



Azpeitiko Udala

AZPEITIKO UDALA	AYUNTAMIENTO DE AZPEITIA
AURRETIKO KONTSULTA PUBLIKOA Azpeitiko Hiri Antolamenduko Plan Orokorreko "Alde Zaharra" 1 Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren 9. artikulua aldatzea (2025PLAN0027)	CONSULTA PÚBLICA PREVIA Modificación del artículo 9 de las Normas Urbanísticas del Plan Especial de Ordenación Urbana del Ámbito Urbanístico 1 "Alde Zaharra" del Plan General de Ordenación Urbana de Azpeitia (2025PLAN0027).
Administrazio Publikoen Administrazio Prozedura Erkidearen urriaren 1eko 39/2015 Legearen 133.1 artikuluekin bat etorritik, xedapen orokorraren proiektua edo aurreproiektua egin aurretik, kontsulta publiko bat bideratuko da administrazio eskudunaren web-atariaren bidez, eta, bertan, eraginpean egon daitezkeen subjektuen eta antolakunderik adierazgarrien iritzia jasoko da, gai hauei buruz: a) Ekimenarekin konpondu nahi diren arazoak. b) Onartzeko beharra eta egokitasuna. c) Arauaren helburuak. d) Egon daitezkeen ordezkotza irtenbide erregulatzaileak eta ez-erregulatzaileak. Dokumentu honen xedea da galdera horiei erantzutea eta Azpeitiko Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren (HAPN) "Alde Zaharra" Hirigintza Eremurako Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren 9. artikulua aldatu aurreko kontsultaren oinarri izatea, arauaren hartzaile izan daitezkeen pertsonak eta herritarrek, oro har, beren iritzia eta ekarpenak egin ditzaten.	De conformidad con el artículo 133.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, con carácter previo a la elaboración del proyecto o anteproyecto de disposición de carácter general, se sustanciará una consulta pública a través del portal web de la Administración competente, en la que se recabará la opinión de los sujetos y de las organizaciones más representativas potencialmente afectadas acerca de: a) Los problemas que se pretenden solucionar con la iniciativa. b) La necesidad y oportunidad de su aprobación. c) Los objetivos de la norma. d) Las posibles soluciones alternativas regulatorias y no regulatorias. El presente documento tiene por objeto dar respuesta a dichas cuestiones y servir de base a la consulta previa a la modificación del artículo 9 de las Normas Urbanísticas del Plan Especial de Ordenación Urbana para el Ámbito Urbanístico 1 "Alde Zaharra" del Plan General de Ordenación Urbana de Azpeitia (PGOU), con el fin de que las personas potenciales destinatarias de la norma y la ciudadanía en general puedan formular sus opiniones y aportaciones.
a) Ekimenarekin konpondu nahi diren arazoak.	a) Los problemas que se pretenden solucionar con la iniciativa.



Azpeitiko Udala

"Alde Zaharra" 1. Hirigintza Eremurako Hiri Antolamenduko Plan Bereziak, 2024ko irailaren 24tik indarrean dagoenak, Plan Orokorra garatzen du Hirigune Historikoko bizitegi-eraikinei dagokienez, eta, besteak beste, eremuko bizitegi-eraikinen estalkietako terrazak gaitzea arautzen du. Plan Bereziko Hirigintza Arauen 9. artikulua estalkian terrazak jartzeko baldintzak arautzen ditu. Zehazki, 9.2.E.a) atalak ezartzen du fatxadako paramentuarekiko gutxieneko tartea bi metrokoak izan behar direla. Betekizun horren helburua terrazak bideetatik landare gehigarri gisa ikustea saihestea da. Hala ere, neurketa fatxada-lerrotik egitea planteatzen denez, zaila da egiaztatzea. Fatxadako paramentua hegala hegala edo irtenguneek eten ohi dute; beraz, puntu hori zehaztea zaila da teilatuaren isurialdeari dagokionez, eta horrek interpretazio-arazoak sortzen ditu hirigintza-lizentziak izapidetzean. Horregatik, beharrezkotzat jotzen da neurketaren erreferentzia-puntua zehaztea, eraikinaren teilatu-hegala erreferentziatzat hartuta, eta neurketa teilatuaren isurialdearen gainean egitea. Hau da 9.2.E.a) artikulua idazketa: a) Fatxadaren hegala ertzetik 2 metrora, estalkiaren planoaren gainean neurtuta.	El Plan Especial de Ordenación Urbana para el Ámbito Urbanístico 1 "Alde Zaharra", en vigor desde el 24 de septiembre de 2024, desarrolla el Plan General en lo relativo a las edificaciones residenciales del Casco Histórico, regulando, entre otras cuestiones, la habilitación de terrazas en las cubiertas de las edificaciones residenciales del ámbito. El artículo 9 de las Normas Urbanísticas del Plan Especial, regula las condiciones de habilitación de terrazas en cubierta. En concreto, el apartado 9.2.E.a) establece que los retiros mínimos respecto del paramento de fachada deben ser de dos metros. El propósito de este requisito es evitar que las terrazas sean visibles desde los viales como plantas adicionales. Sin embargo, al plantearse realizar la medición desde la línea de fachada, dificulta su comprobación. El paramento de la fachada suele estar interrumpido por el voladizo o cuerpos salientes del alero, por lo que este punto es un punto teórico de difícil definición sobre la vertiente del tejado, que genera problemas interpretativos en la tramitación de licencias urbanísticas. Por ello, se considera necesario precisar el punto de referencia de la medición, tomando como referencia el alero del edificio y realizar la medición sobre la vertiente del tejado. La redacción propuesta del artículo 9.2.E.a) es la siguiente: a) A 2 m del borde del alero de la fachada, medido sobre el plano de cubierta.
b) Onartzeko beharra eta egokitasuna.	b) La necesidad y oportunidad de su aprobación.



Azpeitiko Udala

Plan Bereziko hirigintza-arauen 4.2.Cb) artikulua xedatzen duenez, "6., 7., 8. eta 9. artikuluetan jasotako aurreikuspenek Antolamendurako Udal Ordenantzetako aurreikuspenen izaera eta irismen arauemailea dute". Beraz, zehaztaper horietan edozein zehaztaper edo aldaketa egiteko, xedaper orokorretarako ezarritako prozeduraren araberrako izapideak egin behar dira. Aldaketa beharrezkoa da indarreko plangintzaren aplikazio egokiari eragiten dion alderdi tekniko bat argitzeko, administrazio-eraginkortasuna eta hirigintza-kudeaketa hobetzeko, Sektore Publikoaren Araubide Juridikoaren urriaren 1eko 40/2015 Legearen 3.1.k artikulua printzipioekin bat etorritik, baliabide publikoen kudeaketaren eraginkortasunari dagokionez.	El artículo 4.2.C.b) de las Normas urbanísticas del Plan Especial dispone que "las previsiones contenidas en los artículos 6, 7, 8 y 9 tienen el carácter y alcance normativo de las previsiones de las Ordenanzas Municipales de Ordenación". Por tanto, cualquier precisión o modificación en estas determinaciones requiere tramitación conforme al procedimiento establecido para las disposiciones de carácter general. La modificación resulta necesaria para clarificar un aspecto técnico que afecta a la correcta aplicación del planeamiento vigente y oportuna para mejorar la eficacia administrativa y la gestión urbanística, en coherencia con los principios del artículo 3.1.k de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, relativos a la eficiencia en la gestión de los recursos públicos.
c) Arauaren helburuak. Aldaketaren helburu nagusia estalkiko terrazetarako ezarritako gutxienerako atzerapenak neurtzeko erreferentzia tekniko zehaztea da, argitasuna, segurtasun juridikoa eta interpretazio-uniformetasuna indartuz. Aldaketa horrek 39/2015 Legearen 129.1 artikuluan jasotako erregulazio onaren printzipioei erantzuten die, honako hauek baitira: • Beharrezkoa, dagoen arazo tekniko bat konpontzeko. • Eraginkorra eta efizientea, aplikagarritasuna hobetzen baitu antolamendu-eredua aldatu gabe. • Proporzionala, aldaketa puntual argigarri batera mugatzen delako.	c) Los objetivos de la norma. El objetivo principal de la modificación es precisar la referencia técnica de medición de los retiros mínimos establecidos para las terrazas en cubierta, reforzando la claridad, la seguridad jurídica y la uniformidad interpretativa en la aplicación del Plan Especial. Esta modificación responde asimismo a los principios de buena regulación recogidos en el artículo 129.1 de la Ley 39/2015, al ser: • Necesaria, para resolver un problema técnico existente. • Eficaz y eficiente, al mejorar la aplicabilidad sin alterar el modelo de ordenación. • Proporcional, al limitarse a una modificación puntual de carácter aclaratorio.



Azpeitiko Udala

• Juridikoki argia eta segurua, interpretatzeko anbiguotasunak saihesten baititu.	• Clara y segura jurídicamente, al evitar ambigüedades interpretativas.
d) Egon daitezkeen ordezeko irtenbide erregulatzailerik eta ez-erregulatzailerik. Ez da aurreikusten ordezeko irtenbide erregulatzailerik edo ez-erregulatzailerik; izan ere, planteatutako gaia - gutxieneko atzerapenak neurtzeko erreferentzia-arau-testuaren aldaketa puntualaren bidez bakarrik konpon daiteke. Ez da hirigintza-baldintza berririk sartzen, eta ez da antolamenduko funtsezko parametrorik aldatzen.	d) Las posibles soluciones alternativas regulatorias y no regulatorias. No se contemplan soluciones alternativas regulatorias ni no regulatorias, dado que la cuestión planteada —la referencia para la medición de los retiros mínimos— solo puede resolverse mediante la modificación puntual del texto normativo. No se introducen nuevos condicionantes urbanísticos ni se modifican parámetros esenciales de ordenación.
PERIODO DE PARTICIPACIÓN Desde el 13 de octubre de 2025 hasta el 27 de octubre de 2025 ENVIO DE APORTACIONES olatz@azpeitia.eus	



Sinaduren laburpena / Resumen de firmas	
Titulua / Título:	2025PLAN0027-Aurretiko kontsultaren publikoaren iraga/Anuncio de consulta pública previa