

ORDENACIÓN URBANA DE SUBÁMBITOS DE PERDILLEGI Y SAN MARTIN DE GARMENDIALDE

GARMENDIALDEKO PERDILLEGI ETA SAN MARTIN AZPIEREMUEN HIRI-ANTOLAMENDUA

ORDENACIÓN URBANA DE SUBÁMBITOS DE PERDILLEGI Y SAN MARTIN DE GARMENDIALDE

GARMENDIALDEKO PERDILLEGI ETA SAN MARTIN AZPIEREMUEN HIRI-ANTOLAMENDUA

ORDENACIÓN URBANA DE SUBÁMBITOS DE PERDILLEGI Y SAN MARTIN DE GARMENDIALDE

GARMENDIALDEKO PERDILLEGI ETA SAN MARTIN AZPIEREMUEN HIRI-ANTOLAMENDUA

ORDENACIÓN URBANA DE SUBÁMBITOS DE PERDILLEGI Y SAN MARTIN DE GARMENDIALDE

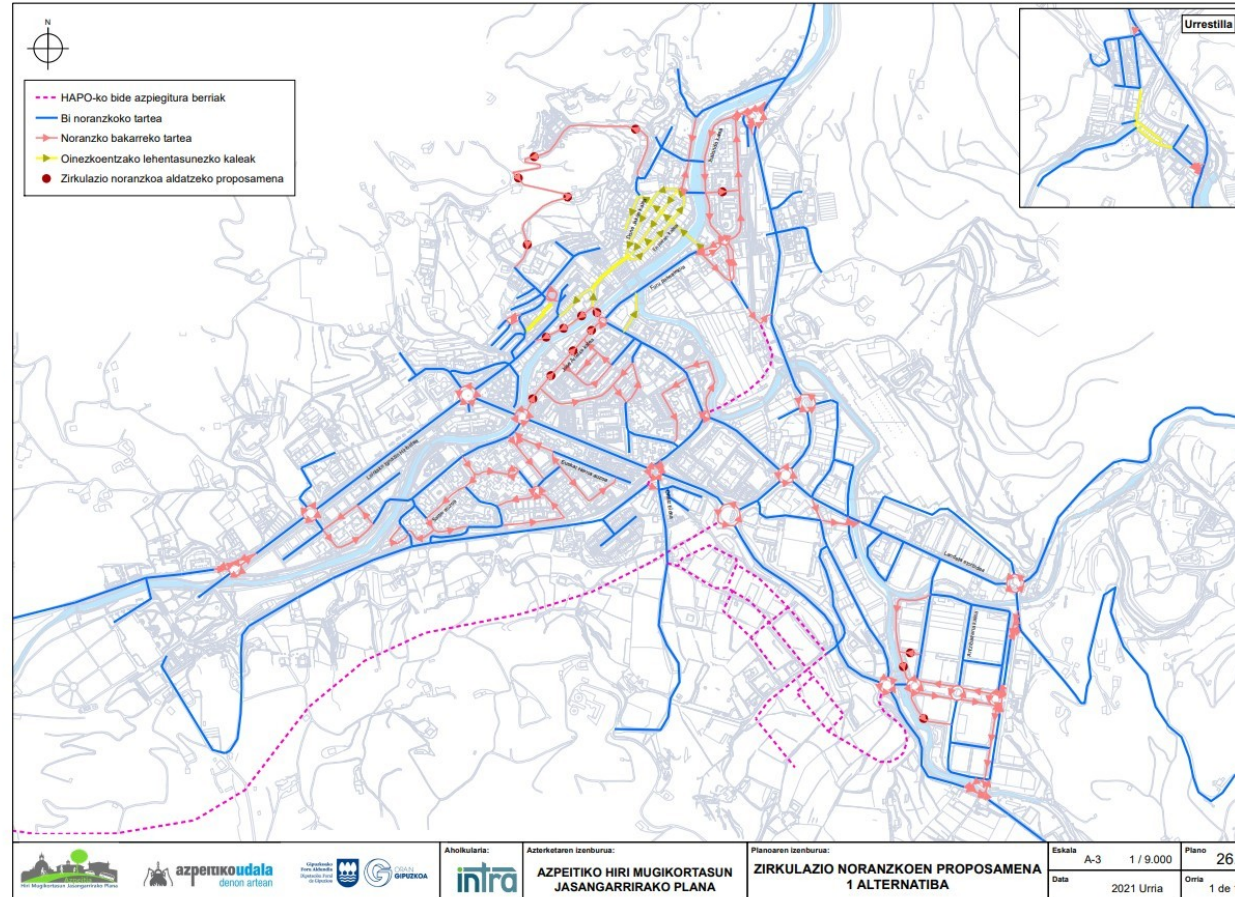
GARMENDIALDEKO PERDILLEGI ETA SAN MARTIN AZPIEREMUEN HIRI-ANTOLAMENDUA

ORDENACIÓN URBANA DE SUBÁMBITOS DE PERDILLEGI Y SAN MARTIN DE GARMENDIALDE

GARMENDIALDEKO PERDILLEGI ETA SAN MARTIN AZPIEREMUEN HIRI-ANTOLAMENDUA

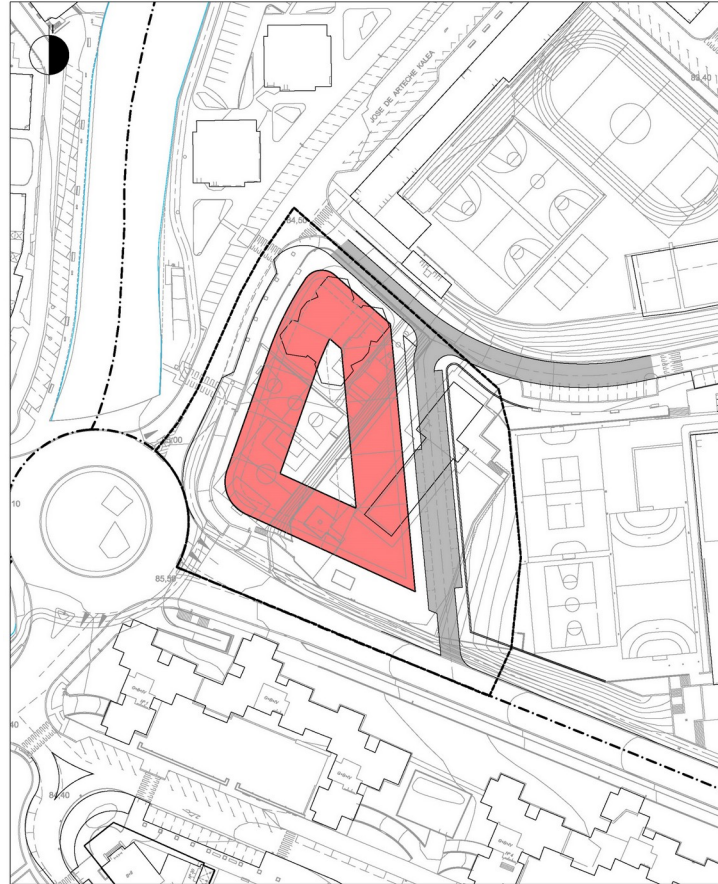
ORDENACIÓN URBANA DE SUBÁMBITOS DE PERDILLEGI Y SAN MARTIN DE GARMENDIALDE

GARMENDIALDEKO PERDILLEGI ETA SAN MARTIN AZPIEREMUEN HIRI-ANTOLAMENDUA

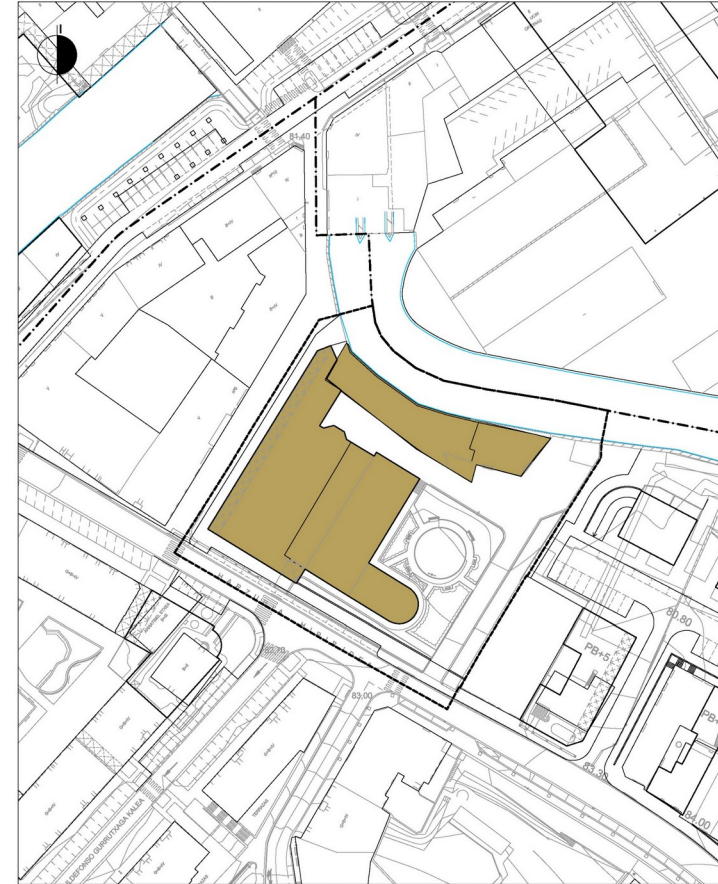


ORDENACIÓN URBANA DE SUBÁMBITOS DE PERDILLEGI Y SAN MARTIN DE GARMENDIALDE

GARMENDIALDEKO PERDILLEGI ETA SAN MARTIN AZPIEREMUEN HIRI-ANTOLAMENDUA



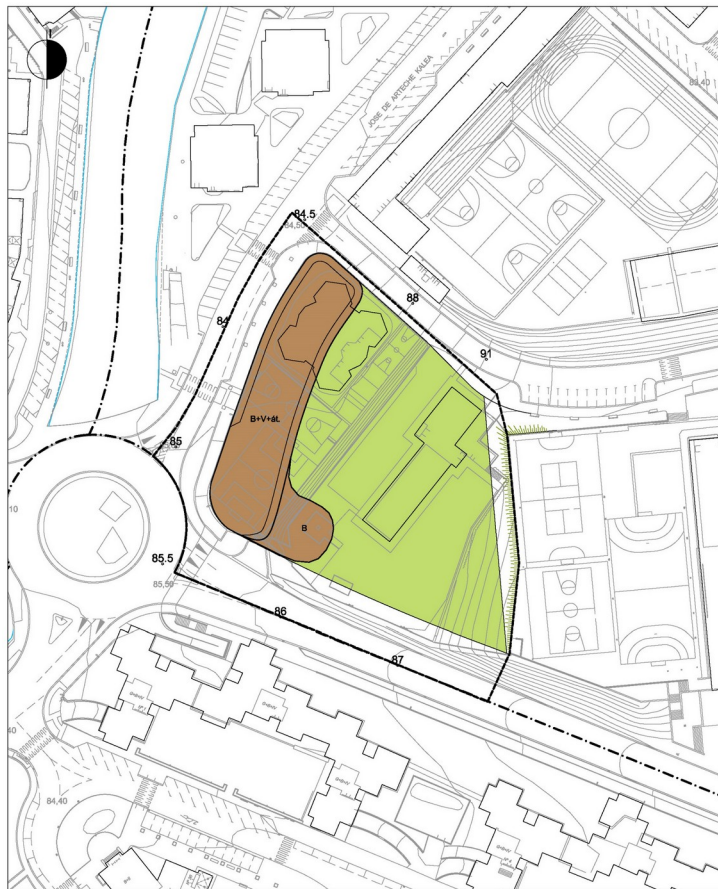
SUBÁMBITO "2.2 PERDILLEGI"



ÁMBITO A.D. "2.3 SAN MARTÍN"

ORDENACIÓN URBANA DE SUBÁMBITOS DE PERDILLEGI Y SAN MARTIN DE GARMENDIALDE

GARMENDIALDEKO PERDILLEGI ETA SAN MARTIN AZPIEREMUEN HIRI-ANTOLAMENDUA



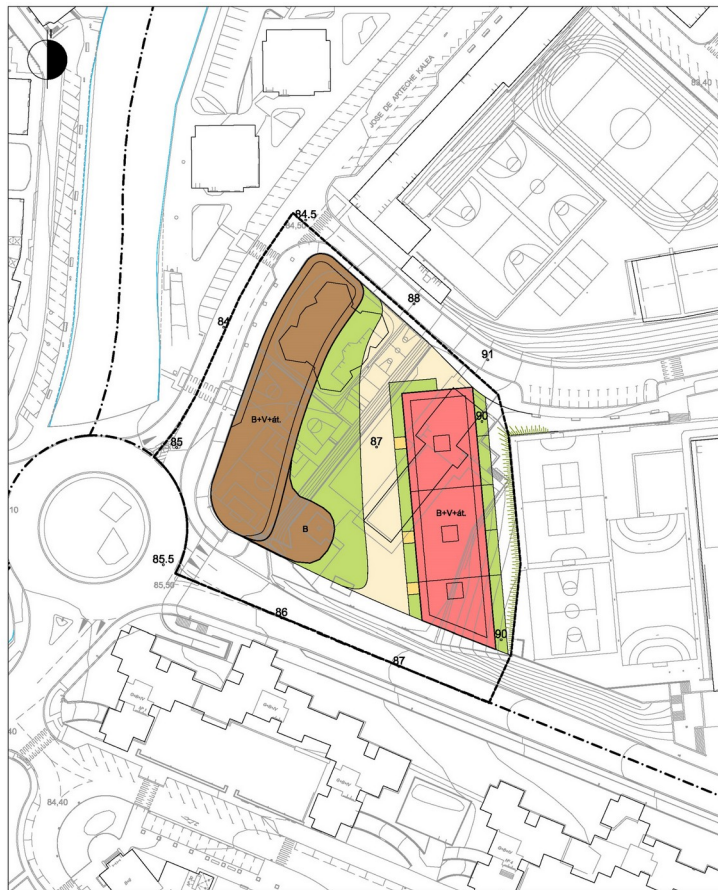
SUBÁMBITO "2.2 PERDILLEGI"



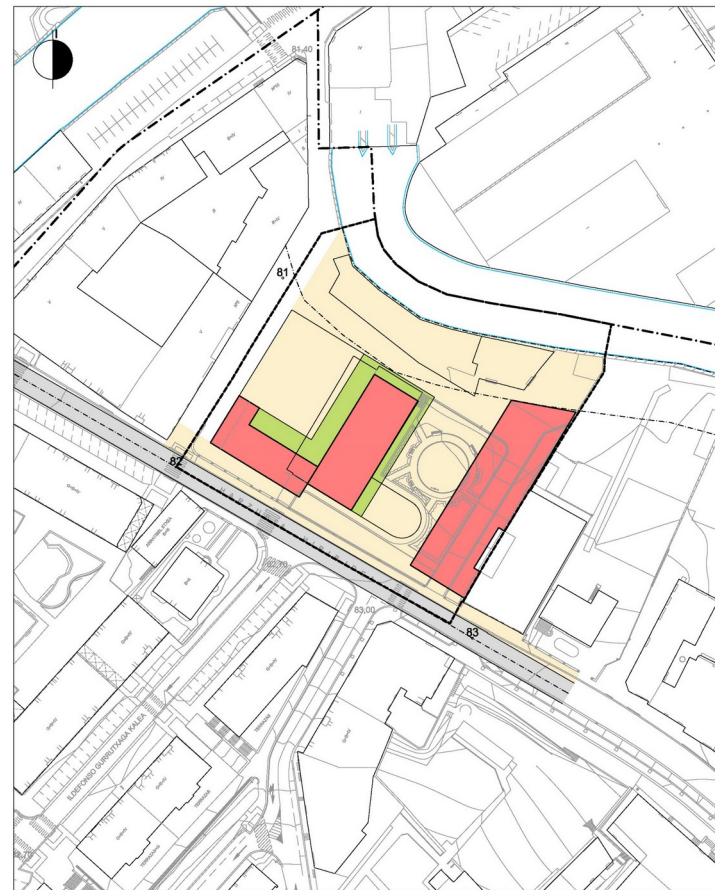
ÁMBITO A.D. "2.3 SAN MARTÍN"

ORDENACIÓN URBANA DE SUBÁMBITOS DE PERDILLEGI Y SAN MARTIN DE GARMENDIALDE

GARMENDIALDEKO PERDILLEGI ETA SAN MARTIN AZPIEREMUEN HIRI-ANTOLAMENDUA



SUBÁMBITO "2.2 PERDILLEGI"



ÁMBITO A.D. "2.3 SAN MARTÍN"

ORDENACIÓN URBANA DE SUBÁMBITOS DE PERDILLEGI Y SAN MARTIN DE GARMENDIALDE

GARMENDIALDEKO PERDILLEGI ETA SAN MARTIN AZPIEREMUEN HIRI-ANTOLAMENDUA



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

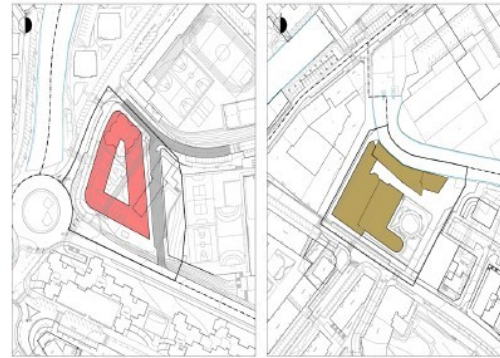
Junio 2022

El Ayuntamiento plantea la modificación del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) vigente con el doble objeto de trasladar el uso de equipamiento previsto en el A.D.2.3. "San Martín" al subámbito 2.2 "Perdillegi" y, a su vez, de trasladar el uso residencial previsto en dicho subámbito 2.2 "Perdillegi" al A.D.2.3. "San Martín", teniendo en cuenta cuanto se dispone en el Plan Hidrológico de aplicación. Tiene por objeto responder al nuevo planteamiento municipal que se formula en relación con la respuesta a dar a las necesidades de alojamiento para personas mayores y de vivienda de protección pública.

La solución a proponer permitirá que el equipamiento asistencial disponga en Perdillegi de espacios residenciales en todas sus plantas, en situación menos vulnerable al riesgo de inundación, mientras que en San Martín el uso de vivienda se localizará en las plantas altas, limitándose los usos en planta baja a los estrictamente posibles en la situación que concurre, y resolviéndose adicional y oportunamente la accesibilidad a las plantas de sótanos con destino a garajes y otros usos. Con ello se plantea renovar y adaptar a la nueva coyuntura el equipamiento local en materia de residencia para personas mayores, propiciandole asimismo una mayor oferta.

Elo conlleva el eventual ajuste de la edificabilidad residencial establecida (11.300 m2(t)) planteándose en cualquier caso que la oferta resultante no sea inferior a aquella que garantiza el balance mínimo calculado en el PGOU, según el cual se requería en Perdillegi un mínimo de 281,20 m2(t) de VPPS (viviendas de protección pública sociales) y un mínimo de 6.693,20 m2(t) de VPPT (viviendas de protección pública tasadas).

Se plantean al efecto dos alternativas (1 y 2) que responden a dicho objetivo. En la alternativa 1, el subámbito de Perdillegi se destina íntegramente a equipamiento, mientras que en la alternativa 2, se destina también en parte a acoger el uso residencial. Así, en la alternativa 1 se propone ordenar 7.200 m2(t) con uso predominante residencial, mientras que en la alternativa 2 se mantiene íntegramente la edificabilidad de 13.000 m2(t) prevista en el PGOU vigente, repartida entre los subámbitos de Perdillegi y San Martín. En ambos casos, se mantiene la clasificación de suelo urbano de ambos subámbitos. Sin embargo, la edificabilidad urbanística residencial resultante es inferior en la alternativa 1, aumentando sin embargo en tal caso la dimensión de la parcela asociada al equipamiento con destino a residencia de personas mayores.



Planta de ordenación de la Alternativa "0"



Planta de ordenación de la Alternativa "1"



Planta de ordenación de la Alternativa "2"

Alternativa "0":

Se corresponde con la alternativa que supone la no intervención en el ámbito de San Martín. Elio supone, en el caso que nos ocupa, ya la ejecución de cuanto se propone por el PGOU vigente, ya la inexecución del mismo, manteniendo la situación actual de ambos subámbitos.

Elio supone la consolidación en San Martín de la implantación del uso dotacional en sus actuales condiciones; en consecuencia, no cabe dar respuesta al objetivo municipal de ampliar la residencia de mayores, a la vez que su precisa adaptación no encuentra respuesta ante la problemática de la afección al ámbito del flujo preferente del cauce del Ibaiedier de aplicación para dicha tipología de uso.

Esta opción no responde al objetivo municipal. Se ilustra en la imagen siguiente.

Alternativa "1":

Responde al objetivo de trasladar la residencia de personas mayores a Perdillegi, utilizando a tal efecto de forma íntegra dicho subámbito. Permite acoger en condiciones adecuadas al uso dotacional, a la vez que posibilita la ampliación que se pretende e incluso permite ofrecer posibilidades a más largo plazo.

Supone 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. Las características de San Martín dan lugar a un nuevo desarrollo residencial con menor intensidad de uso que el actualmente previsto por el PGOU.

Se trata de una alternativa que responde al doble objetivo planteado, ofreciendo una parcela dotacional de singular dimensión, pero reduciendo la edificabilidad residencial prevista en origen por el PGOU. Se ilustra en la imagen siguiente.

Alternativa "2":

Responde al objetivo de trasladar la residencia de personas mayores a Perdillegi, utilizando a tal efecto tan sólo una parte de dicho subámbito. Permite acoger en condiciones adecuadas al uso dotacional, a la vez que cabe ordenar en la otra parte del mismo parte del nuevo desarrollo residencial previsto en el PGOU.

Supone 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 trata de una alternativa que responde al doble objetivo planteado, manteniendo la edificabilidad residencial prevista, pero limitando el tamaño de la parcela dotacional. Se ilustra en la imagen siguiente.

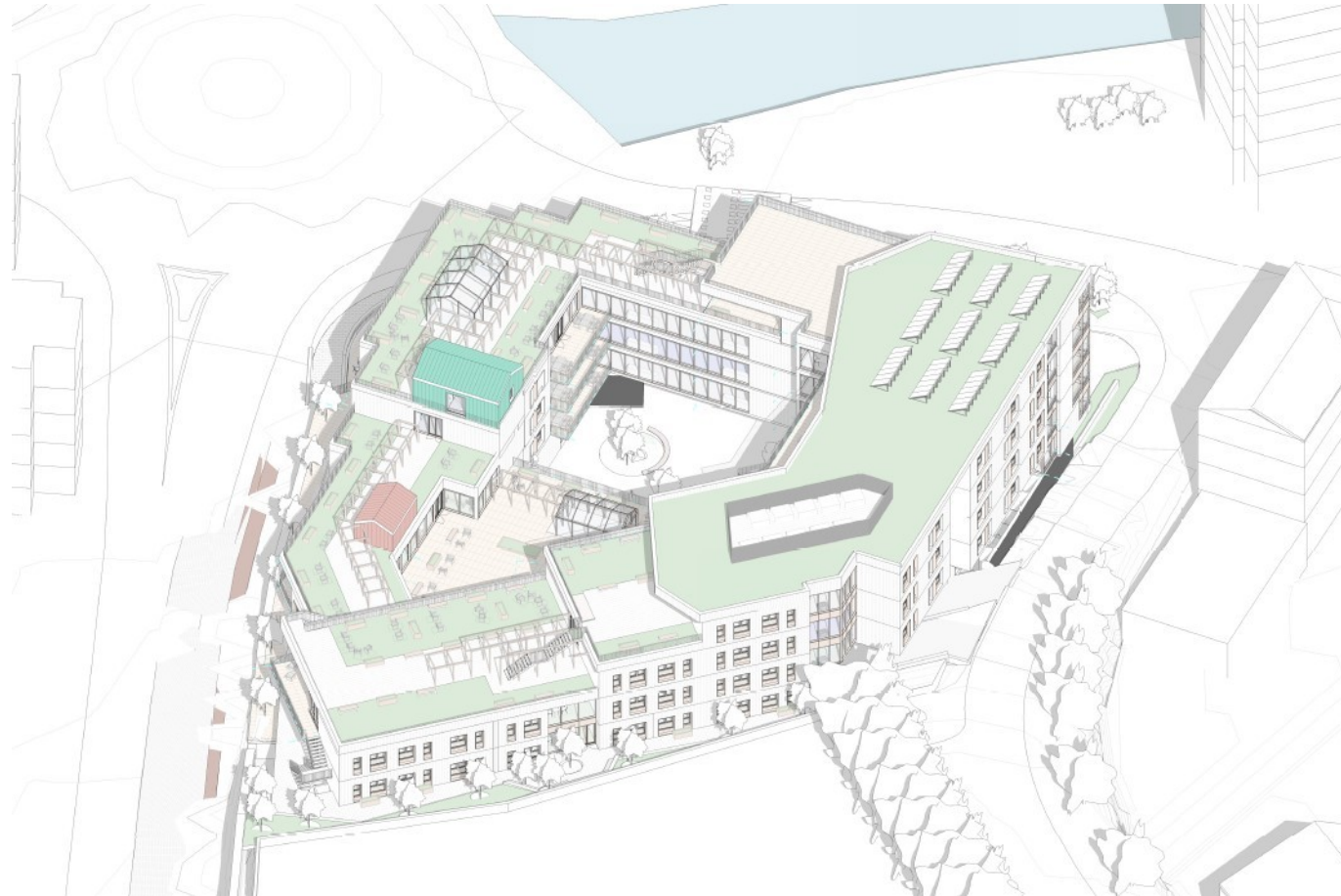
ORDENACIÓN URBANA DE SUBÁMBITOS DE PERDILLEGI Y SAN MARTIN DE GARMENDIALDE

GARMENDIALDEKO PERDILLEGI ETA SAN MARTIN AZPIEREMUEN HIRI-ANTOLAMENDUA



ORDENACIÓN URBANA DE SUBÁMBITOS DE PERDILLEGI Y SAN MARTIN DE GARMENDIALDE

GARMENDIALDEKO PERDILLEGI ETA SAN MARTIN AZPIEREMUEN HIRI-ANTOLAMENDUA



ORDENACIÓN URBANA DE SUBÁMBITOS DE PERDILLEGI Y SAN MARTIN DE GARMENDIALDE

GARMENDIALDEKO PERDILLEGI ETA SAN MARTIN AZPIEREMUEN HIRI-ANTOLAMENDUA

ORDENACIÓN URBANA DE SUBÁMBITOS DE PERDILLEGI Y SAN MARTIN DE GARMENDIALDE

GARMENDIALDEKO PERDILLEGI ETA SAN MARTIN AZPIEREMUEN HIRI-ANTOLAMENDUA

ORDENACIÓN URBANA DE SUBÁMBITOS DE PERDILLEGI Y SAN MARTIN DE GARMENDIALDE

GARMENDIALDEKO PERDILLEGI ETA SAN MARTIN AZPIEREMUEN HIRI-ANTOLAMENDUA

ORDENACIÓN URBANA DE SUBÁMBITOS DE PERDILLEGI Y SAN MARTIN DE GARMENDIALDE

GARMENDIALDEKO PERDILLEGI ETA SAN MARTIN AZPIEREMUEN HIRI-ANTOLAMENDUA

ORDENACIÓN URBANA DE SUBÁMBITOS DE PERDILLEGI Y SAN MARTIN DE GARMENDIALDE
GARMENDIALDEKO PERDILLEGI ETA SAN MARTIN AZPIEREMUEN HIRI-ANTOLAMENDUA

“2.3 SAN MARTIN” AZPIEREMUAREN ANTOLAMENDUA

Jose Artetxe kaleko sestra gaineko eraikigarritasuna: **13.000 m2 (S).**

Solairu kopurua: **VI**, Jose Artetxe kaleko sestrari dagokionez.
Gehienez 200 m2 (S) -ko eraikigarritasunak altuera hori gainditzea baimentzen da.

Eraikuntzaren altuera: **25,00 m.** Jose Artetxe kaleko sestratik.
Gehienez ere 200 m2 (S) -ko eraikigarritasunak profil hori gainditzea baimentzen da.

ORDENACIÓN URBANA DE SUBÁMBITOS DE PERDILLEGI Y SAN MARTIN DE GARMENDIALDE
GARMENDIALDEKO PERDILLEGI ETA SAN MARTIN AZPIEREMUEN HIRI-ANTOLAMENDUA

ORDENACIÓN EN SUBÁMBITO “2.3 SAN MARTIN”

Edificabilidad sobre la rasante de la calle José Artetxe: **13.000 m²(t)**.

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.

ORDENACIÓN URBANA DE SUBÁMBITOS DE PERDILLEGI Y SAN MARTIN DE GARMENDIALDE

GARMENDIALDEKO PERDILLEGI ETA SAN MARTIN AZPIEREMUEN HIRI-ANTOLAMENDUA

ORDENACIÓN EN SUBÁMBITO “2.3 SAN MARTIN”

- Bizitegi-garapen berriari lotutako eraikigarritasuna arautzeko baldintzak:

Bizitegi-eraikigarritasun berria:

- * Babes publikoko etxebizitza sozialen erregimenari lotutakoa : 281,20 m² (s)
- * Etxebizitza tasatuaren erregimenari lotutakoa: 8.920,80 m² (s)
- * Bizitegi-eraikigarritasun berria guztira: **9.202,00 m² (s)**
(86 etxebizitza berri inguru)
(Perdillegin 11.624 m² (s) proposatzen dira HAPOn, hau da, **108** etxebizitza inguru)

- * Hirugarren sektoreko erabileretarako hirigintza-eraikigarritasuna: **250,00 m² (s)**
(Perdillegin 1.376 m² (s) proposatu dira HAPOn erabilera horretarako)

ORDENACIÓN URBANA DE SUBÁMBITOS DE PERDILLEGI Y SAN MARTIN DE GARMENDIALDE
GARMENDIALDEKO PERDILLEGI ETA SAN MARTIN AZPIEREMUEN HIRI-ANTOLAMENDUA

ORDENACIÓN EN 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: 281,20 m²(t)
 - * Edificabilidad residencial vinculada al régimen de vivienda tasada: 8.920,80 m²(t)
 - * Nueva edificabilidad residencial total: **9.202,00 m²(t)**
(alrededor de **86** nuevas viviendas)
(En Perdillegi se proponen en PGOU 11.624 m²(t), esto es, unas **108** viviendas)
 - * Edificabilidad urbanística con destino a usos terciarios: **250,00 m²(t)**
(En Perdillegi se proponen en PGOU 1.376 m²(t) para este uso)

ORDENACIÓN URBANA DE SUBÁMBITOS DE PERDILLEGI Y SAN MARTIN DE GARMENDIALDE

GARMENDIALDEKO PERDILLEGI ETA SAN MARTIN AZPIEREMUEN HIRI-ANTOLAMENDUA

ORDENACIÓN URBANA DE SUBÁMBITOS DE PERDILLEGI Y SAN MARTIN DE GARMENDIALDE

GARMENDIALDEKO PERDILLEGI ETA SAN MARTIN AZPIEREMUEN HIRI-ANTOLAMENDUA

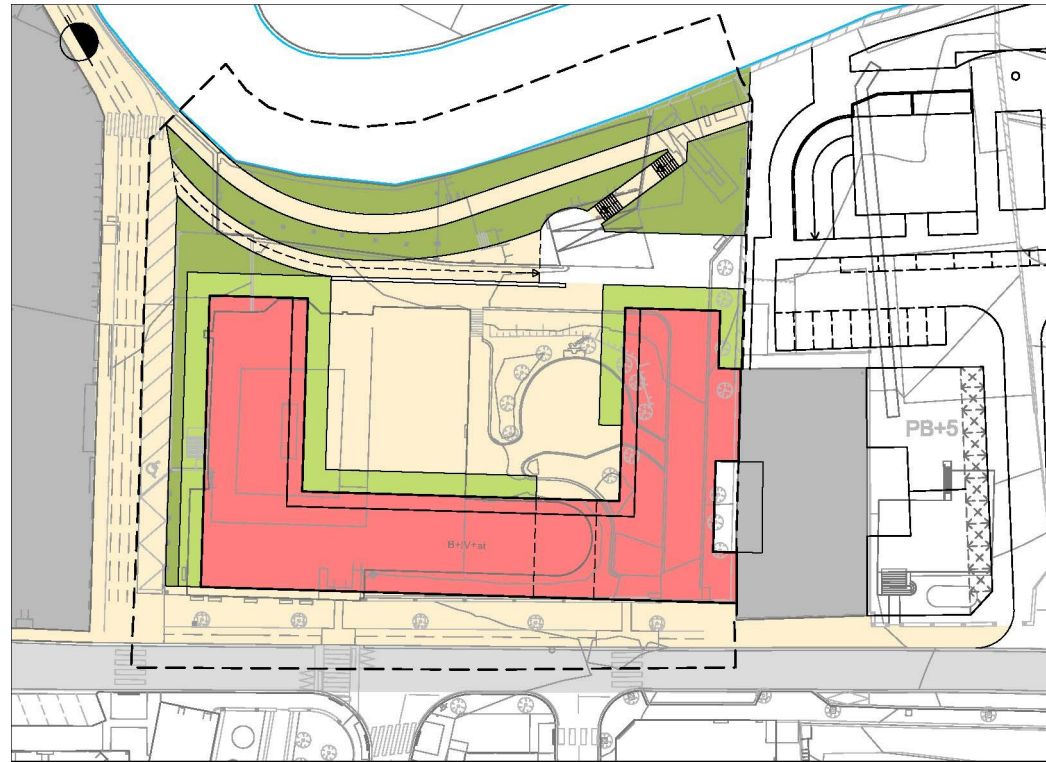
ORDENACIÓN URBANA DE SUBÁMBITOS DE PERDILLEGI Y SAN MARTIN DE GARMENDIALDE

GARMENDIALDEKO PERDILLEGI ETA SAN MARTIN AZPIEREMUEN HIRI-ANTOLAMENDUA



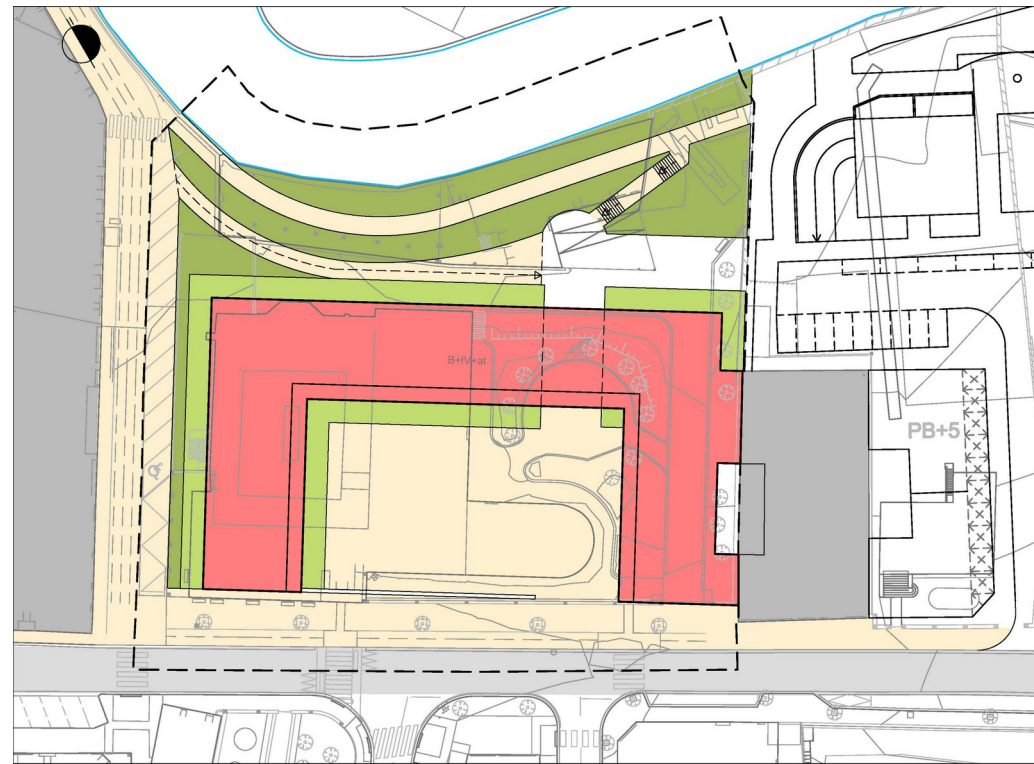
ORDENACIÓN URBANA DE SUBÁMBITOS DE PERDILLEGI Y SAN MARTIN DE GARMENDIALDE

GARMENDIALDEKO PERDILLEGI ETA SAN MARTIN AZPIEREMUEN HIRI-ANTOLAMENDUA



ORDENACIÓN URBANA DE SUBÁMBITOS DE PERDILLEGI Y SAN MARTIN DE GARMENDIALDE

GARMENDIALDEKO PERDILLEGI ETA SAN MARTIN AZPIEREMUEN HIRI-ANTOLAMENDUA



ORDENACIÓN URBANA DE SUBÁMBITOS DE PERDILLEGI Y SAN MARTIN DE GARMENDIALDE

GARMENDIALDEKO PERDILLEGI ETA SAN MARTIN AZPIEREMUEN HIRI-ANTOLAMENDUA

ORDENACIÓN URBANA DE SUBÁMBITOS DE PERDILLEGI Y SAN MARTIN DE GARMENDIALDE

GARMENDIALDEKO PERDILLEGI ETA SAN MARTIN AZPIEREMUEN HIRI-ANTOLAMENDUA

ORDENACIÓN URBANA DE SUBÁMBITOS DE PERDILLEGI Y SAN MARTIN DE GARMENDIALDE

GARMENDIALDEKO PERDILLEGI ETA SAN MARTIN AZPIEREMUEN HIRI-ANTOLAMENDUA

ORDENACIÓN URBANA DE SUBÁMBITOS DE PERDILLEGI Y SAN MARTIN DE GARMENDIALDE

GARMENDIALDEKO PERDILLEGI ETA SAN MARTIN AZPIEREMUEN HIRI-ANTOLAMENDUA

ORDENACIÓN URBANA DE SUBÁMBITOS DE PERDILLEGI Y SAN MARTIN DE GARMENDIALDE

GARMENDIALDEKO PERDILLEGI ETA SAN MARTIN AZPIEREMUEN HIRI-ANTOLAMENDUA