

## AZKOITIKO PLANGINTZARAKO ARAU SUBSIDIARIOAK

## NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE AZKOITIA

# 5. ALDAKETA PUNTUALA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 5



## HASIERAKO ONESPENEKO DOKUMENTUA – *DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL*

## **IRAILA 2022 SEPTIEMBRE**



Aitor Gabilondo (Abogado)





## AZKOITIKO PLANGINTZARAKO ARAU SUBSIDIARIOAK

## NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE AZKOITIA

# 5. ALDAKETA PUNTUALA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 5



# *MEMORIA*HASIERAKO ONESPENEKO DOKUMENTUA — *DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL*

## **IRAILA 2022 SEPTIEMBRE**



Aitor Gabilondo (Abogado)



## ÍNDICE

INTRODUCCION	5
DOCUMENTACIÓN	7
MODIFICACIONES PROPUESTAS	8
1 Modificación en el Sector 10 Txalon Erreka Este y	
Área 13 Insausti. Transferencia de edificabilidad	
vinculada a Viviendas de Protección Pública	8
1.A JUSTIFICACIÓN	8
1.A.1. Régimen urbanístico vigente	
1.A.1.1. Sector 10 Txalon Erreka Este	15
1.A.1.2. Área 13 Insausti	
1.B MODIFICACIÓN PROPUESTA	21
1.B.1. Modificación propuesta en el Sector 10	
Txalon Erreka Este referida a la parcela A.10.1.A.a	21
1.B.2. Modificación propuesta en el Área 13:	
Insausti referida a la parcela B.4.1	26
2 Modificación en el Documento de Normativa General.	
2.1 Modificación del Artículo 49. Criterios de cómputo	
del aprovechamiento edificatorio.	35
2.1.A JUSTIFICACIÓN	35
2.1.B MODIFICACIÓN PROPUESTA	36
Contenido actual del Artículo 49	
Nuevo contenido del Artículo 49	37



2.2 Modificación del Artículo 57. Cubiertas y artículos 9,1;	
52,b y 60,b	38
2.2.A JUSTIFICACIÓN	38
2.2.A 300111 IOA01014	50
2.2.B MODIFICACIONES PROPUESTAS	38
Contenido actual del Artículo 57. Cubiertas	38
Nuevo contenido del Artículo 57. Cubiertas	39
Contenido actual del Artículo 9,1. Clasificación y contenido	
de los Usos Urbanísticos	40
Nuevo contenido del Artículo 9,1. Clasificación y contenido	
de los Usos Urbanísticos	41
Contenido actual del Artículo 52,B). Condiciones	
de edificación aplicables con carácter general	41
Nuevo contenido del Artículo 52,B). Condiciones	
de edificación aplicables con carácter general	42
Contenido actual del Artículo 60. Espacios de uso privado	
no edificables sobre rasante	43
Nuevo contenido del Artículo 60. Espacios de uso privado	
no edificables sobre rasante	43
ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA	44
MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	45
ESTUDIO SOCIO LINGÜÍSTICO	46
ESTUDIO DE IMPACTO DE GÉNERO	47
ANEVO	
ANEXO	
Copia del Convenio de Colaboración entre la Administración	
General de la Comunidad Autónoma del País Vasco, Departamento	
de Planificación Territorial, Vivienda y Trasportes y Ayuntamiento	
de Azkoitia y Azkoitia Lantzen S.A., para la promoción de vivienda	
de protección pública en el término municipal de Azkoitia	49



### **MEMORIA**

### INTRODUCCIÓN

El Consejo de Diputados de la Excma. Diputación Foral de Gipuzkoa aprobó definitivamente en Sesión de 19 de Junio de 2.007 el Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Azkoitia (B.O.G. nº 193, de 2 de Octubre de 2.007).

Asimismo, el Ayuntamiento de Azkoitia, en sesión plenaria de 22 de Junio de 2.010, aprobó con carácter definitivo la Modificación Puntual nº 1 del Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Azkoitia referida a las Áreas A-2 Ensanche, A-3 San Martín, A-4 Floreaga, A-14.2 Ugarte Igara, A-19 Juin, Área-21 GSB Acero y Normativa General. (B.O.G. nº 146, de 3 de Agosto de 2.010).

En fecha 12 de Noviembre de 2.012, el Ayuntamiento de Azkoitia aprobó, con carácter definitivo, la 2ª Modificación Puntual del Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento referida a las Áreas A-19 Juin y Sector 27 Egino Berri (B.O.G. nº 6, de 9 de Enero de 2.013).

Mediante acuerdo plenario de fecha 28 de Octubre de 2.015, el Ayuntamiento de Azkoitia aprobó la Modificación Puntual nº 3 del Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, que afectaban al entorno del caserío Egurrola, así como al Sector 16 Zabale y Sector 26 Oinartxo y parte de Suelo no Urbanizable (B.O.G. nº 234, de 7 de Diciembre de 2.015).

Por último, en fecha 29 de Julio de 2.020, el Ayuntamiento de Azkoitia aprobó definitivamente, y con carácter parcial, la 4ª Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento que afectaban a diversas áreas urbanas, concretamente el Área 24 San Juan, Área 25 Basarte y Área 3 San Martín (B.O.G. Nº 193 de 8 de Octubre de 2.020), quedando aun pendiente de aprobar con carácter definitivo otros aspectos de dicha modificación, como son la creación del Sector Izagirre Jandalo de uso de actividades económicas (Preferentemente industrial); así como la reforma y adaptación al Plan Territorial Sectorial Agroforestal del régimen urbanístico del suelo no urbanizable, incluido en el documento Normativa General.

El origen del presente Proyecto, por un lado, lo encontramos en el Convenio de colaboración suscrito en fecha 31 de Mayo de 2.021 entre el Ayuntamiento de Azkoitia, la Sociedad municipal Azkoitia Lantzen S.A. y la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco (Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes) para la promoción de vivienda de protección pública en el Sector 10 Txalon Erreka de Azkoitia (El citado Convenio se acompaña al presente Proyecto como Anexo).



En virtud del mismo, se acordó la compraventa de tres parcelas de titularidad de la Sociedad Municipal ubicadas en el citado ámbito urbanístico a la Administración General de la C.A.V., y que a continuación se identifican:

- 1.- Parcela No 1 o P-1 que se corresponde con la Parcela "A.10.1.A.a" del Plan Parcial modificado del Sector 10 Txalon Erreka.
- 2.- Parcela Nº 2 o P-2 que se corresponde con la Parcela "A.10.1.A.b" del Plan Parcial modificado del Sector 10 Txalon Erreka.
- 3.- Parcela Nº 3 o P-3 que se corresponde con la Parcela "A.10.1.A.c" del Plan Parcial modificado del Sector 10 Txalon Erreka.

Según el Planeamiento urbanístico vigente, las dos últimas parcelas citadas tienen como destino la ejecución de viviendas de protección oficial de régimen general.

No así, la Parcela Nº 1 o P-1 (A.10.1.A.a), en la que actualmente se prevé la ejecución de un total de 16 viviendas de mercado libre.

Por dicho motivo, las partes firmantes del citado Convenio acordaron destinar la totalidad de dichas parcelas a la promoción de viviendas de protección pública, en el marco de la política de vivienda del Departamento de Planificación Territorial, vivienda y transportes del Gobierno Vasco, conforme a los criterios establecidos en la Ley 3/2.015, de 18 de Junio, de Vivienda, siendo necesaria la modificación del planeamiento urbanístico en lo que se refiere a la Parcela P-1 antes citada, en la actualidad destinada a vivienda libre, tal y como se prevé en la Cláusula Cuarta del Convenio, mediante una transferencia de dicha edificabilidad por la de vivienda protegida sita en una de las parcelas del Área 13 Insausti, más concretamente en la Parcela B.4.1 del Plan Especial de Reforma Interior modificado del referido ámbito, función que corresponde al Ayuntamiento de Azkoitia a través del presente Proyecto.

En este punto, debe recordarse que según dispone el art. 53, 1, g) de la Ley 2/2.006, de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo, la ordenación estructural comprende, entre otras, las determinaciones siguientes con carácter general:

g) Las determinaciones precisas para garantizar el cumplimiento tanto de los estándares y cuantías mínimas de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública como de las reservas para alojamientos dotacionales.

Conforme a ello, se estima que el presente instrumento es el adecuado para proceder a la transferencia de dicha edificabilidad entre ámbitos urbanísticos y parcelas diferentes del vigente planeamiento general del municipio.

Junto a ello, mediante el presente proyecto se procede a introducir una modificación en varios artículos de la Normativa General, conforme a lo establecido en el art. 103 de la Ley 2/2.006 y 33, 1 del Decreto 105/2.008, y con los límites y las condiciones fijadas en los arts. 105 y 35 de los Textos Legales que se acaban de citar, respectivamente.

En fecha 5 de Septiembre de 2.022, el Director de Calidad Ambiental y Economía Circular del Departamento de Desarrollo Económico, Sostenibilidad y Medio Ambiente dicta Resolución por la que se formula Informe Ambiental Estratégico, por el que se dispone que no se prevé que la presente modificación puntual vaya a producir efectos adversos significativos sobre el medio ambiente y, por tanto, no debe someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria.

## **DOCUMENTACIÓN**

Dada la escasa entidad de las modificaciones propuestas, que afectan fundamentalmente, a la transferencia de edificabilidad protegida que afecta a una parcela de cada uno de los ámbitos urbanísticos señalados (Sector 10 Txalon Erreka Este y Área 13 Insausti), así como a dos preceptos del documento Normativa General, de acuerdo a lo dispuesto en el art. 62 de la Ley 2/2.006, el presente proyecto, en cuanto a los aspectos que van a ser modificados, contiene los siguientes documentos:

- a.- Memoria informativa y justificativa.
- b.- Modificación del art. de la Normativa General afectado.
- c.- Normas Particulares y Planos vigentes.
- d.- Normas Particulares y Planos modificados.
- e.- Estudio de viabilidad económico-financiera.
- f.- Memoria de sostenibilidad económica.
- g.- Estudio socio lingüístico.
- h.- Estudio de impacto de género.
- i.- Resumen ejecutivo.

Conforme a lo dispuesto en el Decreto 46/2.020, 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, el presente Proyecto debe someterse al procedimiento de evaluación ambiental estratégica, por lo que se incorpora también el Estudio Ambiental Estratégico.



## **MODIFICACIONES PROPUESTAS**

 MODIFICACIÓN EN EL SECTOR 10 TXALON ERREKA ESTE Y AREA 13 INSAUSTI. TRANSFERENCIA DE EDIFICABILIDAD VINCULADA A VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA:

### 1.A.- JUSTIFICACIÓN:

### 1.A.1- Régimen urbanístico vigente:

Como se ha señalado con anterioridad, en fecha 31 de Mayo de 2.021 se suscribió un Convenio de colaboración entre el Ayuntamiento de Azkoitia, la Sociedad municipal Azkoitia Lantzen S.A. y la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco (Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes) para la promoción de vivienda de protección pública en el Sector 10 Txalon Erreka de Azkoitia

En virtud del mismo, se acordó la compraventa de tres parcelas de titularidad de la Sociedad Municipal ubicadas en el citado ámbito urbanístico a la Administración General de la C.A.V., y que a continuación se identifican:

- 1.- Parcela N

  ¹ 1 o P-1 que se corresponde con la Parcela "A.10.1.A.a" del Plan Parcial modificado del Sector 10 Txalon Erreka.
- 2.- Parcela № 2 o P-2 que se corresponde con la Parcela "A.10.1.A.b" del Plan Parcial modificado del Sector 10 Txalon Erreka.
- 3.- Parcela Nº 3 o P-3 que se corresponde con la Parcela "A.10.1.A.c" del Plan Parcial modificado del Sector 10 Txalon Erreka.

Según el Planeamiento urbanístico vigente, las dos últimas parcelas citadas tienen como destino la ejecución de viviendas de protección oficial de régimen general.

No así, la Parcela Nº 1 o P-1 (A.10.1.A.a), en la que actualmente se prevé la ejecución de un total de 16 viviendas de mercado libre.

Resulta necesario que dicha edificabilidad vinculada a la promoción de vivienda libre sea sustituida por edificabilidad de vivienda destinada a la promoción de Vivienda Protegida, en este caso, a Vivienda de Protección Oficial de régimen general. A tal fin, se ha optado por la realización de una transferencia de dicha edificabilidad con una parcela, o parte de ella en este caso, con dicha calificación protegida.

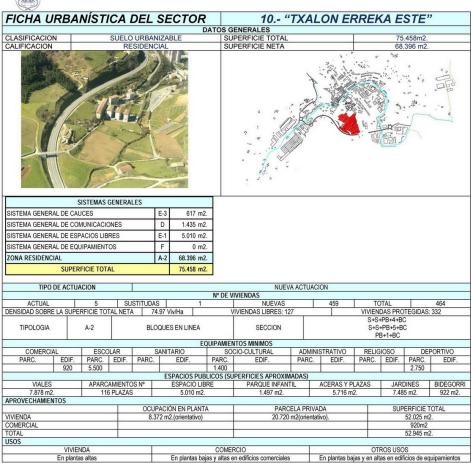
La parcela afectada, en este caso, es la Parcela B.4.1. situada en la Unidad de Ejecución U.E. 13.1 del Área 13 Insausti, titularidad del Ayuntamiento de Azkoitia, como resultado de la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación de dicha Unidad de Ejecución el pasado 11 de Febrero de 2 022



La Norma Particular (Ficha Urbanística) de cada uno de los ámbitos afectados, Sector 10 Txalon Erreka Este y Área 13 Insausti, según el Texto Refundido de las Normas Subsidiarias vigentes es como sigue:

## FICHA URBANÍSTICA SECTOR 10 TXALON ERREKA ESTE

AZKOITIKO PLANGINTZARAKO ARAU SUBSIDIARIOAK NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE AZKOITIA



Iñaki Echeverria (arquitecto) – Ibarrondo y Lamikiz – Easo (abogados) – Ekolur (asesoria ambiental)





### AZKOITIKO PI ANGINTZARAKO ARAU SUBSIDIARIOAK NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE AZKOITIA

### SUELO URBANIZABLE

- OBJETIVOS

  Conexión de la actual "Txalon Erreka" con la trama urbana de "Danobat" por el Oeste y "Altamira" por el Este, estableciendo, a su vez, un sistema viario y de bidegorri adecuado
- Programar una actuación que respete y potencie la regata de "Txalon Erreka" con establecimiento de zonas verdes en sus bordes. Incorporar los terrenos de la antigua Area 27 "San Martín" para su consecución como zona verde, sistema general adscrito al Sector, el planeamiento pormenorizado podrá retocar los limites.
- La ordenación es a título orientativo.
- Se consolidan las edificaciones denominadas Tallenta y Gurutxea.

- CONDICIONES DE PLANEAMIENTO Y ACTUACION Se redactará un Plan Parcial, Proyecto de Urbanización, Estatutos y Bases de Concertación, Proyecto de Reparci Reparcelación y Programa de Actuación Urbanizadora.
- Sistema de Actuación: Concertación.
- Está prevista su realización en el primer quinquenio
- Si, con anterioridad a la ejecución del Sector por los propietarios, el Ayuntamiento estimase necesaria la ejecución de las obras de urbanización total o parcial o construir parte del equipamiento, se podrá obtener por cesión gratuita el suelo previsto para tales obras o subsidiariamente, por el sistema de expropiación forzosa. La aprobación de la presente Normativa, producirá los efectos previstos en el Art. 33 de la Ley 6/98 de 23 de abril sobre Régimen del Suelo y Valoración. Una vez obtenidos los terrenos, el Ayuntamiento, ejecutará las obras a su coste. Los promotores rembolsarán al Ayuntamiento, los gastos de urbanización que les hubiere correspondido, así como el justiprecio que se hubiere podido pagar por los terrenos, actualizados a la fecha de cobro.

- CONDICIONES DE EQUIPAMIENTO Y URBANIZACION sistemas de espacios libres de dominio y uso públicos de El Plan Parcial, dotarà al Sector, como mínimo, de los sistemas de espacios libres de dominio y uso públicos de los equipamientos exigidos por la Ley del Suelo. Correrá, por cuenta de los propietarios, la ejecución de las obras de urbanización dentro de los limites y las conexiones con las infraestructuras exteriores, incluido el vial de conexión con la rotonda de Altamira, que será sistema local de comunicaciones.
- Se adscribe una parte de la colina de San Martín como espacio verde, sistema general, de 5.000 m2. aproximadamente
- Los edificios irán provistos de un servicio de aparcamiento de vehículo ligeros en una proporción de 1,5 plazas por vivienda.
- Se cumplimentará la cesión del 10% de la edificabilidad media al Ayuntamiento

### CONDICIONANTES MEDIOAMBIENTALES

- Retiro mínimo de las nuevas edificaciones a la regata Txalon: 12,00m.
   Retiro mínimo de la urbanización a la regata Txalon: 2,00 m.
   Se deberá contemplar lo especificado en el informe emitido por la Dirección de Aguas del Gobierno Vasco (17 de julio de 2003).
   Todas las acutaciones previsibles tanto en Dominio Público Hidráulico como en sus zonas de servidumbre y policia, deberán ser objeto de un expediente de autorización que deberá ser tramitado ante la Oficina Territorial de Gipuzkoa del Departamento de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio del Gobierno Vasco.
  - El planeamiento de desarrollo deberá tener en cuenta, como criterios de diseño:
    - Respeto e integración de las manchas de entidad de vegetación autóctona.
    - Restauración y mejora ambiental de la vegetación riparia en ambas márgenes del arroyo Txalon. Limitación de las áreas pavimentables no permeables. En los espacios peatonales y de accesos rodados se planteará la utilización de materiales permeables a
  - la fluvia.

    Se procurará ubicar los usos edificatorios en los terrenos más llanos y mantener la vegetación arbórea existente en las zonas de mayor pendiente, al sur del sector.

    El futuro proyecto de bidegorri se ajustará a las recomendaciones realizadas por el Manual para las vias ciclistas de Gipuzkoa (Diputación Foral de Gipuzkoa, 2006).

- El Itutro proyecto de bidegorm se ajustará a las recomendaciones realizadas por el Manual para las vias ciclistas de Gipuzkoa (Diputación Foral de Gipuzkoa, 2006).

  Se establecerán sistemas de ahorro de agua y consumo energético en las nuevas edificaciones, así acomo en los espacios públicos. Los edificios de nueva construcción deberán disponer, al menos, del certificado de eficiencia energética (Real Decreto 47/2007, de 19 de enero).

  Ruido Ambiental: debito a la particular situación del ámbito respecto a las fuentes de ruido consideradas (trático de variante), los niveles de ruido obtenidos en el mapa de superficie se encuentran dentro de limites aceptables. Esto se debe a la diferencia de cota entre el plano de edificación y la superficie de la carretera emisora de ruido. Sin embargo, la altura de los edificios previstos hace que los pisos superiores estarán expuestos a niveles de ruido que pueden superar niveles de 65dB(A) Lden (dia-tarde-noche) y 55dB(A) Ln (noche). Por otra pante, en este caso, solo las fachadas orientadas hacia la carretera llegarán a sufir niveles allos de ruido. Las fachadas orientadas hacia hacia carretera llegarán a sufir niveles allos de ruido. Las fachadas orientadas hacia la carretera llegarán a sufir niveles allos de ruido acordes con las recomendaciones europeas y de la organización mundia de la salud. No se deberán superar los niveles de ruido de 56 dB (A) en horario nocturno en fachadas beachades como pantallas aciósticas que eviten el citado ruido producido, fundamentalmente, por el tráfico en la carretera Gl-331. En el caso de que estas medidas no sean suficientes, se establecerán medidas complentarias complentarias como pantallas establecerán medidas como pantallas aciósticas que eviten el citado ruido producido, fundamentalmente, por el tráfico en la carretera Gl-331. En el caso de que estas medidas no sean suficientes, se establecerán medidas como pantallas como pantallas establecerán medidas como pantallas establecerán medidas como pantallas como pantallas como pantallas complentarias (ordenación de los espacios de las viviendas, sistemas de aislamiento adicionales...).
  - Durante la fase de obras se tendrán en cuenta medidas protectoras y correctoras para minimizar ruidos, contaminación de aire, etc.

## DESARROLLO DEL SECTOR 10 "TXALON ERREKA" (Superficie: 75.458 m2.)

- 1. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN
- a.- Se autoriza una edificabilidad máxima sobre rasante de 0.69m2/m2 lo que supone 52.025 m2, en el conjunto, se contabilizan vuelos y espacios Se autoriza una ediricabilidad maxima sobre rasante de 0,9mi2/mi2 fo que supone 52.025 mi2. en el conjunto, se contabilizar vuelos y espacios bejocubierta. No se contabilizar a el ódano. No se contabilizar a les otanes no se contabilizar a las superficies de equipamiento socio cultural, escolar, comercial y deportivo, cuya superficie máxima de techo edificable quedará definida en el Plan Parcial. Se consolida el equipamiento que se conforma en el antiguo convento de las Carmelitas, admitiéndose un crecimiento del 30% de las actuales instalaciones. Se autoriza la construcción de dos plantas de sólano, pudiendo ampliarse en un borde de 3,00 m. de la linea de edificación en superficie, o en su caso, en la parcela privada, según se indica en la ficha correspondientes, suponiendo, aproximadamente, una superficie de 14.457 mi2. (28.234 mi2.
- en dos plantas).

  c.- Ocupación máxima en planta de edificación residencial: 501 m2. (actual) +7.871 m2(orientativo).

Iñaki Echeverria (arquitecto) – Ibarrondo y Lamikiz – Easo (abogados) – Ekolur (asesoria ambiental)





### AZKOITIKO PI ANGINTZARAKO ARAU SUBSIDIARIOAK NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE AZKOITIA

Sección de los Bloques:

PB+4+BC PB+5+BC, con sección de PB+7 en esquina, según ficha urbanística a definir en el Plan Parcial.

- PB-5+BC, con sección de PB+7 en esquina, según ficha urbanistica a definir en el Plan Parcial.

  Unifirmilares PB-1+BC
  Sección de los equipamientos: Socio cultural: PB+1. Escolar: PB+2. (orientativo)

  e.- Nº máximo de viviendas: 459. (en este Sector, se posibilità la ampliación del número de viviendas en un 20%, si así lo determina el Plan Parcial), por habilitación de plantas bajas o en función de un programa de viviendas de 1 o 2 habilitaciónes.

  f.- La ordenación es de carácter orientativo, pero respetará el tratamiento verde del borde de la regata de Txalon Erreka y la zona verde de la colina de San Martín, así como el vial de enlace con Altamira.

  g.- El desarrollo edificatorio se acoplará, en lo posible, a la topografía del terreno y el sistema viario interior, enlazará, por un lado, con el actual Txalon Erreka y, por otro, con el Area 29 'Gurutzeaga' y la prolongación de Beidazar kalea.

  h. Los vuelos máximos se fijan en 1,00 m. pudiendo desarrollarse en toda la longitud de las fachadas, excepción hecha de la PB. El porcentaje de vuelos cerrados no superará el 50%.

  Pendiente máxima de cubierta 35%, a cuatro, tres o dos aguas. Se admiten, opcionalmente, terrazas en el BC, sin que sobresalgan elementos de las mismas de la linea de pendiente de cubierta.

  j.- Los vuelos cerrados no un uvelo máximo de 1,80 m. contados desde el cierre de la fachada.

### 2. CONDICIONES DE USO

Las plantas de sótano y semisótano se dedicarán, exclusivamente, a guardería de vehículos ligeros, trasteros o servicios e instalaciones comunes de la edificación.

Las plantas bajas se podrán destinar a vivienda además de portales, cuartos de instalaciones comunes, oficinas, comercio o equipamientos.

Las plantas de pisos se destinarán a vivienda, oficinas o equipamientos.

Las plantas bajocubierta podrán destinarse a vivienda además de trasteros o servicios e instalaciones comunes propias del bloque.

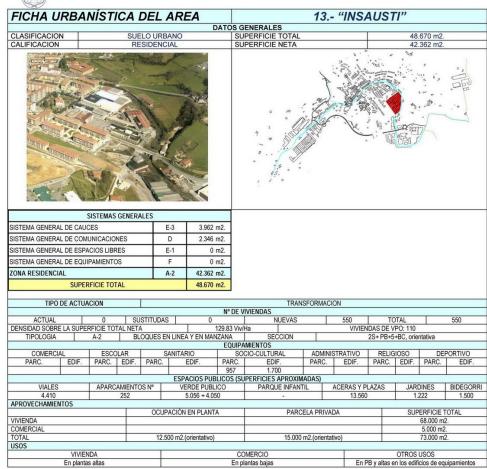
Iñaki Echeverria (arquitecto) – Ibarrondo y Lamikiz – Easo (abogados) – Ekolur (asesoria ambiental)



## FICHA URBANÍSTICA AREA 13 INSAUSTI



AZKOITIKO PLANGINTZARAKO ARAU SUBSIDIARIOAK NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE AZKOITIA



Iñaki Echeverria (arquitecto) – Ibarrondo y Lamikiz – Easo (abogados) – Ekolur (asesoria ambiental)





### AZKOITIKO PI ANGINTZARAKO ARAU SUBSIDIARIOAK NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE AZKOITIA

### SUELO URBANIZABLE

- OBJETIVOS

  Conexión de la actual "Txalon Erreka" con la trama urbana de "Danobat" por el Oeste y "Altamira" por el Este, estableciendo, a su vez, un sistema viario y de bidegorri adecuado
- Programar una actuación que respete y potencie la regata de "Txalon Erreka" con establecimiento de zonas verdes en sus bordes. Incorporar los terrenos de la antigua Area 27 "San Martín" para su consecución como zona verde, sistema general adscrito al Sector, el planeamiento pormenorizado podrá retocar los limites.
- La ordenación es a título orientativo.
- Se consolidan las edificaciones denominadas Tallenta y Gurutxea.

- CONDICIONES DE PLANEAMIENTO Y ACTUACION Se redactará un Plan Parcial, Proyecto de Urbanización, Estatutos y Bases de Concertación, Proyecto de Reparci Reparcelación y Programa de Actuación Urbanizadora.
- Sistema de Actuación: Concertación.
- Está prevista su realización en el primer quinquenio
- Si, con anterioridad a la ejecución del Sector por los propietarios, el Ayuntamiento estimase necesaria la ejecución de las obras de urbanización total o parcial o construir parte del equipamiento, se podrá obtener por cesión gratuita el suelo previsto para tales obras o subsidiariamente, por el sistema de expropiación forzosa. La aprobación de la presente Normativa, producirá los efectos previstos en el Art. 33 de la Ley 6/98 de 23 de abril sobre Régimen del Suelo y Valoración. Una vez obtenidos los terrenos, el Ayuntamiento, ejecutará las obras a su coste. Los promotores rembolsarán al Ayuntamiento, los gastos de urbanización que les hubiere correspondido, así como el justiprecio que se hubiere podido pagar por los terrenos, actualizados a la fecha de cobro.

- CONDICIONES DE EQUIPAMIENTO Y URBANIZACION sistemas de espacios libres de dominio y uso públicos de El Plan Parcial, dotarà al Sector, como mínimo, de los sistemas de espacios libres de dominio y uso públicos de los equipamientos exigidos por la Ley del Suelo. Correrá, por cuenta de los propietarios, la ejecución de las obras de urbanización dentro de los limites y las conexiones con las infraestructuras exteriores, incluido el vial de conexión con la rotonda de Altamira, que será sistema local de comunicaciones.
- Se adscribe una parte de la colina de San Martín como espacio verde, sistema general, de 5.000 m2. aproximadamente
- Los edificios irán provistos de un servicio de aparcamiento de vehículo ligeros en una proporción de 1,5 plazas por vivienda.
- Se cumplimentará la cesión del 10% de la edificabilidad media al Ayuntamiento

### CONDICIONANTES MEDIOAMBIENTALES

- Retiro mínimo de las nuevas edificaciones a la regata Txalon: 12,00m.
   Retiro mínimo de la urbanización a la regata Txalon: 2,00 m.
   Se deberá contemplar lo especificado en el informe emitido por la Dirección de Aguas del Gobierno Vasco (17 de julio de 2003).
   Todas las acutaciones previsibles tanto en Dominio Público Hidráulico como en sus zonas de servidumbre y policia, deberán ser objeto de un expediente de autorización que deberá ser tramitado ante la Oficina Territorial de Gipuzkoa del Departamento de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio del Gobierno Vasco.
- El planeamiento de desarrollo deberá tener en cuenta, como criterios de diseño:
  - Respeto e integración de las manchas de entidad de vegetación autóctona.
  - Restauración y mejora ambiental de la vegetación riparia en ambas márgenes del arroyo Txalon. Limitación de las áreas pavimentables no permeables. En los espacios peatonales y de accesos rodados se planteará la utilización de materiales permeables a

  - la fluvia.

    Se procurará ubicar los usos edificatorios en los terrenos más llanos y mantener la vegetación arbórea existente en las zonas de mayor pendiente, al sur del sector.

    El futuro proyecto de bidegorri se ajustará a las recomendaciones realizadas por el Manual para las vias ciclistas de Gipuzkoa (Diputación Foral de Gipuzkoa, 2006).

- El Itutro proyecto de bidegorm se ajustará a las recomendaciones realizadas por el Manual para las vias ciclistas de Gipuzkoa (Diputación Foral de Gipuzkoa, 2006).

  Se establecerán sistemas de ahorro de agua y consumo energético en las nuevas edificaciones, así acomo en los espacios públicos. Los edificios de nueva construcción deberán disponer, al menos, del certificado de eficiencia energética (Real Decreto 47/2007, de 19 de enero).

  Ruido Ambiental: debito a la particular situación del ámbito respecto a las fuentes de ruido consideradas (trático de variante), los niveles de ruido obtenidos en el mapa de superficie se encuentran dentro de limites aceptables. Esto se debe a la diferencia de cota entre el plano de edificación y la superficie de la carretera emisora de ruido. Sin embargo, la altura de los edificios previstos hace que los pisos superiores estarán expuestos a niveles de ruido que pueden superar niveles de 65dB(A) Lden (dia-tarde-noche) y 55dB(A) Ln (noche). Por otra pante, en este caso, solo las fachadas orientadas hacia la carretera llegarán a sufir niveles allos de ruido. Las fachadas orientadas hacia hacia carretera llegarán a sufir niveles allos de ruido. Las fachadas orientadas hacia la carretera llegarán a sufir niveles allos de ruido acordes con las recomendaciones europeas y de la organización mundia de la salud. No se deberán superar los niveles de ruido de 56 dB (A) en horario nocturno en fachadas beachades como pantallas aciósticas que eviten el citado ruido producido, fundamentalmente, por el tráfico en la carretera Gl-331. En el caso de que estas medidas no sean suficientes, se establecerán medidas complentarias complentarias como pantallas establecerán medidas como pantallas aciósticas que eviten el citado ruido producido, fundamentalmente, por el tráfico en la carretera Gl-331. En el caso de que estas medidas no sean suficientes, se establecerán medidas como pantallas como pantallas establecerán medidas como pantallas establecerán medidas como pantallas como pantallas como pantallas complentarias (ordenación de los espacios de las viviendas, sistemas de aislamiento adicionales...).
  - Durante la fase de obras se tendrán en cuenta medidas protectoras y correctoras para minimizar ruidos, contaminación de aire, etc.

## DESARROLLO DEL SECTOR 10 "TXALON ERREKA" (Superficie: 75.458 m2.)

- 1. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN
- a.- Se autoriza una edificabilidad máxima sobre rasante de 0.69m2/m2 lo que supone 52.025 m2, en el conjunto, se contabilizan vuelos y espacios Se autoriza una ediricabilidad maxima sobre rasante de 0,9mi2/mi2 fo que supone 52.025 mi2. en el conjunto, se contabilizar vuelos y espacios bejocubierta. No se contabilizar a el ódano. No se contabilizar a les otanes no se contabilizar a las superficies de equipamiento socio cultural, escolar, comercial y deportivo, cuya superficie máxima de techo edificable quedará definida en el Plan Parcial. Se consolida el equipamiento que se conforma en el antiguo convento de las Carmelitas, admitiéndose un crecimiento del 30% de las actuales instalaciones. Se autoriza la construcción de dos plantas de sólano, pudiendo ampliarse en un borde de 3,00 m. de la linea de edificación en superficie, o en su caso, en la parcela privada, según se indica en la ficha correspondientes, suponiendo, aproximadamente, una superficie de 14.457 mi2. (28.234 mi2.
- en dos plantas).

  c.- Ocupación máxima en planta de edificación residencial: 501 m2. (actual) +7.871 m2(orientativo).

Iñaki Echeverria (arquitecto) – Ibarrondo y Lamikiz – Easo (abogados) – Ekolur (asesoria ambiental)





## AZKOITIKO PLANGINTZARAKO ARAU SUBSIDIARIOAK NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE AZKOITIA

### 2. CONDICIONES DE USO

Las plantas de sótano y semisótano se dedicarán, exclusivamente, a guardería de vehículos ligeros, trasteros o servicios e instalaciones comunes de

la edificación.

Las plantas bajas se podrán destinar a vivienda en los bloques de borde de río, además de portales, cuartos de instalaciones comunes, oficinas, comercio o equipamientos.

Las plantas de pisos se destinarán a vivienda, oficinas o equipamientos.

Las plantas bajocubierta podrán destinarea e vivienda además de trasteros o servicios e instalaciones comunes propias del bloque.

Iñaki Echeverria (arquitecto) - Ibarrondo y Lamikiz - Easo (abogados) - Ekolur (asesoria ambiental)

Como puede comprobarse, el desarrollo y ejecución de los dos ámbitos contemplaba la elaboración y aprobación del correspondiente planeamiento pormenorizado que los desarrollara, además de la tramitación de los preceptivos instrumentos de programación y gestión.



### 1.A.1.1.- Sector 10 Txalon Erreka Este

En el caso del Sector 10 Txalon Erreka Este, el Plan Parcial del mismo (Suelo Urbanizable), fue aprobado definitivamente por parte del Ayuntamiento de Azkoitia en Sesión Plenaria de 23 de Mayo de 2.007, suspendiendo la eficacia y publicación del citado acuerdo de aprobación a la entrada en vigor del planeamiento general. La citada publicación y entrada en vigor de aquel documento quedó demorada, por tanto, hasta la fecha 22 de Octubre de 2.007 (B.O.G. nº 205), momento en el cual se procedió a aquella publicación.

En desarrollo de las posibilidades y facultades prevenidas en el Plan Parcial, fue objeto de elaboración un Estudio de Detalle, en orden a la mejor reordenación volumétrica de las edificaciones previstas en el citado Sector. Tras la correspondiente tramitación, fue objeto de aprobación definitiva mediante Resolución de Alcaldía-Presidencia adoptada con fecha 21 de Octubre de 2.008 (B.O.G. nº 221, de 17 de Noviembre de 2.008).

En desarrollo también de las determinaciones de gestión y ejecución contemplados en la Norma Particular (Ficha Urbanística), y de conformidad con lo dispuesto en el art. 152 y siguientes de la Ley 2/2.006, de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo, mediante Decreto de Alcaldía de 21 de Octubre de 2.008 (B.O.G. nº 220 de 14 de Noviembre de 2.008), aprobó, con carácter definitivo, el Programa de Actuación Urbanizadora (P.A.U.) del Sector 10 Txalon Erreka. Entre otras determinaciones, el citado documento dividía en dos Unidades de Ejecución (U.E. 10.1. y U.E. 10.2.) el Sector para su posterior gestión. Debe señalarse que la Parcela afectada, Nº 1 o P-1 (A.10.1.A.a), se ubica en la U.E. 10.1.

En fecha 31 de Diciembre de 2.008, en sesión plenaria celebrada por el Ayuntamiento de Azkoitia se otorgó la aprobación definitiva al Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución U.E. 10.1. del Sector 10 Txalon Erreka el cual fue objeto de la preceptiva inscripción en el Registro de la Propiedad de Azpeitia en fecha 24 de Julio de 2.009.

Con posterioridad, el Ayuntamiento de Azkoitia, en Sesión Plenaria de 22 de Junio de 2.010 (B.O.G. nº 146, de 3 de Agosto de 2.010), aprobó definitivamente la Modificación Puntual Nº 1 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento que afecta a la Normativa General, así como a las Áreas A-2 Ensanche, A-3 San Martín, A-4 Floreaga, A-14.2 Ugarte Igara, A-19 Juin, A-21 GSB y A-23 Umansoro. Por lo que respecta a la incidencia que esta modificación tiene con respecto al Sector 10 Txalon Erreka, resulta necesario destacar el nuevo contenido que se ha dio a los siguientes artículos de la Normativa General del documento:

- . Artículo 68. Condiciones aplicables a los locales destinados a vivienda.
- . Artículo 3. Documentos constitutivos de las Normas Subsidiarias y alcance normativo de los mismos.

- . Artículo 4. Modificación de elementos de las Normas Subsidiarias.
- . Artículo 18. Contenido material y documental del planeamiento pormenorizado.
- . Artículo 70. Condiciones de los locales destinados a garajes.

La modificación de los citados artículos, que afectaban expresamente, entre otros, al Sector 10 Txalon Erreka, tuvieron especial relevancia en cuanto afectaban a la ordenación pormenorizada aprobada por el Plan Parcial del ámbito hasta entonces vigente, por lo que resultó necesaria su modificación, vinculada, fundamentalmente, a posibilitar el esponjamiento de hasta un 30% del número de viviendas, manteniendo la edificabilidad proyectada. Así, en fecha 5 de Julio de 2.012 el Ayuntamiento de Azkoitia aprobó con carácter definitivo la modificación del Plan Parcial del Sector 10 Txalon Erreka (B.O.G. nº 153 de 10 de Agosto de 2.012).

Consecuencia de ello, el Proyecto de Reparcelación de la U.E. 10.1 fue también objeto de la correspondiente modificación, para adaptarlo a las nuevas previsiones del Plan Parcial, estando ya inscrito en el Registro de la Propiedad. La Parcela afectada, titularidad de La sociedad municipal Azkoitia Lantzen S.A., tiene, en este momento, la siguiente descripción:

PARCELA RESULTANTE RESIDENCIAL № 1 o P-1

Descripción: Presenta forma rectangular.

Tiene una superficie de quinientos seis metros con cuarenta centímetros cuadrados (506,40 m²), y un aprovechamiento edificatorio de 1.391.90 m²(t) de sobre rasante y 804,80 m²(t) de bajo rasante (Orientativo, según lo dispuesto en el art. 52 de la Normativa General de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Azkoitia), con un perfil de 2 Plantas Sótano, Planta Baja, 4 plantas altas y Bajo Cubierta, que puede ser destinada para la creación de un número máximo de 16 viviendas de venta libre, garajes y trasteros.

La citada parcela se corresponde con la Parcela "A.10.1.A.a" del Plan Parcial modificado del Sector 10 Txalon Erreka.

Limita: al Norte y Oeste, con parcela C de dominio y uso público destinada a espacios libres; al Sur, con parcela G de dominio y uso público destinada a aceras y viales; y al Este, con parcela resultante edificable nº 2 o P-2.

Una vez edificada dicha parcela, podrán ser objeto de división en propiedad horizontal.

<u>Servidumbres:</u> Con carácter general esta parcela queda sujeta a las servidumbres precisas para que los propietarios de las parcelas resultantes edificables nº 1 o P-1; nº 2 o P-2 y nº 3 o P-3 puedan ejercer libremente los derechos que dimanan del planeamiento vigente, y muy especialmente para que sobre estas 3 parcelas, caracterizadas por su colindancia, puedan construirse debidamente las edificaciones previstas por la ordenación aprobada.

Además, y derivado de la citada ordenación, esta parcela se encuentra gravada con:

A) Las plantas de sótano de las parcelas Resultantes nº 1 o P-1; nº 2 o P-2 y nº 3 o P-3, quedan sujetas a una servidumbre de carácter reciproco, siendo todas y cada una de ellas predio dominante y sirviente. Dichas plantas de sótano se comunicarán entre sí, formando 2 sótanos generales destinados a la guarda de vehículos, teniendo los respectivos propietarios libre paso y entrada, para personas y vehículos, por las zonas de rodadura, pasillos, y zonas de circulación.

B) A su vez, y dado que de acuerdo con la ordenación, sobre esta parcela, y en concreto sobre una superficie rectangular de cinco metros de ancho por veinte metros de largo (100 m² de superficie) situada en el linde Oeste de la parcela, se sitúa la zona prevista para rampa que sirva de zona de acceso, entrada y salida de los vehículos a los citados garajes situados en los indicados sótanos, sobre la indicada zona de esta parcela, a modo de previo sirviente, y en favor de las parcelas resultantes nº 2 o P-2 y nº 3 o P-3 (predios dominantes) se constituye una servidumbre de paso y tránsito de vehículos y peatones por la indicada zona destinada a rampa de acceso y salida.

C) Servidumbre activa y pasiva entre esta parcela y las parcelas resultantes nº 2 o P-2 y nº 3 o P-3, para la futura existencia y creación de instalaciones y servicios comunes a todas ellas en plantas sótanos.

Por último indicar que las obras de conservación y mantenimiento de la zona de rampa ubicada en esta parcela nº 1 o P-1 que ha sido señalada en el epígrafe B) precedente, destinada a acceso y salida de vehículos a los sótanos de las parcelas resultantes nº 1 o P-1; nº 2 o P-2 y nº 3 o P-3 serán sufragadas por los propietarios de las futuras Comunidades de Vecinos de aquellas 3 edificaciones de conformidad con los porcentajes participación siguientes:

- Propietarios Parcela nº 1 o P-1- 37,94 %

- Propietarios Parcela nº 2 o P-2- 31,03 %

- Propietarios Parcela nº 3 o P-3- 31,03 %

Cargas: No tiene.

<u>Normas Urbanísticas</u>: los derechos y obligaciones del titular de esta parcela se ejercerán dentro de los límites y especificaciones urbanísticas a tal efecto establecidas en el Plan Parcial del Sector 10 Txalon Erreka (Aprobación definitiva de 23 de Mayo de 2.007) y su modificación (Aprobación definitiva 5 de



Julio de 2.012), el Estudio de Detalle, con aprobación definitiva por parte del Ayuntamiento de Azkoitia con fecha el 21 de octubre de 2008 y el Programa de Actuación Urbanizadora del mismo ámbito que fue objeto de aprobación definitiva con fecha el 21 de octubre de 2008.

<u>Gravamen Urbanístico</u>: Esta parcela queda afectada con carácter real al cumplimiento de las cargas y pagos de los gastos inherentes al Sistema de Compensación. La cuantía del saldo de liquidación provisional de la parcela se fija en SEISCIENTOS DIECISIETE MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y NUEVE EUROS CON DIECINUEVE CÉNTIMOS DE EURO (617.959,19 €).

El gravamen urbanístico que recae sobre esta parcela es del 10,87 % respecto del gravamen total de la unidad de ejecución.

Inscripción: Inscrita en el Registro de la Propiedad de Azpeitia, al Tomo 2.007 de Azkoitia, Libro 234, Folio 30, Finca 12.543, Inscripción 1ª.

En el siguiente cuadro se describen las características más importantes de la referida parcela:

Parcela A.10.1.A.a			
Superficie	506,40 m <sup>2</sup>		
Edificabilidad sobre rasante	1.391.90 m <sup>2</sup> (t)		
Edificabilidad bajo rasante	804,80 m <sup>2</sup> (t) (Orientativo)		
Perfil	2S + PB + 4 + BC		
Uso	Vivienda Libre		
Número viviendas	16		

### 1.A.1.2.- Área 13 Insausti

En el caso del Área 13 Insausti, el Plan Especial de Reforma Interior (Suelo Urbano no consolidado), fue objeto de aprobación definitiva por parte del Ayuntamiento de Azkoitia en Sesión Plenaria de 15 de Septiembre de 2.008 (B.O.G. nº 180 de 19 de Septiembre de 2.008).

En desarrollo también de las determinaciones de gestión y ejecución contemplados en la Norma Particular (Ficha Urbanística) del Área 13 Insausti de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Azkoitia, y de conformidad con lo dispuesto en el art. 152 y siguientes de la Ley 2/2.006, de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo, el Ayuntamiento de Azkoitia, mediante Decreto de Alcaldía de 18 de Marzo de 2.009 (B.O.G. nº 70 de 17 de Abril de 2.009), aprobó, con carácter definitivo, el Texto Refundido del Programa de Actuación Urbanizadora (P.A.U.) del Área 13 Insausti. Entre otras determinaciones, el citado documento dividía en tres Unidades de Ejecución (U.E. 13.1., U.E. 13.2. y U.E. 13.3) el Área para su posterior gestión. Debe señalarse que la Parcela afectada, B.4.1., se ubica en la U.E. 13.1.

El presente ámbito estuvo también afectado por las determinaciones establecidas por la Modificación Puntual Nº 1 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, y que se han citado con anterioridad, lo que conllevó que debiera modificarse también el P.E.R.I. aprobado. El mismo fue objeto de dicha modificación, aprobada con carácter definitivo en fecha 14 de Octubre de 2.010 (B.O.G. nº 14, de 24 de Enero de 2.011), previéndose también el posibilitar el esponjamiento de hasta un 30% del número de viviendas, manteniendo la edificabilidad proyectada.

Para concluir, el Proyecto de Reparcelación de la U.E. 13.1 ha sido objeto de aprobación definitiva por parte del Ayuntamiento de Azkoitia el pasado 11 de Febrero de 2.022. La Parcela afectada, titularidad del Ayuntamiento de Azkoitia, por cesión de la edificabilidad ponderada que legalmente le corresponde, tiene la siguiente descripción (el Proyecto, en este momento, se encuentra pendiente de inscripción en el Registro de la Propiedad de Azpeitia):

PARCELA B.4.1.:

Descripción: Tiene una superficie de mil setenta y cinco (1.075 m²) y linda al Norte, con Parcela A.1. del presente Proyecto; al Sur, con Parcela V.2. del presente Proyecto; al Este, con Parcela B.4.2. del presente Proyecto; y al Oeste, con Parcela D.1. de este Proyecto de Reparcelación.

Sobre la misma se autoriza una edificabilidad máxima sobre rasante de 249,22 m² (t) destinado a equipamiento público, 412 m² (t) destinado a usos comerciales y 4.590 m² (t) destinado a Vivienda de Protección Oficial, con un número máximo de 60 viviendas.

La edificabilidad bajo rasante destinada a garajes será de 2.150 m² (t) (Orientativa, en las condiciones establecidas en el Artículo 52, A, 1 de la Normativa General de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Azkoitia).

Nº máximo de plantas: Sot+PB+5+BC

Servidumbre de paso y rodadura en plantas de sótano entre esta finca y las números A.1., B.4.2. B.5. y D.1. de esta Unidad de Ejecución, para rampa de acceso y zonas comunes de rodadura, de tal forma que por las mismas puedan acceder y transitar libremente, tanto las personas como los vehículos, que acudan a sus respectivas plazas de garaje. El régimen de uso, así como lo concerniente a las cuotas de contribución a la reparación y mantenimiento de dicha zona de servidumbre se establecerán en los respectivos títulos constitutivos de los bloques que se edifiquen, con criterio de proporcionalidad.

Servidumbre uso público: En sus lados oeste y sur, con una superficie de 275,93 m², se establece una servidumbre de uso público destinada a estancias peatonales, ubicada en el porche de la edificación. El mantenimiento, limpieza y reparación de los elementos de dicha zona de servidumbre será a cargo del Ayuntamiento de Azkoitia.

Normas urbanísticas: Los derechos y obligaciones de la titularidad de esta parcela se ejercerán o soportarán dentro de los límites fijados en las Ordenanzas y especificaciones de la U.E. 13.1. Área 13 Insausti de las Normas Subsidiarias de Azkoitia.

Correspondencia jurídica con la finca aportada: Se corresponde con el 41,52% del 15,88% de cesión de la edificabilidad urbanística media del Sector correspondiente al Ayuntamiento de Azkoitia (Art. 27 de la LVSU).

Correspondencia física con las fincas aportadas: A los efectos previstos en la Ley 4/2.015, de 25 de Junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo, la presente parcela guarda correspondencia física con la Parcela 7.3. de las aportadas al presente proyecto que ha soportado actividades potencialmente contaminantes.

Otras cargas: No tiene.

Adjudicación: El pleno dominio de la finca se adjudica al Ayuntamiento de Azkoitia, pasando a formar parte del Patrimonio Público del Suelo.

Gravamen urbanístico: No se establece gravamen urbanístico alguno, por tratarse de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de Azkoitia en concepto de cesión de la edificabilidad urbanística media del Sector correspondiente al Ayuntamiento de Azkoitia.

En siguiente cuadro se describen las características más importantes de la referida parcela:





Parcela B.4.1			
Superficie	1.075 m <sup>2</sup>		
Edificabilidad sobre rasante	249,22 m² (t) equipamiento público		
	412 m² (t) usos comerciales		
	4.590 m² (t) Vivienda de Protección Oficial		
Edificabilidad bajo rasante	2.150 m² (t) (Orientativo)		
Perfil	Sot+PB+5+BC		
Uso	Vivienda de Protección Oficial		
Número viviendas	60		

### 1.B. MODIFICACIÓN PROPUESTA.

Tal y como se viene indicando, procede modificar el régimen urbanístico de ambas parcelas en lo que se refiere a la calificación de las viviendas proyectadas en ambas (VPO o viviendas Libres), a través del presente instrumento, una modificación de las Normas Subsidiarias vigentes referida a los ámbitos afectados, en tanto afectan a Las determinaciones precisas para garantizar el cumplimiento tanto de los estándares y cuantías mínimas de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública como de las reservas para alojamientos dotacionales. (art. 53,1, g) de la Ley 2/2.006, de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo), siendo ésta una determinación propia de la ordenación estructural.

Y ello, como se puede comprobar, a pesar de que las Parcelas afectadas, y sus características, han sido definidas a partir de los instrumentos de ordenación pormenorizada que han sido aprobados. Por dicho motivo, dichos instrumentos, así como los documentos de gestión ya aprobados, habrán de ser objeto de adaptación, en su caso, al nuevo régimen que afectan a las referidas parcelas establecidas en el presente proyecto.

## 1.B.1- Modificación propuesta en el Sector 10 Txalon Erreka Este referida a la Parcela A.10.1.A.a:

En base a las premisas establecidas, y con el mantenimiento de su actual descripción, la Parcela P-1 o A.10.1.A.a de la U.E. 10.1 del Sector 10 Txalon Erreka Este, pasará a acoger Viviendas de Protección Oficial de régimen general, según se describe en el siguiente cuadro:

Parcela A.10.1.A.a			
Superficie	506,40 m <sup>2</sup>		
Edificabilidad sobre rasante	1.391.90 m <sup>2</sup> (t)		
Edificabilidad bajo rasante	804,80 m <sup>2</sup> (t) (Orientativo)		
Perfil	2S + PB + 4 + BC		
Uso	Vivienda de Protección Oficial		
Número viviendas	16		



Ello conlleva que diversos preceptos del Plan Parcial vigente a día de hoy, deban ser objeto de modificación a través del presente proyecto, a pesar de ser determinaciones propias de la ordenación pormenorizada. Dichas modificaciones son las siguientes, teniendo en cuenta que será necesario, adaptar el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución 10.1 aprobado, para su posterior inscripción en el Registro de la Propiedad, con el nuevo régimen jurídico-urbanístico de la parcela.

Artículo 27. Condiciones de uso. Articulo vigente:

### A. Condiciones generales.

Las condiciones de uso y dominio de las edificaciones se ajustarán a las determinaciones generales establecidas para las parcelas residenciales de ensanche establecidas en las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Azkoitia; así como las que se establecen en el presente Documento, a partir de las determinaciones particulares definidas en la documentación gráfica de la presente Ordenanza Particular.

- B. Número máximo de viviendas y régimen de promoción.
- Parcela A.10.1.A.a.: 16 Viviendas Libres.
- Parcela A.10.1.A.b.: 12 VPO.
- Parcela A.10.1.A.c.: 12 VPO.
- Parcela A.10.1.B.: 75 VPO.
- Parcela A.10.1.C.a.: 29 Viviendas Libres.
- Parcela A.10.1.C.b.: 43 Viviendas Libres.
- Parcela A.10.1.C.c.: 14 Viviendas Libres.
- Parcela A.10.2.A.: 153 VPO.
- Parcela A.10.2.B.: 168 VPO.
- Parcela A.10.3.D.: 33 Viviendas Libres.
- Parcela A.10.3.E.: 33 Viviendas Libres.
- Parcela A.10.4.: 3 Viviendas Libres.
- Parcela A.10.5.: 1 Vivienda Libre.



### C. Plazas de aparcamiento.

Se ordenan un total de 26.389,20 m²(t) bajo rasante (Orientativo, en virtud de lo dispuesto en el Artículo 52 de la Normativa General del Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento), con un uso auxiliar al residencial, –garajes y anejos a las viviendas—, siendo su número de plazas de aparcamiento de 710, distribuyéndose dicha edificabilidad del siguiente modo:

- Parcela A.10.1.A.a.: 804,40 m² (t).
- Parcela A.10.1.A.b.: 676,80 m² (t).
- Parcela A.10.1.A.c.: 680,80 m² (t).
- Parcela A.10.1.B.: 2.536,84 m<sup>2</sup> (t).
- Parcela A.10.1.C.a.: 1.357,60 m² (t).
- Parcela A.10.1.C.b.: 2.030,40 m² (t).
- Parcela A.10.1.C.c.: 680, 80 m<sup>2</sup> (t).
- Parcela A. 10.2.A.: 6.504, 12 m<sup>2</sup> (t).
- Parcela A.10.2.B.: 6.390,90 m² (t).
- Parcela A.10.3.D.: 1.942,94 m² (t).
- Parcela A.10.3.E.: 2.105,20 m² (t).
- Parcela A.10.4.: 396,00 m² (t).
- Parcela A.10.5.: 282,00 m² (t).

Artículo 27. Condiciones de uso. Articulo modificado:

### A. Condiciones generales.

Las condiciones de uso y dominio de las edificaciones se ajustarán a las determinaciones generales establecidas para las parcelas residenciales de ensanche establecidas en las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Azkoitia; así como las que se establecen en el presente Documento, a partir de las determinaciones particulares definidas en la documentación gráfica de la presente Ordenanza Particular.



- B. Número máximo de viviendas y régimen de promoción.
- Parcela A.10.1.A.a.: 16 VPO.
- Parcela A.10.1.A.b.: 12 VPO.
- Parcela A.10.1.A.c.: 12 VPO.
- Parcela A.10.1.B.: 75 VPO.
- Parcela A.10.1.C.a.: 29 Viviendas Libres.
- Parcela A.10.1.C.b.: 43 Viviendas Libres.
- Parcela A.10.1.C.c.: 14 Viviendas Libres.
- Parcela A.10.2.A.: 153 VPO.
- Parcela A.10.2.B.: 168 VPO.
- Parcela A.10.3.D.: 33 Viviendas Libres.
- Parcela A.10.3.E.: 33 Viviendas Libres.
- Parcela A.10.4.: 3 Viviendas Libres.
- Parcela A.10.5.: 1 Vivienda Libre.
- C. Plazas de aparcamiento.

Se ordenan un total de 26.389,20 m²(t) bajo rasante (Orientativo, en virtud de lo dispuesto en el Artículo 52 de la Normativa General del Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento), con un uso auxiliar al residencial, –garajes y anejos a las viviendas—, siendo su número de plazas de aparcamiento de 710, distribuyéndose dicha edificabilidad del siguiente modo:

- Parcela A.10.1.A.a.: 804,40 m² (t).
- Parcela A.10.1.A.b.: 676,80 m² (t).
- Parcela A.10.1.A.c.: 680,80 m² (t).
- Parcela A.10.1.B.: 2.536,84 m² (t).
- Parcela A.10.1.C.a.: 1.357,60 m² (t).
- Parcela A.10.1.C.b.: 2.030,40 m² (t).
- Parcela A.10.1.C.c.: 680,80 m² (t).



— Parcela A.10.2.A.: 6.504,12 m² (t).

— Parcela A.10.2.B.: 6.390,90 m² (t).

— Parcela A.10.3.D.: 1.942,94 m² (t).

— Parcela A.10.3.E.: 2.105,20 m² (t).

— Parcela A.10.4.: 396,00 m² (t).

Parcela A.10.5.: 282,00 m² (t).

FICHAS URBANÍSTICAS MODIFICADAS (VIGENTE)

— Parcela A.10.1.A.a.

Superficie: 506,40 m².

Edificabilidad sobre rasante: 1.391,90 m² (t).

Edificabilidad bajo rasante: 804,80 m² (t).

Perfil: 2S+PB+4+BC.

Número de viviendas: 16.

Uso: VL.

(Nota: Las plantas bajo rasante son orientativas. Artículo 52 Normativa General).

FICHAS URBANÍSTICAS MODIFICADAS (MODIFICADO)

— Parcela A.10.1.A.a.

Superficie: 506,40 m².

Edificabilidad sobre rasante: 1.391,90 m² (t).

Edificabilidad bajo rasante: 804,80 m² (t).

Perfil: 2S+PB+4+BC.

Número de viviendas: 16.

Uso: VPO

(Nota: Las plantas bajo rasante son orientativas. Artículo 52 Normativa General).

## 1.B.2.- Modificación propuesta en el Área 13 Insausti referida a la Parcela B.4.1.:

En base a las premisas establecidas también, la Parcela B.4.1. habrá de ser objeto de la correspondiente segregación, de tal manera que la parte segregada deberá acoger la edificabilidad vinculada a Vivienda de Protección Oficial que se transfiere de la Parcela A.10.1.A.a de la U.E. 10.1 del Sector 10 Txalon Erreka Este. Ello conlleva que diversos preceptos del P.E.R.I. vigente a día de hoy, deban ser objeto de modificación a través del presente proyecto, a pesar de ser determinaciones propias de la ordenación pormenorizada. Dichas modificaciones son las siguientes, teniendo en cuenta que la Parcela B.4.1. se segrega en las siguientes parcelas: Parcela B.4.1.a, que mantendrá el régimen propio de las Parcelas destinadas a Viviendas de Protección Oficial; y la Parcela B.4.1.b, que pasará a tener el régimen propio de las parcelas destinadas a Viviendas Libres. La modificación de dichas determinaciones conllevará también la adaptación del Proyecto de Reparcelación de la U.E. 13.1:

Artículo 1.2. Sistematización de las Zonas de Uso Pormenorizado. Artículo vigente:

Las zonas de uso pormenorizado delimitadas, se clasifican con arreglo a las siguientes definiciones:

f) Parcelas edificables de uso residencial

Vivienda Protegida:

Son las denominadas A 1 y B 4.1.

Promoción Libre:

Son las denominadas A 2, B1, B2, B4.2., B5, B6, B7, B8 y bloque C.

g) Parcela edificable bajo rasante (uso garaje colectivo).

Son las denominadas anteriormente: A, B y C y además la parcela D.

h) Sistema local de espacios libres:

Está conformado por las zonas verdes públicas.

- i) Sistema local de red viaria:
- a. Viales de circulación rodada.
- b. Aparcamientos anejos a la red viaria.
- c. Aceras.
- d. Espacios peatonales.

### Sistema de equipamiento:

Está constituido por las parcelas de equipamiento comunitario que se prevén en el presente Texto Refundido.

Sistematización de las Zonas de Uso Pormenorizado. Articulo modificado: Artículo 1.2.

Las zonas de uso pormenorizado delimitadas, se clasifican con arreglo a las siguientes definiciones:

Parcelas edificables de uso residencial

Vivienda Protegida:

Son las denominadas A 1 y B 4.1.a

Promoción Libre:

Son las denominadas A 2, B1, B2, B.4.1.b, B4.2., B5, B6, B7, B8 y bloque C.

Parcela edificable bajo rasante (uso garaje colectivo).

Son las denominadas anteriormente: A, B y C y además la parcela D.

h) Sistema local de espacios libres:

Está conformado por las zonas verdes públicas.

- Sistema local de red viaria:
- Viales de circulación rodada.
- Aparcamientos anejos a la red viaria.
- Aceras. C.
- Espacios peatonales. d.
- Sistema de equipamiento:

Está constituido por las parcelas de equipamiento comunitario que se prevén en el presente Texto Refundido.

Artículo 1.2.8. Condiciones de parcelación. Articulo vigente:

Las doce parcelas edificables indicadas en planos y delimitadas en el presente P.E.R.I. tendrán la consideración de parcelas edificables diferenciadas y serán indivisibles de acuerdo con la parcela mínima que designe el Proyecto de Compensación o Concertación.



No obstante lo anterior, las parcelas diferenciadas deberán ser objeto de un anteproyecto unitario para la división de las diferentes parcelas en portales y poder distribuir los aprovechamientos por portales.

Para una mejor comprensión y correcta descripción, las parcelas de uso y dominio público que deban cederse al Ayuntamiento, con el mantenimiento de las superficies señaladas en el presente P.E.R.I., podrán ser divididas en el instrumento equidistribuidor correspondiente.

Artículo 1.2.8. Condiciones de parcelación. Articulo modificado:

Las trece parcelas edificables indicadas en planos y delimitadas en el presente P.E.R.I. tendrán la consideración de parcelas edificables diferenciadas y serán indivisibles de acuerdo con la parcela mínima que designe el Proyecto de Compensación o Concertación.

No obstante lo anterior, las parcelas diferenciadas deberán ser objeto de un anteproyecto unitario para la división de las diferentes parcelas en portales y poder distribuir los aprovechamientos por portales.

Para una mejor comprensión y correcta descripción, las parcelas de uso y dominio público que deban cederse al Ayuntamiento, con el mantenimiento de las superficies señaladas en el presente P.E.R.I., podrán ser divididas en el instrumento equidistribuidor correspondiente.

Art. 3.1 Parcelas Protegidas (Vigente)

2. Superficie:

Parcela A 1: 2.426,00 m<sup>2</sup>

Parcela B 4.1: 1.075,00 m<sup>2</sup>

2. Calificación pormenorizada: Residencial intensiva.

Condiciones de edificación:

— Aprovechamiento edificatorio sobre rasante:

Parcela A 1: 6.410,00 m<sup>2</sup>

Parcela B 4.1: 4.590,00 m<sup>2</sup>

— Aprovechamiento edificatorio bajo rasante:

Parcela A 1: 4.852,00 m<sup>2</sup>(\*)

Parcela B 4.1: 2.150,00 m<sup>2</sup>(\*)



(\*) De conformidad con el articulo 52a1, de la normativa general de la Modificación Puntual n.º 1 del Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Azkoitia, no existirá limitación alguna para la construcción del número de plantas de sótano, por lo que la citada superficie es meramente orientativa.

— Regulación de la forma de las construcciones:

Cubierta:

La pendiente máxima de cubierta será del 35%, a dos o cuatro aguas.

4. Condiciones de uso y dominio:

- Número máximo de viviendas:

Parcela A.1: 78 Ud.

Parcela B.4. 1: 60 Ud.

Art. 3.1 Parcelas Protegidas (Modificado)

2. Superficie:

Parcela A 1: 2.426,00 m<sup>2</sup>

Parcela B 4.1.a: 746,91 m<sup>2</sup>

2. Calificación pormenorizada: Residencial intensiva.

3. Condiciones de edificación:

- Aprovechamiento edificatorio sobre rasante:

Parcela A 1: 6.410,00 m<sup>2</sup>

Parcela B 4.1.a: 3.198,10 m<sup>2</sup>

— Aprovechamiento edificatorio bajo rasante:

Parcela A 1: 4.852,00 m<sup>2</sup>(\*)

Parcela B 4.1.a: 1.493,82 m<sup>2</sup>(\*)

(\*) De conformidad con el articulo 52a1, de la normativa general de la Modificación Puntual n.º 1 del Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Azkoitia, no existirá limitación alguna para la construcción del número de plantas de sótano, por lo que la citada superficie es meramente orientativa.





— Regulación de la forma de las construcciones:

### Cubierta:

La pendiente máxima de cubierta será del 35%, a dos o cuatro aguas.

- 4. Condiciones de uso y dominio:
- Número máximo de viviendas:

Parcela A.1: 78 Ud.

Parcela B.4.1.a: 44 Ud.

Art. 3.2 Parcelas Promoción libre (Vigente)

1. Superficie:

Parcela B 1: 2.035,00 m<sup>2</sup>

Parcela B 2: 2.283,00 m<sup>2</sup>

Parcela B 3: 1.943,00 m<sup>2</sup>

Parcela B 4. 2:283,00 m<sup>2</sup>

Parcela B 5: 2.030,00 m<sup>2</sup>

Parcela B 6: 1.170,00 m<sup>2</sup>

Parcela B 7: 1.876,00 m<sup>2</sup>

Parcela B 8: 3.594,00 m<sup>2</sup>

Parcela A 2: 886,00 m<sup>2</sup>

- 2. Calificación pormenorizada: Residencial intensiva.
- 3. Condiciones de edificación:
- Aprovechamiento edificatorio sobre rasante:

Parcela B 1: 4.922,72 m<sup>2</sup>

Parcela B 2: 6.218,18 m<sup>2</sup>

Parcela B 3: 6.477,30 m<sup>2</sup>





Parcela B 4.2: 1.352,60 m<sup>2</sup>

Parcela B 5: 7.867,84 m<sup>2</sup>

Parcela B 6: 5.311,36 m<sup>2</sup>

Parcela B 7: 5.440,90 m<sup>2</sup>

Parcela B 8: 11.659,10 m<sup>2</sup>

Parcela A 2: 4.300,00 m<sup>2</sup>

Los porches de uso público en planta baja no computan como aprovechamiento.

- Aprovechamiento edificatorio bajo rasante:

Parcela B 1: 4.070,00 m<sup>2</sup>(\*)

Parcela B 2: 4.566,00 m<sup>2</sup>(\*)

Parcela B 3: 3.886,00 m<sup>2</sup>(\*)

Parcela B 4. 2:566,00 m<sup>2</sup>(\*)

Parcela B 5: 4.060,00 m<sup>2</sup>(\*)

Parcela B 6: 2.340,00 m<sup>2</sup>(\*)

Parcela B 7: 3.752,00 m<sup>2</sup>(\*)

Parcela B 8: 7.188,00 m<sup>2</sup>(\*)

Parcela A 2: 1.772,00 m<sup>2</sup>(\*)

(\*) De conformidad con el articulo 52A1, de la normativa general de la Modificación Puntual n.º 1 del Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Azkoitia, no existirá limitación alguna para la construcción del número de plantas de sótano, por lo que la citada superficie es meramente orientativa.

— Regulación de la forma de las construcciones:

Cubierta:

La pendiente máxima de cubierta será del 35%, a dos o cuatro aguas.





4.	Condiciones	de uso	y dominio:

— Número máximo de viviendas:

Parcela B 1: 48 Ud.

Parcela B 2: 60 Ud.

Parcela B 3: 65 Ud.

Parcela B 4.2: 12 Ud.

Parcela B 5: 75 Ud.

Parcela B 6: 51 Ud.

Parcela B 7: 53 Ud.

Parcela B 8: 112 Ud.

Parcela A 2: 42 Ud.

Art. 3.2 Parcelas Promoción libre (Modificado)

Superficie:

Parcela B 1: 2.035,00 m<sup>2</sup>

Parcela B 2: 2.283,00 m<sup>2</sup>

Parcela B 3: 1.943,00 m<sup>2</sup>

Parcela B 4.1.b: 328,09 m<sup>2</sup>

Parcela B 4.2: 283,00 m<sup>2</sup>

Parcela B 5: 2.030,00 m<sup>2</sup>

Parcela B 6: 1.170,00 m<sup>2</sup>

Parcela B 7: 1.876,00 m<sup>2</sup>

Parcela B 8: 3 594.00 m<sup>2</sup>

Parcela A 2: 886,00 m<sup>2</sup>





- Calificación pormenorizada: Residencial intensiva.
- Condiciones de edificación:
- Aprovechamiento edificatorio sobre rasante:

Parcela B 1: 4.922,72 m<sup>2</sup>

Parcela B 2: 6.218,18 m<sup>2</sup>

Parcela B 3: 6.477,30 m<sup>2</sup>

Parcela B 4.1.b: 1.391,90 m<sup>2</sup>

Parcela B 4.2: 1.352,60 m<sup>2</sup>

Parcela B 5: 7.867,84 m<sup>2</sup>

Parcela B 6: 5.311,36 m<sup>2</sup>

Parcela B 7: 5.440,90 m<sup>2</sup>

Parcela B 8: 11.659,10 m<sup>2</sup>

Parcela A 2: 4.300,00 m<sup>2</sup>

Los porches de uso público en planta baja no computan como aprovechamiento.

- Aprovechamiento edificatorio bajo rasante:

Parcela B 1: 4.070,00 m<sup>2</sup>(\*)

Parcela B 2: 4.566 00 m<sup>2</sup>(\*)

Parcela B 3: 3.886,00 m<sup>2</sup>(\*)

Parcela B.4.1.b: 656,18 m<sup>2</sup>(\*)

Parcela B 4.2: 566,00 m<sup>2</sup>(\*)

Parcela B 5: 4.060,00 m<sup>2</sup>(\*)

Parcela B 6: 2.340,00 m<sup>2</sup>(\*)

Parcela B 7: 3.752,00 m<sup>2</sup>(\*)

Parcela B 8: 7.188,00 m<sup>2</sup>(\*)

Parcela A 2: 1.772,00 m<sup>2</sup>(\*)





- (\*) De conformidad con el articulo 52A1, de la normativa general de la Modificación Puntual n.º 1 del Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Azkoitia, no existirá limitación alguna para la construcción del número de plantas de sótano, por lo que la citada superficie es meramente orientativa.
- Regulación de la forma de las construcciones:

Cubierta:

La pendiente máxima de cubierta será del 35%, a dos o cuatro aguas.

- 4. Condiciones de uso y dominio:
- Número máximo de viviendas:

Parcela B 1: 48 Ud.

Parcela B 2: 60 Ud.

Parcela B 3: 65 Ud.

Parcela B 4. 1.b: 16 Ud.

Parcela B 4.2: 12 Ud.

Parcela B 5: 75 Ud.

Parcela B 6: 51 Ud.

Parcela B 7: 53 Ud.

Parcela B 8: 112 Ud.

Parcela A 2: 42 Ud.

# AZKOITIKO PLANGINTZARAKO ARAU SUBSIDIARIOAK NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE AZKOITIA 5. ALDAKETA PUNTUALA - MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 5

#### 2.- MODIFICACIÓN EN EL DOCUMENTO NORMATIVA GENERAL:

### 2.1.- MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 49. CRITERIOS DE CÓMPUTO DEL APROVECHAMIENTO **EDIFICATORIO**

#### 2.1.A.- JUSTIFICACIÓN:

La actual situación de crisis generada por la pandemia de COVID-19 que aún seguimos sufriendo y que trajo como consecuencia el confinamiento general de la población durante los meses de Marzo y Abril de 2.020, amén de los múltiples confinamientos individuales que se siguen produciendo a día de hoy para evitar la propagación del virus, ha sacado a la luz la necesidad de que el parque de viviendas del país deba contar con espacios al aire libre que puedan suponer un alivio para la población en este tipo de situaciones, por muy extraordinarias que puedan parecer.

En este sentido, es de conocimiento público, que el Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco viene trabajando en la elaboración de un Decreto mediante el cual se establecerán las nuevas condiciones técnicas y de dimensionamiento de las viviendas, entre las cuales figuran la posibilidad de que la edificabilidad de los espacios abiertos de las edificaciones, tales como balcones, terrazas, porches y vuelos en general, dejen de computar a efectos urbanísticos.

En el interín entre la presentación del documento junto con el Documento Ambiental Estratégico para el dictado del Informe Ambiental Estratégico por parte del Órgano Ambiental, el Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes aprobó en fecha 28 de junio el Decreto 80/2.022, de regulación de las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales en la Comunidad Autónoma del País Vasco (BOPV nº 168 de 1 de Septiembre de 2.022), cuya entrada en vigor se establece a los 90 días desde su publicación en el Boletín.

En consonancia con dichas previsiones, el presente Proyecto se adelanta a las mismas modificando el art. 49 referido al cómputo de la edificabilidad física, sustituyendo el cómputo de la superficie de dichos elementos al 50%, y estableciendo un nuevo criterio en virtud del cual dichos elementos no computarán, a efectos urbanísticos, edificabilidad física alguna.

En cualquier caso, la previsión que ahora se establece de no cómputo de edificabilidad a efectos urbanísticos que ahora se propone, da cumplimiento también a las determinaciones establecidas en el artículo 3,1 del Decreto 123/2.012, de 3 de Julio, de estándares urbanísticos.

### AZKOITIKO PLANGINTZARAKO ARAU SUBSIDIARIOAK NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE AZKOITIA 5. ALDAKETA PUNTUALA - MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 5

### 2.1.B.- MODIFICACIÓN PROPUESTA:

#### Contenido actual del Artículo 49. Criterios de cómputo del aprovechamiento edificatorio

- 1. Computarán con carácter general como aprovechamiento edificatorio -m²(t)- de un edificio los elementos siguientes:
  - Los espacios cubiertos y cerrados con más de 1,50 m de altura libre. Computará la parte de los mismos que superen dicha altura.
  - Los elementos macizos de la edificación.
  - Los patios y los conductos de instalaciones de diámetro < 1,50 m.
  - Los huecos de ascensores.
  - Los balcones, terrazas, solanas y porches de todo tipo, cuando dispongan de cubrimiento y no estén sometidos a servidumbres de uso público se computará el 50% de su superficie.
  - En los bajo cubiertas computarán los espacios con una altura superior a 1,50 m;
- 2.- Por el contrario, no computarán en ningún caso como parte del aprovechamiento edificatorio los espacios y elementos siguientes:
  - Los sótanos y semisótanos autorizados, debiendo ajustarse estos últimos a las condiciones de edificación establecidas en cada caso en las Normas Particulares.
  - Los espacios cubiertos y cerrados con menos de 1,50 m de altura.
  - Los patios y conductos de instalaciones de diámetro > 1,50 m.
  - Los porches de uso público en planta baja.
  - Los altillos expresamente autorizados en locales de uso terciario o industrial.
- 3.- Aprovechamiento sobre rasante: cuando la regulación del aprovechamiento edificatorio se refiera expresamente al aprovechamiento sobre rasante, computarán como parte del mismo las superficies de los espacios y elementos siguientes:
  - En las plantas altas y bajo cubiertas la totalidad de los espacios y elementos computables con carácter general.
  - En las plantas bajas, semisótanos y sótanos los mismos elementos y espacios citados, en la parte de dichas plantas que disponga de fachada por encima de la rasante del terreno. Esta se calculará aplicando a la superficie total de la planta correspondiente el porcentaje de su perímetro que tenga una altura en fachada mayor de 1,00 m. A tal efecto, no se considerarán en el cálculo los tramos del perímetro de la parcela coincidentes con medianeras, y se considerarán como tramos con fachada, los parámetros exteriores de dichas plantas ocultos por terraplenes de pendiente superior al 100%.



# AZKOITIKO PLANGINTZARAKO ARAU SUBSIDIARIOAK NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE AZKOITIA 5. ALDAKETA PUNTUALA - MODIFICACIÓN PUNTUAL № 5

#### Nuevo contenido del Artículo 49. Criterios de cómputo del aprovechamiento edificatorio

- 1. Computarán con carácter general como aprovechamiento edificatorio -m²(t)- de un edificio los elementos siguientes:
  - Los espacios cubiertos y cerrados con más de 1,50 m de altura libre. Computará la parte de los mismos que superen dicha altura.
  - Los elementos macizos de la edificación.
  - Los patios y los conductos de instalaciones de diámetro < 1,50 m.
  - Los huecos de ascensores.
  - En los bajo cubiertas computarán los espacios con una altura superior a 1,50 m;
- 2.- Por el contrario, no computarán en ningún caso como parte del aprovechamiento edificatorio los espacios y elementos siguientes:
  - Los sótanos y semisótanos autorizados, debiendo ajustarse estos últimos a las condiciones de edificación establecidas en cada caso en las Normas Particulares.
  - Los espacios cubiertos y cerrados con menos de 1,50 m de altura.
  - Los patios y conductos de instalaciones de diámetro > 1,50 m.
  - Los porches de uso público en planta baja.
  - Los altillos expresamente autorizados en locales de uso terciario o industrial.
  - Los balcones, terrazas, solanas y porches de todo tipo, cuando dispongan de cubrimiento y no estén sometidos a servidumbres de uso público.
- 3.- Aprovechamiento sobre rasante: cuando la regulación del aprovechamiento edificatorio se refiera expresamente al aprovechamiento sobre rasante, computarán como parte del mismo las superficies de los espacios y elementos siguientes:
  - En las plantas altas y bajo cubiertas la totalidad de los espacios y elementos computables con carácter general.
  - En las plantas bajas, semisótanos y sótanos los mismos elementos y espacios citados, en la parte de dichas plantas que disponga de fachada por encima de la rasante del terreno. Esta se calculará aplicando a la superficie total de la planta correspondiente el porcentaje de su perímetro que tenga una altura en fachada mayor de 1,00 m. A tal efecto, no se considerarán en el cálculo los tramos del perímetro de la parcela coincidentes con medianeras, y se considerarán como tramos con fachada, los parámetros exteriores de dichas plantas ocultos por terraplenes de pendiente superior al 100%.



# AZKOITIKO PLANGINTZARAKO ARAU SUBSIDIARIOAK NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE AZKOITIA 5. ALDAKETA PUNTUALA - MODIFICACIÓN PUNTUAL № 5

# 2.2.- MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 57. CUBIERTAS Y ARTÍCULOS 9.1, 52, B) Y 60 B)

#### 2.2.A. JUSTIFICACIÓN:

Según el artículo vigente en la actualidad, en determinados casos singulares se permiten las cubiertas planas si así lo determina la Norma Particular correspondiente. En este supuesto, la norma establece que se podrán disponer, exclusivamente, elementos auxiliares de instalaciones comunes del edificio (caseta de ascensor, chimeneas, antenas, lucernarios, etc.).

En la actualidad, es habitual contemplar edificaciones residenciales en las que en cubiertas planas se dispongan elementos de ocio y esparcimiento, incluso deportivo, que otorgan, sin duda, un mejor nivel de vida a las Comunidades, cuya regulación actualmente puede resultar confusa, e incluso contradictoria, con otros preceptos de la Normativa actual

Es por dicho motivo, por el que se considera adecuado ampliar el nivel de usos e instalaciones en dichos espacios, tales como piscinas, solárium, etc. acorde con la tendencia que viene siendo habitual en estos tiempos, en que los hogares dispongan de un mejor nivel de servicio para la población.

Dicho criterio afecta directamente al vigente artículo 57, b) de la Normativa General, por lo que en aras a evitar contradicciones en el articulado, han de ser modificados también los artículos 9.1, 52, b) y 60, b) actualmente vigentes, debiendo incidirse en lo que se refiere a este último artículo, en lo que se señala en el Informe Ambiental Estratégico emitido por el Órgano Ambiental en fecha 5 de Septiembre de 2.022 sobre las medidas y buenas prácticas ambientales contenidas en las guías de Edificación Ambientalmente sostenibles, con objeto de potenciar el ahorro y la eficiencia energética de los edificios y el impulso de las energías renovables, de tal manera que este tipo de instalaciones en dichos espacios.

# 2.2.B.- MODIFICACIONES PROPUESTAS:

#### Contenido actual del Artículo 57. Cubiertas

- a) Se ejecutará, preferentemente, a dos, tres o cuatro aguas o se adaptarán a las características de las preexistentes. En cualquier caso, la pendiente máxima será del 35%.
- b) Se admiten, en algunos casos singulares, las cubiertas planas, siempre teniendo en cuenta el entorno en el que se desarrolla la edificación. En tales casos, sobre ella se podrán disponer, exclusivamente, los elementos auxiliares de instalaciones comunes del edificio (caseta de ascensor, chimeneas, antenas, lucernarios, etc.).
- c) No se permitirá, por encima del perfil del 35%, otros elementos salientes que los correspondientes a chimeneas, conductos de ventilación o refrigeración, barandillas u otros elementos de seguridad.
- d) Los espacios que alojen elementos técnicos de las instalaciones del edificio (cuartos de ascensores o similares) deberán quedar integrados en el interior de la envolvente de la cubierta autorizada. En el supuesto de que ello, técnicamente, no fuese posible, se permitirán cuerpos

# AZKOITIKO PLANGINTZARAKO ARAU SUBSIDIARIOAK NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE AZKOITIA 5. ALDAKETA PUNTUALA - MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 5

salientes por encima del perfil de cubierta, minimizándose a lo exclusivamente necesario para un funcionamiento técnico correcto.

- e) Se permitirá la disposición de lucernarios paralelos al plano de la cubierta para la cubrición de patios o patinillos. En caso de lucernarios para iluminación y ventilación de espacios habitables, tendrán una dimensión máxima de 0,90 x 1,50 m. y se situará a eje con los huecos de fachada.
- f) En determinadas Áreas o Sectores, en los que se especifica singularmente, se admite la apertura de terrazas en el espacio bajocubierta, siempre que todos los elementos de las mismas queden por debajo del perfil de la cubierta autorizado. Se realizará un máximo de una terraza por vivienda, tendrá una anchura máxima de 3,00 m. y separada de la división de la propiedad un mínimo de 1,50 m., de forma que la separación mínima entre dos terrazas sea de 3,00 m. Las fondos irán en función de la pendiente de cubierta, desde un mínimo de 1,00 m. hasta un máximo de 2,50 m. de altura. Los espacios de terraza serán continuación de los espacios de vivienda, nunca de espacios de trastero. Se situarán a eje con los huecos de fachada. La altura de este elemento con respecto a la lima del alero horizontal será como máximo de 3,00 m. sobre la que se dispondrán los elementos de cubierta, en este caso singular, con una pendiente máxima del 70%, en función del diseño del elemento.
- g) En las parcelas de esquina, podrá autorizarse la disposición de torreones ornamentales. Se ubicarán en la esquina del edificio, con una longitud máxima de 5,00 m. en cada una de las fachadas, a partir del encuentro de ambas alineaciones
- h) Las edificaciones correspondientes al Conjunto Monumental (Casco Histórico), se regirán por las condiciones particulares fijadas en el Plan Especial de Rehabilitación.
- Las cornisas no podrán superar en ningún punto la altura de la cumbrera.

# Nuevo Contenido del Artículo 57. Cubiertas

- a) Se ejecutará, preferentemente, a dos, tres o cuatro aguas o se adaptarán a las características de las preexistentes. En cualquier caso, la pendiente máxima será del 35%.
- b) Se admiten, en algunos casos singulares, las cubiertas planas, siempre teniendo en cuenta el entorno en el que se desarrolla la edificación. En tales casos, sobre ella se podrán disponer, además de los elementos auxiliares de instalaciones comunes del edificio (caseta de ascensor, chimeneas, antenas, lucernarios, etc.), instalaciones de ocio y esparcimiento deportivo, tales como solárium, piscinas, etc. que den servicio a la edificación.
- c) No se permitirá, por encima del perfil del 35%, otros elementos salientes que los correspondientes a chimeneas, conductos de ventilación o refrigeración, barandillas u otros elementos de seguridad.
- d) Los espacios que alojen elementos técnicos de las instalaciones del edificio (cuartos de ascensores o similares) deberán quedar integrados en el interior de la envolvente de la cubierta autorizada. En el supuesto de que ello, técnicamente, no fuese posible, se permitirán cuerpos salientes por encima del perfil de cubierta, minimizándose a lo exclusivamente necesario para un funcionamiento técnico correcto.



# AZKOITIKO PLANGINTZARAKO ARAU SUBSIDIARIOAK NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE AZKOITIA 5. ALDAKETA PUNTUALA - MODIFICACIÓN PUNTUAL № 5

- e) Se permitirá la disposición de lucernarios paralelos al plano de la cubierta para la cubrición de patios o patinillos. En caso de lucernarios para iluminación y ventilación de espacios habitables, tendrán una dimensión máxima de 0,90 x 1,50 m. y se situará a eje con los huecos de fachada.
- f) En determinadas Áreas o Sectores, en los que se específica singularmente, se admite la apertura de terrazas en el espacio bajocubierta, siempre que todos los elementos de las mismas queden por debajo del perfil de la cubierta autorizado. Se realizará un máximo de una terraza por vivienda, tendrá una anchura máxima de 3,00 m. y separada de la división de la propiedad un mínimo de 1,50 m., de forma que la separación mínima entre dos terrazas sea de 3,00 m. Las fondos irán en función de la pendiente de cubierta, desde un mínimo de 1,00 m. hasta un máximo de 2,50 m. de altura. Los espacios de terraza serán continuación de los espacios de vivienda, nunca de espacios de trastero. Se situarán a eje con los huecos de fachada. La altura de este elemento con respecto a la lima del alero horizontal será como máximo de 3,00 m. sobre la que se dispondrán los elementos de cubierta, en este caso singular, con una pendiente máxima del 70%, en función del diseño del elemento.
- g) En las parcelas de esquina, podrá autorizarse la disposición de torreones ornamentales. Se ubicarán en la esquina del edificio, con una longitud máxima de 5,00 m. en cada una de las fachadas, a partir del encuentro de ambas alineaciones
- h) Las edificaciones correspondientes al Conjunto Monumental (Casco Histórico), se regirán por las condiciones particulares fijadas en el Plan Especial de Rehabilitación.
- i) Las cornisas no podrán superar en ningún punto la altura de la cumbrera.

Contenido actual del Artículo 9, 1. Clasificación y contenido de los Usos Urbanísticos.

### 1. Usos Residenciales.

Se establecen dos categorías de usos residenciales, el Uso de Vivienda y el Uso de Residencia Comunitaria. Se entiende por Uso de Vivienda el alojamiento del tipo personal, familiar o asimilable, propio de residencia y con un máximo de doce personas por local ocupado (en el caso de unidades familiares podrá sobrepasarse esta cifra).

Se consideran incluidas en el Uso de Vivienda los usos auxiliares del mismo, como portales, trasteros, cuartos de contadores e instalaciones, tendederos, jardines privados, etc,...

Se entiende por Uso Residencial Comunitario el alojamiento de colectivos de cualquier tipo por encima de 12 personas por local ocupado. Se considerarán uso residencial comunitario las comunidades religiosas y sociales que no puedan ser asimiladas a usos terciarios ni a equipamientos comunitarios.

Comprenderán también otros usos anejos y auxiliares como Actividades de Categoría 1.ª, oficinas, locales de trabajo, etc., utilizados exclusivamente por el personal de la Residencia.

# AZKOITIKO PLANGINTZARAKO ARAU SUBSIDIARIOAK NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE AZKOITIA 5. ALDAKETA PUNTUALA - MODIFICACIÓN PUNTUAL № 5

Se excluyen del Uso Residencial en general el Uso de Garaje en todas sus categorías, los locales comerciales las instalaciones deportivas de uso privativo, (piscina, frontón, etc.) y los depósitos de gases licuados, cuya implantación en las parcelas destinadas al uso residencial (vivienda y residencia comunitaria) deberá autorizarse de manera específica.

Nuevo contenido del Artículo 9, 1. Clasificación y contenido de los Usos Urbanísticos.

#### 1. Usos Residenciales.

Se establecen dos categorías de usos residenciales, el Uso de Vivienda y el Uso de Residencia Comunitaria. Se entiende por Uso de Vivienda el alojamiento del tipo personal, familiar o asimilable, propio de residencia y con un máximo de doce personas por local ocupado (en el caso de unidades familiares podrá sobrepasarse esta cifra).

Se consideran incluidas en el Uso de Vivienda los usos auxiliares del mismo, como portales, trasteros, cuartos de contadores e instalaciones, tendederos, jardines privados, etc, así como el Uso de Garaje en todas sus categorías, los locales comerciales las instalaciones deportivas de uso privativo, (piscina, frontón, etc.) y los depósitos de gases licuados, vinculados a la edificación.

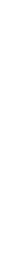
Se entiende por Uso Residencial Comunitario el alojamiento de colectivos de cualquier tipo por encima de 12 personas por local ocupado. Se considerarán uso residencial comunitario las comunidades religiosas y sociales que no puedan ser asimiladas a usos terciarios ni a equipamientos comunitarios.

Comprenderán también otros usos anejos y auxiliares como Actividades de Categoría 1.ª, oficinas, locales de trabajo, etc., utilizados exclusivamente por el personal de la Residencia.

Contenido actual del art. 52, B. Condiciones de edificación aplicables con carácter general:

#### B.-Tratamiento de la cubierta:

- En las parcelas de uso residencial en Suelo Urbano y Urbanizable, con carácter general, la envolvente de la cubierta quedará definida por una pendiente de cubierta del 35% medida a partir del punto establecido como referencia superior para la medición de la altura de edificación.
- En las demás tipologías de parcelas –industriales, terciarias y de equipamiento comunitario- que respondan a una disposición aislada y no se integren en manzanas o bloques de edificación residencial, la pendiente podrá ser como máximo del 35%; admitiéndose en estos casos soluciones de cubierta plana.



# AZKOITIKO PLANGINTZARAKO ARAU SUBSIDIARIOAK NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE AZKOITIA

# 5. ALDAKETA PUNTUALA - MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 5

- Con carácter general, por encima del perfil de cubierta sólo podrán sobresalir elementos de las instalaciones de servicio del edificio y lucernarios, y, cuando se autoricen expresamente, buhardillas y torreones ornamentales.
- Los huecos de ventilación e iluminación que se abran en la cubierta se deberán disponer en el plano de la misma. En determinadas Áreas en las que se especifica singularmente, se admite la apertura de terrazas en el espacio bajocubierta, siempre que queden todos los elementos de la mismas por debajo del perfil de cubierta autorizado. Se realizará un máximo de una terraza por vivienda, con una anchura máxima de 3,00 m. y separada de la posible colindante un mínimo de 1,50 m. de distancia. Los fondos irán en función de la pendiente de cubierta desde un mínimo de 1,00 m. hasta un máximo de 2,50 m. Estos espacios de terraza serán continuación de espacios de vivienda, nunca de espacios de trasteros.
- Si se adoptan soluciones de cubierta plana, sobre ella se podrán disponer exclusivamente los elementos auxiliares autorizados con carácter general sobre el perfil de cubierta en el caso de cubiertas inclinadas.
- En edificaciones desarrolladas en parcelas de usos terciarios y/o industriales se podrán disponer elementos singulares ocupando un máximo del 20% de la superficie ocupada por la edificación mediante la sobreelevación de una planta más sobre el perfil básico considerado, siendo en cualquier caso computable a efectos de aprovechamiento urbanístico.

### Nuevo contenido del art. 52, B. Condiciones de edificación aplicables con carácter general:

# B.-Tratamiento de la cubierta:

- En las parcelas de uso residencial en Suelo Urbano y Urbanizable, con carácter general, la envolvente de la cubierta quedará definida por una pendiente de cubierta del 35% medida a partir del punto establecido como referencia superior para la medición de la altura de edificación.
- En las demás tipologías de parcelas -industriales, terciarias y de equipamiento comunitario- que respondan a una disposición aislada y no se integren en manzanas o bloques de edificación residencial, la pendiente podrá ser como máximo del 35%; admitiéndose en estos casos soluciones de cubierta plana.
- Con carácter general, por encima del perfil de cubierta sólo podrán sobresalir elementos de las instalaciones de servicio del edificio y lucernarios, y, cuando se autoricen expresamente, buhardillas y torreones ornamentales.
- Los huecos de ventilación e iluminación que se abran en la cubierta se deberán disponer en el plano de la misma. En determinadas Áreas en las que se especifica singularmente, se admite la apertura de terrazas en el espacio bajocubierta, siempre que queden todos los elementos de la mismas por debajo del perfil de cubierta autorizado. Se realizará un máximo de una terraza por vivienda, con una anchura máxima de 3,00 m. y separada de la posible colindante un mínimo de 1,50 m. de distancia. Los fondos irán en función de la pendiente de cubierta desde un mínimo de 1,00 m. hasta un máximo de 2,50 m. Estos espacios de terraza serán continuación de espacios de vivienda, nunca de espacios de trasteros.





### AZKOITIKO PLANGINTZARAKO ARAU SUBSIDIARIOAK NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE AZKOITIA 5. ALDAKETA PUNTUALA - MODIFICACIÓN PUNTUAL № 5

- Si se adoptan soluciones de cubierta plana, sobre ella se podrán disponer exclusivamente los elementos auxiliares autorizados con carácter general sobre el perfil de cubierta en el caso de cubiertas inclinadas, a salvo de lo que dispone el artículo 57, b).
- En edificaciones desarrolladas en parcelas de usos terciarios y/o industriales se podrán disponer elementos singulares ocupando un máximo del 20% de la superficie ocupada por la edificación mediante la sobreelevación de una planta más sobre el perfil básico considerado, siendo en cualquier caso computable a efectos de aprovechamiento urbanístico.

### Contenido actual del artículo 60. Espacios de uso privado no edificables sobre rasante

- a.-No se admitirán en ellos construcción de ningún tipo. Sin embargo, el planeamiento pormenorizado podrá regular de forma expresa, la construcción de alguna edificación auxiliar independiente del edificio principal.
- b.- Se autoriza con carácter general la disposición de instalaciones deportivas o recreativas descubiertas y carentes de elementos de obra sobre rasante como piscinas o pistas de juego.
- c.- Podrán disponerse cierres de parcela, en todo caso cumpliendo las especificaciones establecidas, en las separaciones con otras fincas y en su límite con los espacios públicos. Esto siempre que el espacio no tenga una servidumbre de uso público.

# Nuevo contenido del artículo 60. Espacios de uso privado no edificables sobre rasante

- a.- No se admitirán en ellos construcción de ningún tipo, salvo elementos auxiliares del edificio principal no considerados elementos salientes ni vuelos, tales como porches abiertos y tendederos privados, los cuales podrán ubicarse en Plantas Baja, primera y bajocubierta, sin superar una altura máxima de 2,80 m. Sin embargo, el planeamiento pormenorizado podrá regular de forma expresa, la construcción de alguna edificación auxiliar independiente del edificio principal.
- b.- Se autoriza con carácter general la disposición de instalaciones deportivas o recreativas descubiertas sobre rasante como piscinas o pistas de juego, así como instalaciones de generación de energías renovables..
- c.- Podrán disponerse cierres de parcela, en todo caso cumpliendo las especificaciones establecidas, en las separaciones con otras fincas y en su límite con los espacios públicos. Esto siempre que el espacio no tenga una servidumbre de uso público.

# AZKOITIKO PLANGINTZARAKO ARAU SUBSIDIARIOAK NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE AZKOITIA 5. ALDAKETA PUNTUALA - MODIFICACIÓN PUNTUAL № 5

### ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA

El estudio de viabilidad económico – financiero contiene las determinaciones para conocer la viabilidad de las propuestas urbanísticas planteadas, en cumplimiento del artículo 62 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo del País Vasco. Mediante el presente Documento se procede a reformar la Normativa General en dos preceptos y un cambio-traslado de edificabilidad de vivienda protegida por vivienda libre, sin que se contemplen nuevas actuaciones urbanísticas, por lo que no procede formular un Estudio de estas características al ser nula la incidencia económica del mismo.

# AZKOITIKO PLANGINTZARAKO ARAU SUBSIDIARIOAK NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE AZKOITIA 5. ALDAKETA PUNTUALA - MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 5

#### MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

De conformidad con lo dispuesto en el art. 31,1,f) del Decreto 105/2.008, de 3 de Junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2.006, de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo, la Memoria de sostenibilidad económica tierne como objeto la ponderación del impacto de las actuaciones urbanísticas en las Haciendas públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como el impacto de las mismas en la superficie y adecuación de suelo que resulte destinado a usos productivos una vez deducido el suelo objeto de urbanización.

Mediante el presente Documento se procede a reformar la Normativa General en dos preceptos y un cambio-traslado de edificabilidad de vivienda protegida por vivienda libre, sin que se contemplen nuevas actuaciones urbanísticas, por lo que no procede formular un Estudio de estas características al ser nula su incidencia en la Hacienda Local.



### AZKOITIKO PLANGINTZARAKO ARAU SUBSIDIARIOAK NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE AZKOITIA 5. ALDAKETA PUNTUALA - MODIFICACIÓN PUNTUAL № 5

#### **ESTUDIO SOCIO LINGÜÍSTICO**

La Ley 2/2.016, de 7 de Abril, de Instituciones Locales de Euskadi, en su artículo 7,7 establece:

"En el proceso de aprobación de proyectos o planes que pudieran afectar a la situación sociolingüística de los municipios, se evaluará su posible impacto respecto a la normalización del uso del euskera y se propondrán las medidas derivadas de esa evaluación que se estimen pertinentes".

Señalado lo legalmente exigible en materia socio-lingüística, y atendiendo al contenido de la presente modificación, debe entenderse la innecesariedad de proceder al correspondiente estudio, en la medida en que su impacto sobre el particular es, en principio, inexistente.

# AZKOITIKO PLANGINTZARAKO ARAU SUBSIDIARIOAK NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE AZKOITIA 5. ALDAKETA PUNTUALA - MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 5

#### **ESTUDIO DE IMPACTO DE GÉNERO**

La realización de las evaluaciones de impacto en función del género, viene exigida por la Ley 4/2.005, de 18 de Febrero, para la Igualdad de Mujeres y Hombres y las Directrices sobre la realización de la evaluación previa del impacto en función del género y la incorporación de medidas para eliminar desigualdades y promover la igualdad de mujeres y hombres.

Señalado lo legalmente exigible en materia de impacto de género, y atendiendo al contenido de la presente modificación, debe entenderse la innecesariedad de proceder al correspondiente estudio, en la medida en que su impacto sobre el particular es, en principio, inexistente.

Azkoitia, Septiembre de 2.022.

BEB ARKITEKTOAK

Aitor Gabilondo Ruiz Abogado

Iñaki Berasategi Aseginolaza

Arquitecto

Xabier Berasategi Aseginolaza

Arquitecto

Elisabeth Ena Arbulu

Arquitecto





# AZKOITIKO PLANGINTZARAKO ARAU SUBSIDIARIOAK NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE AZKOITIA 5. ALDAKETA PUNTUALA - MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 5



# AZKOITIKO PLANGINTZARAKO ARAU SUBSIDIARIOAK NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE AZKOITIA 5. ALDAKETA PUNTUALA - MODIFICACIÓN PUNTUAL № 5

# **ANEXO**

COPIA DEL CONVENIO DE COLABORACIÓN ENTRE LA ADMINISTRACIÓN GENERAL DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DEL PAÍS VASCO, DEPARTAMENTO DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL, VIVIENDA Y TRASPORTES Y AYUNTAMIENTO DE AZKOITIA Y AZKOITIA LANTZEN S.A., PARA LA PROMOCIÓN DE VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE AZKOITIA





# AZKOITIKO PLANGINTZARAKO ARAU SUBSIDIARIOAK NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE AZKOITIA 5. ALDAKETA PUNTUALA - MODIFICACIÓN PUNTUAL № 5



DEPARTAMENTO DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL, VIVIENDA Y TRANSPORTES



LANKIDETZA HITZARMENA

**EUSKAL AUTONOMIA** ERKIDEGOKO ADMINISTRAZIO OROKORRA, LURRALDE PLANGINTZA, ETXEBIZITZA ETA GARRAIO SAILA. **ETA** AZKOITIAKO UDALA ETA AZKOITIA LANTZEN SA

CONVENIO DE COLABORACION

ADMINISTRACION GENERAL DE LA COMUNIDAD AUTONOMA DEL PAIS VASCO, DEPARTAMENTO DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL, VIVIENDA Y TRANSPORTES Y AYUNTAMIENTO DE AZKOITIA Y AZKOITIA LANTZEN S.A.

**GAIA:** BABES PUBLIKOKO ETXEBIZITZEN SUSTAPENA AZKOITIAKO UDAL-MUGARTEAN.

**ASUNTO:** PROMOCION DE VIVIENDA DE PROTECCION PÚBLICA EN EL TERMINO MUNICIPAL DE AZKOITIA.

CO ARAU SUBSIDIARIOEN TESTU BATEGINAREN (AASS 2007) 5. ALDAKETA PUNTUALA 0. Soko Bikurk 2022ko iralaren 28an egindako bikuran. Udal Idazkaria. II DILGENOLI: Para TEXTO REFUNDIDO DE LAS TORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE AZKOTIA nire por el Pleno Municipia en la sessión coelebrada el 28 de seplembre de 2022. El Secretario del mite por el Pleno Municipia en la sessión coelebrada el 28 de seplembre de 2022. El Secretario del

-AZKOITIKO HIRI ANTOLAKETAKO



DEPARTAMENTO DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL, VIVIENDA Y TRANSPORTES

–AZKOITIKO HIRI ANTOLAKETAKO ARAU SUBSIDIARIOEN TESTU BATEGINAREN (AASS 2007) 5. ALDAKETA PUNTU.
1) - hasiera batean onatuta izan zala Osoko Bilkurak 2022ko iraliaena 28an egindako bilkuran. Udal idazkaria. // DILLOFICKICIA:
2) \*\* MODIFICACIÓN PUNTURA DEL TEXTO REFUNDIDO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANAMENTO DE AZKO RAN INICIAL) - Ide aprobado inicialmente por el Peno Municipal en la sessión cebebrada el 28 de septembre de 2022. El Secotami

ESKUÍ d. 103 c 98 – 7346 – 45 b 7 – b 69 – 3 f c 9848 5 c 9648 ekoa dokumentu hau -AZKOTIKO Hira A F A MOJETCACION (A SPENEKO DOKUMENTUA) – hassica batean contact que el presente decumento – 5 MOJETCACIÓN (A MOSE 2007) (OCCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL) – tue an (AASS 2007) (OCCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL) – tue and (AASS 2007) (OCCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL) – tue and (AASS 2007) (OCCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL) – tue and (AASS 2007) (OCCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL) – tue and (AASS 2007) (OCCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL) – tue and (AASS 2007) (OCCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL) – tue and (AASS 2007) (OCCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL) – tue and (AASS 2007) (OCCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL) – tue and (AASS 2007) (OCCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL) – tue and (AASS 2007) (OCCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL) – tue and (AASS 2007) (OCCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL) – tue and (AASS 2007) (OCCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL) – tue and (AASS 2007)



En Vitoria-Gasteiz, a 31 de mayo de 2021, Vitoria-Gasteiz, 2021eko maiatzaren 31a

# BILDU DIRA

Ignacio Maria BATETIK. ALDE jauna. Eusko ARRIOLA LÓPEZ Plangintza. Jaurlaritzako Lurralde Etxebizitza eta Garraio sailburua.

Javier BESTETIK. **ETA** ZUBIZARRETA ZUBIZARRETA Jn. Azkoitia Udaleko Alkatea eta AZKOITIA LANTZEN SAko presidentea.

# REUNIDOS

DE UNA PARTE, el Sr. D. Ignacio Maria Consejero LÓPEZ, ARRIOLA Planificación Territorial. Vivienda y Transportes del Gobierno Vasco,

Javier DE LA OTRA, el Sr. ZUBIZARRETA. **ZUBIZARRETA** Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Azkoitia y Presidente del Consejo de **AZKOITIA** Administracion de LANTZEN, S.A.

# BERTARATU DIRA

Lehena. Eusko Jaurlaritzako Lurralde Plangintza, Etxebizitzako eta Garraioko sailburu gisa eta Euskadiko Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorraren Jaurlaritzaren ordezkari-lanetan. Kontseiluak 2021eko otsailaren 16an egindako bilkuran hartutako erabakiaren bidez egintza honetarako baimendua.

Eta bigarrena, Azkoitia alkate-udalburu ordezkari-lanetan. Udalaren gisa.

# COMPARECEN

El primero, en calidad de Consejero del Planificación Departamento de Territorial, Vivienda y Transportes del Gobierno Vasco y en representación de la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco, autorizado para este acto en virtud de acuerdo adoptado por el Consejo de Gobierno en sesión celebrada el día 16 de febrero de 2021.

Y el segundo, en su calidad de Alcalde-Presidente del Avuntamiento de Azkoitia, Udalbatzak 2021eko martxoaren 31an en representación del mismo, autorizado

\*KAT



LURRALDE PLANGINTZA, ETXEBIZITZA ETA GARRAIO SAILA

DEPARTAMENTO DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL, VIVIENDA Y TRANSPORTES



izandako bilkuran hartutako erabakiaren indarrez egintza honetarako baimendua: eta, era berean, AZKOTIIA LANTZEN SAko Administrazio Kontseiluaren presidente gisa, egintza honetarako baimendua 2020ko abenduaren 18an hartutako akordioan.

para este acto por el acuerdo del pleno de dicha corporación local reunido con fecha 31 de marzo de 2021 y en su condición de Presidente del Consejo de Administracion de AZKOITIA LANTZEN S.A. autorizado para este acto por acuerdo del citado Consejo de fecha 18 de diciembre de 2020.

Agertutako bi alderdiek elkarri aitortu Ambos comparecientes se reconocen diote Lankidetza Hitzarmen hau izenpetzeko beharrezkoa den legezko gaitasun nahikoa eta, horretarako, honako Colaboración, y a tal efecto hau

capacidad legal suficiente y necesaria para otorgar el presente Convenio

# AZALDU DUTE

# EXPONEN

**EHENA.**-Euskadiren Estatutuaren 10.31 artikuluak honako hau zehazten du: Euskal Autonomia Erkidegoak eskumen esklusiboa du lurraldearen eta itsasertzaren antolamenduaren. hirigintzaren eta etxebizitzaren arloetan.

Autonomia PRIMERO.- El Estatuto de Autonomía del País Vasco determina en su artículo 10.31 la competencia exclusiva de la Comunidad Autónoma del País Vasco en materia de ordenación del territorio y del litoral, urbanismo y vivienda.

BIGARRENA.- Etxebizitzaren ekainaren 18ko 3/2015 Legearen 2. artikuluan adierazten dira Euskadiko etxebizitzapolitikaren printzipio gidariak, besteak beste, honako hauek:

**SEGUNDO.-** La Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda, señala en su artículo 2 los principios rectores de la política de vivienda en Euskadi, entre otros, los siguientes:

1.- Etxebizitza duin, egoki eta irisgarria 1.- Colaboración y coordinación de todos izateko eskubidea

bermatzeko, los poderes públicos, incluyendo los



DEPARTAMENTO DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL, VIVIENDA Y TRANSPORTES



lankidetzan eta koordinatuta aritzea botere publiko guztiak, Estatuko Administrazio orokorraren mendeko organoak eta EAEko sektore publikoa barne, zeina osatzen baitute Autonomia Erkidegoko Administrazio orokorrak, foru-aldundiek, toki-erakundeek eta haien mendeko titulartasun publikoko erakunde guztiek.

- 2.- Etxebizitza duin eta egoki bat legez okupatzeko eskubidearen eraginkortasunaren inguruko ekimenetan jarduketa publikoak eta pribatuak koherenteak izatea.
- 3.- Etxebizitzei eta zuzkidura-bizitokiei buruzko politika publikoak planifikatu eta programatzea, kontuan hartuta alokairuko etxebizitza dela Konstituzioan ezarritako etxebizitza-eskubideari erantzuteko funtsezko tresna.
- 4.- Etxebizitza edo bizitoki babestu bat izateko eskubidea erabiltzerakoan edozein diskriminazio desagerraraztea, kolektibo ahulen aldeko ekintza positiboko neurriak ezarrita eta jokabide diskriminatzaileak zigortuta.
- 5.- Lurralde-kohesioa egotea sustapen- eta birgaikuntza-neurrien aurreikuspen eta

- órganos dependientes de la Administración General del Estado y el sector público vasco, compuesto por la Administración General de la Comunidad Autónoma, las diputaciones forales, las entidades locales y todos los entes de titularidad pública dependientes de ellas, en la garantía del derecho al disfrute de una vivienda digna, adecuada y accesible.
- 2.- Coherencia de las actuaciones públicas y privadas en las iniciativas relacionadas con la efectividad del derecho a acceder a la ocupación legal de una vivienda digna y adecuada.
- 3.- Planificación y programación de las vivienda públicas de políticas desde alojamientos dotacionales. consideración de que la vivienda en alquiler es el instrumento fundamental mandato para respuesta al dar constitucional representado en el derecho a la vivienda.
- Erradicación de cualquier discriminación en el ejercicio del derecho al disfrute de una vivienda o alojamiento protegidos, con el establecimiento de medidas de acción positiva a favor de los vulnerables con la colectivos y penalización de las conductas discriminatorias.
- 5.- Cohesión territorial en la distribución equilibrada de la previsión y aplicación de

AZKOITIKO UDALA AYUNTAMIENTO DE AZKOITIA

DEPARTAMENTO DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL, VIVIENDA Y TRANSPORTES

aplikazioaren banaketa orekatuan, eta, aldi berean, etxebizitzen eta zuzkidurabizitokien eskaintza zabal eta behar bestekoa lortzea.

6.- Herritarrek etxebizitzei eta zuzkidurabizitokiei buruzko politika publikoak formulatzeko prozesuan benetan parte hartzea eta lankidetzan jardutea, baita bizitegiak sustatu, eraiki, kontserbatu. birgaitu, berroneratu eta berritzen edo horien administrazio edo kudeaketako zereginetan aritzen diren izaera sozialeko eta irabazi-asmorik gabeko entitateek ere.

7.- Etxebizitza babestu eta zuzkidurabizitoki berrien eraikuntzako esku-hartze guztiak nahiz etxebizitza horien birgaitzeedo eraberritze-jarduketak bizigarritasun, funtzionaltasuneta segurtasunbaldintzak hobetzera bideratzea, arreta berezia jarrita irisgarritasunean, baliabide naturalen erabilera eraginkorrean eta gizarte-. finantzaeta ingurumenjasangarritasunean, diseinu unibertsalaren printzipioei jarraikiz.

8.- Jarduera produktiboak eta pertsonen bizitza indibiduala eta familiakoa erantzunkidetasunez bateratzen lagunduko duen hiri-planifikazio bat bultzatzea. erantzunkidetasunezko gizarte-antolaketa bat erraztuz.

las medidas de fomento, promoción y rehabilitación, procurando a su vez una oferta variada y suficiente de viviendas y alojamientos dotacionales.

6.- Participación y colaboración efectiva de la ciudadanía en la formulación de las políticas públicas en materia de vivienda v alojamientos dotacionales, así como la de las entidades de carácter social v sin ánimo de lucro que se incorporen a la promoción, construcción, conservación, rehabilitación, regeneración y renovación del parque habitacional o a tareas de administración y gestión de este.

7.-Orientación de todas las intervenciones, tanto en la construcción de nuevas viviendas protegidas V aloiamientos dotacionales como actuaciones de rehabilitación o reforma, hacia la mejora de sus condiciones de habitabilidad, funcionalidad y seguridad. con especial consideración hacia su accesibilidad, uso eficiente de los recursos naturales sostenibilidad social. financiera y medioambiental, teniendo en cuenta los principios del diseño universal.

8.- Promoción de una planificación urbana aue favorezca la. conciliación corresponsable de 🐪 las actividades productivas con la vida individual y familiar de las personas, facilitando una organización social corresponsable.

ESKUÉGIO3C98-7346-45b7-b 691 - 3 FORBRE A CONCHENTION IN THE ANTOLAKETAKO ARAU SUBSIDIARIOEN TESTU BATECINAREN (AASS 2007) 5. ALDAKETA PUNITUALA ESKUTÉGIOSCO PORTON PROPERTOR PARA SUBSIDIARIOEN TESTU BATECINAREN (AASS 2007) 5. ALDAKETA PUNITUAL DEL TEXTO REPUNDIDO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE AZKOTTA (AASS 2007) (DOCUMENTO DE APROBACIÓN NUMITUAL DEL TEXTO REPUNDIDO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE AZKOTTA (AASS 2007) (DOCUMENTO DE APROBACIÓN NUMICAL). I fue aprobado inicialmente por el Peno Municipal en la sessión celebrada el 28 de septiembre de 2022. El Secretario del



DEPARTAMENTO DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL, VIVIENDA Y TRANSPORTES



- 9.- Eraikinak, etxebizitzak eta haien ingurune urbanizatua gizarte-erantzukizunez erabil daitezen bultzatzea, duten funtzio soziala errespetatu eta betetzeko.
- 10.- Etxebizitzaren arloan planifikazio bat ezarri, garatu eta exekutatzea herritarren premia errealen eta haien egoera pertsonal, sozial, ekonomiko eta laboralen arabera.

Hori lurzoruaren kontrol publiko arduratsu eta eraginkor baten bidez baino ezin da bermatu, eta kontrol hori lurzoru publikoa eskuratu eta kudeatzeko ekintza irmo batekin osatu behar da. Hori dela eta, botere publikoek, kasu honetan Eusko Jaurlaritzako Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Sailak Azkoitiko Udalak elkarrekin esku hartu behar dute, eta horretara behartuta daude, beharrezko babes publikoko etxebizitzak zuzkidura-bizitokiak egitea ahalbidetuko duten baldintzak sortzeko, espekulazioa eragotziko duen bizitegi-KA lurzoruaren ondare publikoa eratzeko...

Era berean, bi erakunde publiko horiek aurreko idatz-zatian adierazitako alderdietan batera eta koordinatuta egin beharreko jarduna baieztatzeko eta berresteko, Autonomia Erkidegoak alde

- 9.- Promoción del uso socialmente responsable de la edificación, de la vivienda y de su entorno urbanizado en orden al respeto y cumplimiento de su función social.
- 10.- El establecimiento, desarrollo y ejecución de una planificación en materia de vivienda de acuerdo con las necesidades reales de los ciudadanos y de sus circunstancias personales, sociales, económicas y laborales.

Esto sólo puede garantizarse mediante un responsable y eficaz control público del suelo, que se debe complementar con una acción decidida de adquisición y gestión de suelo público. Es por ello por lo que los poderes públicos, en este caso el Planificación de Departamento Territorial, Vivienda y Transportes del Gobierno Vasco y el Ayuntamiento de Azkoitia deben, y estén incluso, obligados a intervenir conjuntamente, para crear las condiciones que permitan llevar a cabo la realización de las necesarias viviendas de protección pública  $\mathbf{v}$ alojamientos dotacionales con objeto de constituir el patrimonio público de suelo residencial preciso que impida la especulación.

Asimismo, para confirmar y ratificar la actuación conjunta y coordinada que corresponde a ambos entes públicos, en los aspectos referidos en el apartado anterior, la Administración General de la



DEPARTAMENTO DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL, VIVIENDA Y TRANSPORTES

-AZKOITIKO HIRI ANTOLAKETAKO ARAU SUBSIDIARIOEN TESTU BATEGINAREN (AASS 2007) 5. ALDAKETA PUNTU.
– Inasiera batean onartua tzan zela Oseko Bikunak 2022ko irailaren 28an egindako bikunan Udal idazkaita. // DILLOFANCIA:
– MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL TEXTO REFUNDIDO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANAMENTO DE AZKO
– INOGALO, - tue aptobado inicialmente por en Pleno Municipal en la reseión rebebrada el 22 de septiembre de 2022. El Secoteant

ESKUfd103c98-7346-45b7-b 49 -3 Ferenge & Option and Insu-AzkoTIKO HIRI bland to the street of the



batetik, eta Toki Erakundeek bestetik, elkarren arteko harremanetan beren zereginak eraginkortasunez betetzeko behar duten lankidetza eta laguntza aktiboa eskaini beharko diote elkarri, nork bere esparruan.

Eskumen horiek baliatuta. 2009ko urtarrilaren 16an, orduko Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailak eta Azkoitiko Udalak lankidetza-hitzarmena sinatu zuten 10 Txalon Erreka Ekialdeko Sektorean babes ofizialeko 130 etxebizitza sustatzeko, zehazki, A.10.2.F izenekoan edo erreferentziako eremuko 10.2 egikaritze-unitatearen birpartzelazioprojektuan.

Comunidad Autónoma, de un lado, y las Entidades Locales, de otro, deben en sus relaciones recíprocas prestarse, en el ámbito propio, la cooperación y asistencia activa que pudieran precisar para el eficaz cumplimiento de sus tareas.

En el ejercicio de las citadas competencias, con fecha 16 de enero de 2009 se suscribe por parte del entonces Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales y el Ayuntamiento de Azkoitia Convenio de colaboración para promoción de 130 viviendas de protección oficial en el Sector 10 Txalon Erreka Este, en concreto, en la denominada A.10.2.F o aquella que resulte del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución 10.2 del ámbito de referencia.

HIRUGARRENA.-AZKOITIA LANTZEN SA Azkoitiko Udalaren Udal Sozietate Publikoa da.

**AZKOITIA** LANTZEN S.A. sozietatearen helburua da zerbitzu mota guztiak sustatzea, antolatzea, urbanizatzea, eta sustatzea, proiektatzea, eraikitzea, erostea, saltzea edo beste modu batzuetan lagatzea, eta erabilera publiko edo pribatukoak izan daitezkeen etxebizitzak. industria-eraikinak, zerbitzuak eta zuzkidura komunitarioak de Azkoitia y de sus habitantes.

TERCERO.- AZKOITIA LANTZEN. S.A. es una Sociedad Pública Municipal perteneciente al Ayuntamiento Azkoitia.

AZKOITIA LANTZEN, S.A. tiene por objeto promover, ordenar, urbanizar y para toda clase de servicios, así como promover, proyectar, construir, comprar. vender o ceder en otras formas, y gestionar viviendas, edificios industriales, servicios y dotaciones comunitarias que puedan ser de utilidad pública o privada en beneficio



DEPARTAMENTO DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL, VIVIENDA Y TRANSPORTES



kudeatzea, Azkoitiaren eta bertako biztanleen onurarako.

Sozietatearen estatutuetan jasotakoaren arabera, sozietatearen xedea da, sozietate urbanizatzaile gisa oro har jarduteaz gain, birgaitzeari dagokionez, birgaitze integratuko eremuetan birgaitze-plan berezietako zehaztapenak egitea eta hobeto gauzatzea.

-AZKOTIKO HIRI ANTOLAKETAKO ARAU SUBSIDIARIOEN TESTU BATEGINAREN (AASS 2007) S. ALDAKETA PUNTT 10 - hasiera batean onatua izan zala Osoko Bilkurak 2022ko iralaren 28an egindako bilkuran. Udal (daskaral. # DILIGENCIA; 2 - MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL TEXTO REFUNDIOD OE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIEN TO DE AZK INICIAL) - Ide aprobado inicialmente por el Peno Municipal en la sesión cedebrada el 28 de septembe de 2022. El Secreta

ESKUfd103c98-7346-45b7-b691 - 3 felydda5c96ddaekoa dokumentu hau - Arfolfsfelydd Ooklesfelfuc Ooklumentu hau - Inser constar uue ei presente documentu - Felyd Park Co

Conforme a lo reflejado en sus Estatutos Sociales es tambien objeto social, además de la actuación como Sociedad Urbanizadora en general, la concerniente a la Rehabilitación que viene constituida por la realización y mejor ejecución de las determinaciones de los respectivos Planes Especiales de Rehabilitación en las Áreas de Rehabilitación Integradas.

LAUGARRENA.- Azkoitiko Hirigintza Plangintzako Arau Subsidiarioen Testu Bategina Gipuzkoako Foru Aldundiko Diputatuen Kontseiluaren 2007ko ekainaren 19ko Erabakiaren bidez onartu zen behin betiko (2007ko urriaren 2ko GAO).

CUARTO.- El Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico de Azkoitia fue aprobado definitivamente por Acuerdo del Consejo de Diputados de la Diputación Foral de Gipuzkoa de fecha 19 de junio de 2007 (BOG de 2 de octubre de 2007).

2007ko maiatzaren 23an, Azkoitiko Udalak, osoko bilkuran, behin betiko onartu zuen Txalon Erreka 10 Sektoreko antolamendu xehatuaren zehaztapenak finkatzen dituen Plan Partziala (GAO, 2007ko urriaren 22koa).

El 23 de mayo de 2007 el Ayuntamiento de Azkoitia en sesión plenaria procede a la aprobación definitiva del Plan Parcial que fija las determinaciones de ordenación pormenorizada del Sector 10 Txalon Erreka (BOG de 22 de octubre de 2007).

Lehen aipatutako Plan Partzialean jasotako aukerak eta ahalmenak garatzeko, honako dokumentu hauek egiten dira:

En desarrollo de las posibilidades y facultades contempladas en el Plan Parcial antes indicado se elaboran los siguientes documentos:



DEPARTAMENTO DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL, VIVIENDA Y TRANSPORTES



Xehetasun Azterlana, 2008ko urriaren 21eko Alkatetza-Lehendakaritzaren Ebazpenaren bidez onartua (2008ko azaroaren 17ko GAO).

Txalon Erreka 10 Sektorea Urbanizatzeko Jarduketa Programa, 2008ko urriaren 21eko Alkatetzaren Dekretuaren bidez behin betiko onartua (2008ko azaroaren 14ko GAO).

Txalon Erreka 10.1 egikaritzeunitatea birpartzelatzeko proiektua, Azkoitiko Udalak 2008ko abenduaren 26an onartua.

Hala ere, plangintzako arau subsidiarioen
1. aldaketa puntualak, besteak beste,
Txalon Erreka 10. sektoreari eragiten dio,
eta, horretarako, dagoeneko onartuta
dagoen eremuaren Plan Partzialaren
Aldaketa egin behar da, plan hori lehen
aipatutako xehetasun-azterlanean jasotako
antolamendu xehekatura egokitzeko, bai
eta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko
ekainaren 30eko 2/2006 Legean
ezarritako babes-araubidera ere.

- Estudio de Detalle aprobado mediante Resolución de Alcaldía-presidencia adoptada con fecha 21 de octubre de 2008 (BOG de 17 de noviembre de 2008).
- Programa de Actuación Urbanizadora del Sector 10 Txalon Erreka, aprobado, con carácter definitivo, por Decreto de Alcaldía de 21 de octubre de 2008 (BOG de 14 de noviembre de 2008).
- Proyecto de reparcelación de la Unidad de Ejecución 10.1 Txalon Erreka, aprobado el 26 de diciembre de 2008 por el Ayuntamiento de Azkoitia.

No obstante, la Modificación Puntual nº 1 de las Normas Subsidiarias de planeamiento afecta, entre otras, al Sector 10 Txalon Erreka lo que requiere la necesidad de formular una Modificación del Plan Parcial del ámbito ya aprobado, con el fin de adecuar el mismo a la ordenación pormenorizada recogida en el Estudio de Detalle citado anteriormente, así como al régimen de protección establecido en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

U SUBSIDIARIOEN TESTU BATEGINAREN (AASS 2007) S. ALDAKETA PUNTUÆ Blikurak 2022ko iralaren 28an egindako bilkuran. Udal dazkaran. # DILIGENCIA. P REFUNDEN AS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE AZKIOI El Pleno Municipial en la sesión celebrada el 28 de septiembre de 2022. El Secratario -AZKOITIKO HIRI ANTOLAKETAKO n onartua izan zela ' N PUNTUAL DEL 1 ESKUÍ dio 3 c 98 – 7346 – 45b7 – b 44 c o service de comment hau -A telegrafia de construent de comment de com



DEPARTAMENTO DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL, VIVIENDA Y TRANSPORTES

O ARAU SUBSIDIARIOEN TESTU BATEGINAREN (AASS 2007). 5. ALDAKETA PUNTU.
1°CSAO BIIKUARV 2022ko italiaen 28an equadako biikuuru Udal Idakakuai. JI DILIGENCIA:
1°CHENUDIOD DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE AZV.
1°CHENDIA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE AZV.
1°CHENDIA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE AZV.
1°CHENDIA DE LAS NORMAS DE LAS SEGUIO CONTRATOR DE CONTRATOR DE PORTOR DE CONTRATOR DE LAS DE CONTRATOR D

ESKUfd103c98-7346-45b7-b691-3192



Plan Partziala aldatzeak berekin dakar. era berean, eremua zatitu zen bi egikaritzedagozkien urbanizatzeko unitateei jarduketa-programa eta birpartzelatzeproiektuak aldatzea. Ondorioz, honako dokumentu hauek idatzi eta onartu dira:

La Modificación del Plan Parcial conlleva a su vez la consiguiente modificación del Programa de Actuación Urbanizadora y de los dos Proyectos de reparcelación referidos a las dos Unidades de Ejecución en que se dividió el ámbito. En han redactado consecuencia. se aprobado los siguientes documentos:

- 2012ko uztailaren 5ean behin betiko onartutako Plan Partzialaren aldaketa.
- Urbanizatzeko Jarduketa Programaren aldaketaren testu bategina, 2012ko urriaren 24an behin betiko onartua (2012ko azaroaren 8ko GAO).

10.1

ekialdea

birpartzelatzeko

- Plan Parcial Modificación de aprobada definitivamente con fecha 5 de julio de 2012.
- Texto Refundido de la modificación de Actuación del Programa aprobado Urbanizadora definitivamente con fecha 24 de octubre de 2012 (BOG de 8 de noviembre de 2012).
- egikaritze-unitatea Erreka aldaketa.
  - Modificación Provecto de del reparcelación de la Unidad de Ejecución 10.1 Txalon Erreka Este aprobada el 27 de abril de 2017.

dokumentu honetan Azken xedatutakoaren arabera. Azkoitia Lantzen SAri esleitzen zaizkio, besteak beste, 1 edo P-1. 2 edo P-2. eta 3 edo P-3 bizitegideskribapen erabilerarako lurzatiak, honekin:

projektuaren

2017ko apirilaren 27an onartua.

Txalon

En virtud de lo dispuesto en este último documento se adjudican a AZKOITIA LANTZEN, S.A., entre otras, las parcelas resultantes residenciales Nº1 o P-1. Nº 2 o P-2, y N° 3 o P-3 que tienen la siguiente descripción:

Bizitegitarako lurzati erresidentziala, 1 edo P-1 zk.

Parcela resultante residencial nº 1 o P-1.

10



DEPARTAMENTO DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL, VIVIENDA Y TRANSPORTES



Deskribapena: forma angeluzuzena du. Bostehun eta sei metro eta berrogei zentimetro koadroko (506,40 m2) azalera du, eta 1.391,90 m2-ko (t) eta 804,80 m2sestra gaineko (t) eraikuntzaaprobetxamendua (Azkoitiko Plangintzako Arau Subsidiarioen Araudi Orokorraren 52. Artikuluaren arabera), sotoko 2 solairuko, beheko solairuko, goiko 4 solairuko eta estalki txikiko profila duena. Gehienez ere salmenta libreko 16 etxebizitza, garajeak trastelekuak sortzeko erabil daiteke. Lurzati hori Txalon Erreka 10 Sektoreko Plan Partzial aldatuaren "A.10.1.A.a" lurzatiarekin bat dator. Muga hauek ditu: iparraldean eta mendebaldean, espazio libreetarako jabari eta erabilera publikoko Clurzatia; hegoaldean, espaloietarako eta bideetarako jabari eta erabilera publikoko urzatia; eta ekialdean, 2 edo P-2 lurzati eraikigarria. PATETI

ESKUfd103c98-7346-45b7-b (4) - 3 FORMES A ののの場合の dokumentu hau - AZKOITKO HIRI ANTOLAKETAKO ARAU SUBSIDIARIOEN TESTU BATEGINAREN (AASS 2007) 5. ALDAKETA PUNITUALA ALDAKETA SUBSIDIARIOEN TESTU BATEGINAREN (AASS 2007) 5. ALDAKETA PUNITUAL DASS COSKO Bikurak 2023ko iraliaren 28an egindako bikuran Udai Idazkaria. // DLIGENOZIA: Prasa Prasante documento - Prasante - Prasante documento - Prasante documento - Prasante - Prasante -

Partzela Azpeitiko Jabetza Erregistroan inskribatuta dago, Azkoitiko 2007ko liburukian, 234. liburuan, 30. folioan, 12.543 finkan, 1. inskripzioan.

• Bizitegitarako lurzati erresidentziala, 2 edo P-2 zk.

Descripción: Presenta forma rectangular. Tiene una superficie de quinientos seis con cuarenta centímetros cuadrados (506,40 m2).  $\mathbf{v}$ un aprovechamiento edificatorio de 1.391.90 m2 (t) de sobre rasante y 804,80 m2 (t) de bajo rasante (orientativo según lo dispuesto en el art. 52 de la Normativa General de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Azkoitia), con un perfil de 2 plantas sótano, Planta Baja, 4 plantas altas y Bajo Cubierta, que puede ser destinada para la creación de un número máximo de 16 viviendas de venta libre. garajes y trasteros. La citada parcela se corresponde con la Parcela "A.10.1.A.a" del Plan Parcial modificado del Sector 10 Txalon Erreka. Limita: al Norte y Oeste, con parcela C de dominio y uso público destinada a espacios libres; al Sur, con parcela G de dominio y uso público destinada a aceras y viales; y al Este, con parcela resultante edificable nº 2 o P-2.

La parcela se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad de Azpeitia, al Tomo 2007 de Azkoitia, Libro 234, Folio 30, Finca 12.543, Inscripción 1<sup>a</sup>.

 Parcela resultante residencial nº 2 o P-2.



DEPARTAMENTO DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL, VIVIENDA Y TRANSPORTES



Deskribapena: forma angeluzuzena du. Hirurehun eta hogeita hamazortzi metro eta berrogei zentimetro koadroko (338,40 m2) azalera du. eta 1.178,65 m2-ko (t) sestra gaineko eta 676,80 m2-ko (t) sestra azpiko (gutxi gorabeherakoa, Azkoitiko Plangintzako Arau Subsidiarioen Araudi Orokorraren 52. artikulua), sotoko 2 solairuko, beheko solairuko. goiko 4 solairuko eta estalki txikiko profila duena. Araubide orokorreko babes ofizialeko 12 etxebizitza, garajeak eta trastelekuak sortzeko erabil daiteke gehienez. Lurzati hori Txalon Erreka 10 Sektoreko Plan "A.10.1.A.b" aldatuaren **Partzial** lurzatiarekin bat dator. Muga hauek ditu: iparraldean, espazio libreetarako jabari eta partzela: erabilera publikoko C espaloietarako hegoaldean. bideetarako jabari eta erabilera publikoko g partzela: ekialdean, ateratzen den 3 edo P-3 partzela eraikigarria; mendebaldean. ateratzen den 1 edo P-1 partzela eraikigarria.

Agentation of the ASS 2007) S. ALDAKETA PANJOLAKETAKO ARAU SUBSIDIARIOEN TESTU BATEGINAREN (AASS 2007) S. ALDAKETA PUNTUALA OMESPEIKEN DODKUMENTUA) – hasiens batean onatua izan zela Osako Bilkurak 2022ko iraliaren 28an egindako bilkuran, Udal Idazkaria. II DILIGENCIA: Para que el presenta documento – 28 MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL TEXTO REFUNDIO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE ASCOTTA (DOCUMENTO DE ARROBACIÓN INICIAL) - Lice aprobado inicialmente por el Peno Municipal an la sesión resebrata el 28 de septiembre de 2022. El Secretario del (DOCUMENTO DE ARROBACIÓN INICIAL) - Lice aprobado inicialmente por el Peno Municipal an la sesión resebrata el 28 de septiembre de 2022. El Secretario del 1000 CM

Partzela Azpeitiko Jabetza Erregistroan inskribatuta dago, Azkoitiko 2007ko liburukian, 234. liburuan, 34. folioan, 12.544 finkan, 1. inskripzioan.

• Bizitegi-erabilerako 3 edo P-3 lurzatia.

Descripción: Presenta forma rectangular. Tiene una superficie de trescientos treinta v ocho metros con cuarenta centímetros cuadrados (338,40 m2).aprovechamiento edificatorio de 1.178,65 m2 (t) de sobre rasante y 676,80 m2 (t) de bajo rasante (orientativo según lo dispuesto en el art. 52 de la Normativa General de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Azkoitia), con un perfil de 2 plantas sótano, Planta Baja, 4 plantas altas y Bajo Cubierta, que puede ser destinada para la creación de un número máximo de 12 viviendas de protección oficial de régimen general, garajes y trasteros. La citada parcela se corresponde con la Parcela "A.10.1.A.b" del Plan Parcial modificado del Sector 10 Txalon Erreka, Limita: al Norte, con parcela C de dominio y uso público destinada a espacios libres: al Sur, con parcela G de dominio y uso público destinada a aceras y viales; al Este, con parcela resultante edificable nº 3 o P-3; y al Oeste, con parcela resultante edificable nº 1 o P-1.

La parcela se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad de Azpeitia, al Tomo 2007 de Azkoitia, Libro 234, Folio 34, Finca 12.544, Inscripción 1<sup>a</sup>.

 Parcela resultante residencial nº 3 o P-3.

12



DEPARTAMENTO DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL, VIVIENDA Y TRANSPORTES



Deskribapena: forma irregularra Hirurehun eta laurogeita bi metro eta hirurogeita bost zentimetro koadroko (382,65 m2) azalera du, eta 1.175,95 m2ko (t) eta 680,80 m2-ko (t) sestra gaineko eraikuntza-aprobetxamendua. gorabeherakoa (Azkoitiko Plangintzako Arau Subsidiarioen Araudi Orokorraren 52. Artikuluaren arabera), sotoko 2 solairuko, beheko solairuko, goiko 4 solairuko eta estalki txikiko profila duena. Araubide orokorreko babes ofizialeko 12 etxebizitza, garajeak eta trastelekuak sortzeko erabil daiteke gehienez. Lurzati hori Txalon Erreka 10 Sektoreko Plan **Partzial** aldatuaren "A.10.1.A.c" lurzatiarekin bat dator. Muga hauek ditu: iparraldean, espazio libreetara bideralutako jabari eta erabilera publikoko C lurzatia; hegoaldean eta ekialdean, espaloietara eta bideetara bideratutako jabari eta erabilera publikoko g lurzatia; eta mendebaldean, 2 edo P-2 lurzati KAT eraikigarria.

> Partzela Azpeitiko Jabetza Erregistroaninskribatuta dago, Azkoitiko 2007ko liburukian, 234. liburuan, 38. folioan, 12.545 finkan, 1. inskripzioan.

BOSGARRENA.- Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeak 16. artikuluan ezartzen

Descripción: Presenta forma irregular. Tiene una superficie de trescientos ochenta y dos metros con sesenta y cinco centímetros cuadrados (382,65 m2), y un aprovechamiento edificatorio de 1.175.95 m2 (t) de sobre rasante y 680,80 m2 (t) de bajo rasante (orientativo según lo dispuesto en el art. 52 de la Normativa General de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Azkoitia), con un perfil de 2 plantas sótano, Planta Baja, 4 plantas altas y Bajo Cubierta, que puede ser destinada para la creación de un número máximo de 12 viviendas de protección oficial de régimen general, garajes y trasteros. La citada parcela se corresponde con la Parcela "A.10.1.A.c" del Plan Parcial modificado del Sector 10 Txalon Erreka. Limita: al Norte, con parcela C de dominio y uso público destinada a espacios libres; al Sur y Este, con parcela G de dominio y uso público destinada a aceras y viales; y al Oeste, con parcela resultante edificable nº 2 o P-2.

La parcela se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad de Azpeitia, al Tomo 2007 de Azkoitia, Libro 234, Folio 38, Finca 12.545, Inscripción 1<sup>a</sup>.

QUINTO.- La Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo, establece en su artículo 16 que el planeamiento



DEPARTAMENTO DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL, VIVIENDA Y TRANSPORTES



duenez, udalaren hirigintza-plangintzak araubideren bati publikoko babes atxikitako etxebizitzak eraikitzeko beharrezkotzat iotzen dituen lursail guztiak kalifikatu ahal izango ditu, eta gutxienez kalifikatzeko lurzorua betebeharra beteko du legearen 80. gutxieneko aurreikusitako artikuluan estandarrak eta zenbatekoak betetzeko.

Etxebizitzari buruzko ekainaren 18ko 3/2015 Legeak 19. artikuluan ezartzen duenez, administrazio publikoek, beren eskumenen esparruan, babes publikoko etxebizitzen sustapena sustatuko dute, eta, ekonomia-. zerga-, horretarako. hirigintza- eta bestelako neurriak ezarriko dituzte, jarduketa horiek errazteko.

Etxebizitzaren ekainaren 18ko 3/2015 Legeak lurzoru-ondare publikoa arautzen du. eta. horren arabera. gainerako ondaretik banandua eta independentea izango den ondareak osatuko du lurzoruondare publikoa, eta etxebizitza-gaietan eskumena duen Eusko Jaurlaritzaren sailak kudeatuko du, helburu hauek betetzearren, besteak beste:

bizitegitarako edo Lurzorua hirigintza-eraikigarritasuna eskuratzea, etxebizitzak, bizitokiak, lokalak tzeko.

urbanístico municipal podrá calificar cuantos terrenos considere precisos para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, que como atenderá la obligación mínimo calificación de suelo para el cumplimiento de los estándares y las cuantías mínimas previstas en el artículo 80 de la ley.

La Ley 3/2015, de 18 de junio, de vivienda, establece en su artículo 19 que las administraciones públicas, dentro de su respectivo ámbito de competencias, fomentarán la promoción de viviendas de pública, mediante protección establecimiento de medidas económicas, fiscales, urbanísticas y de cualquier otra naturaleza favorezcan tales que actuaciones.

La Ley 3/2015, de 18 de junio, de vivienda regula el Patrimonio Público de Suelo, y determina que el mismo estará integrado por un patrimonio independiente y separado del resto de su patrimonio y será el departamento gestionado por competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco, en el cumplimiento de, entre otros, los siguientes fines:

a) La adquisición de suelo o edificabilidad urbanística residencial con destino a la promoción o construcción de eta eranskinak sustatzeko edo eraiki- viviendas, alojamientos, locales y anejos.



DEPARTAMENTO DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL, VIVIENDA Y TRANSPORTES



b)Eraikin babestu horiek jarduketari berari lotutako ekipamendu publikoak sustatzea edo eraikitzea.

SEIGARRENA.-Lurralde Plangintza. Etxebizitza Sailak, eta. Garraio etxebizitza-arloan dituen eskumenak baliatuz, babes publikoko etxebizitzak eraikitzeko lurzorua behar du etxebizitzapremia egiaztatuak dituzten udalerrietan, horien artean Azkoitian, errenta-ahalmen txikia duten eta etxebizitzaren merkatu librean sartzerik ez duten familia. pertsona, bizikidetza-unitate edo gazteentzat.

Kontuan hartuta etxebizitzaren arloan indarrean dagoen araudiak ez duela aurreikusten aipatutako Lurzoruaren Ondare Publikoa osatzen duten ondasunak eskuratzeko kasu edo prozedurarik. azaroaren 6ko 2/2007 Legegintzako Dekretuaren bidez onartutako Euskadiko Ondareari buruzko Legearen testu bateginean horretarako xedatutakoa betetzen da.

Euskadiko Ondareari buruzko Legearen testu bateginaren 43. artikuluan jasotzen denez, ondasun higiezinak lehiaketa publikoaren bidez eskuratuko dira, eta zuzeneko kontratazioa ahalbidetuko da.

b) La promoción o construcción misma de las mencionadas edificaciones protegidas, así como de equipamientos públicos relacionados con la propia actuación.

SEXTO.-E1Departamento de Planificación Territorial, Vivienda v Transportes en el ejercicio de sus competencias en materia de vivienda, precisa suelo para la construcción de vivienda de protección pública en aquellos municipios, entre ellos Azkoitia, en los que existen necesidades acreditadas de vivienda, con destino a aquellas familias. personas, unidades convivenciales o jóvenes con escasa capacidad de renta que no pueden acceder al mercado libre de vivienda.

Considerando que la normativa vigente en materia de vivienda no prevé supuestos o procedimientos de adquisición de bienes que integren el citado Patrimonio Público del Suelo, se da cumplimiento a lo dispuesto a tal efecto en el Texto Refundido de la Lev de Patrimonio de Euskadi aprobado por el Legislativo 2/2007, de 6 de noviembre.

En el artículo 43 del Texto Refundido de la Ley de Patrimonio de Euskadi se contempla que la adquisición de bienes inmuebles se realizará mediante un procedimiento de concurso kasu honetan bezala, saltzailea sektore posibilitándose la contratación directa



DEPARTAMENTO DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL, VIVIENDA Y TRANSPORTES



publikoko zuzenbide publiko edo pribatuko pertsona juridikoa denean.

Arau horren arabera. eskuratzeko. Gobernu Kontseiluaren aldez aurreko baimena behar da.

Proposatutako eragiketa AZKOITIA LANTZEN SAri bere titulartasuneko higiezinak eta dagozkien hirigintzaeraikigarritasunak erostean datza. Eskualdatze horren ondorioz. Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorrak bere gain hartuko du babes etxebizitzen eraikuntza publikoko bermatzeko betebeharra.

Nolanahi ere, bi aldeek lankidetzaformalizatuko dute. hitzarmen hau bakoitzaren interesak, konpromisoak eta ekarpenak behar bezala bideratzeko. honako klausula hauen arabera:

cuando concurran. como en el presente caso, circunstancias como que el vendedor es una persona jurídica de derecho público o privado perteneciente al sector público.

ondasunak La mencionada norma contempla que la adquisición de bienes requiere en estos casos la previa autorización del Consejo de Gobierno.

> La operación propuesta consiste en la compra a AZKOITIA LANTZEN, S.A. de los inmuebles de su titularidad, junto con edificabilidades SUS correspondientes por urbanísticas. asumiéndose Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco en virtud de dicha transmisión la obligación de garantizar la construcción de viviendas de protección pública.

En todo caso, se considera que para la adecuada instrumentación respectivos intereses, compromisos y aportaciones, ambas partes proceden a formalizar el presente Convenio de acuerdo con Colaboración. siguientes

### KLAUSULAK

etxebizitzen sustapena ahalbidetzea.

# CLAUSULAS

LEHENA: Lankidetza-hitzarmen honen PRIMERA: El objeto del presente xedea da Azkoitiko udal-mugarteko 10 Convenio de Colaboración es posibilitar la Txalon Erreka sektorean babes publikoko promoción de vivienda protección pública



DEPARTAMENTO DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL, VIVIENDA Y TRANSPORTES



**BIGARRENA:** Azkoitiko Udalak. Lurralde Plangintza, Etxebizitza Garraio Sailak eta AZKOITIA LANTZEN SAk erabaki dute hitzarmen honetan deskribatutako 10 Txalon Erreka sektoreko 1 edo P-1, 2 edo P-2 eta 3 edo P-3 bizitegi-lurzatiak Eusko Jaurlaritzako Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Sailak babes publikoko etxebizitzak sustatzera bideratzea.

AZKOITIA LANTZEN SAk Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorrari aipatutako lurzatiak saltzeko konpromisoa hartzen du, kargarik gabe eta urbanizatuta, MILIOI BAT LAUROGEI MILA BEDERATZIEHUN ETA HAMAR EURO ETA LAUROGEITA HAMASEI ZENTIMO (1.080.910,96 €), gehi BEZa.

Hitzarmen honetan ezarritako ondareeragiketa egiteko, Gobernu Kontseiluaren baimena lortu behar da, azaroaren 6ko 2/2007 Legegintzako Dekretuak onartutako Euskadiko Ondareari buruzko Legearen testu bateginean adierazitakoaren arabera. en el Sector 10 Txalon Erreka en el término municipal de Azkoitia.

**SEGUNDA:** El Ayuntamiento de Azkoitia. el Departamento de Planificación Territorial Vivienda Transportes y AZKOITIA LANTZEN, S.A. convienen en destinar las parcelas resultantes residenciales nº 1 o P-1, nº 2 o P-2 y nº 3 o P-3 del Sector 10 Txalon Erreka descritas en el presente Convenio a la promoción de viviendas de protección pública por parte del Departamento de Planificación Territorial, Vivienda Transportes del Gobierno Vasco.

**AZKOITIA** LANTZEN. S.A. compromete a vender a la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco las citadas parcelas, libres de cargas y urbanizadas, por un importe de UN **MILLON OCHENTA** NOVECIENTOS DIEZ EUROS CON **NOVENTA** Y SEIS **CENTIMOS** (1.080.910,96 €), más IVA.

La operación patrimonial estipulada en el presente Convenio se debe entender condicionada a la obtención de la correspondiente autorización del Consejo de Gobierno de acuerdo con lo señalado en el Texto Refundido de la Ley de Patrimonio de Euskadi aprobado por el Decreto Legislativo 2/2007 de 6 de noviembre.



DEPARTAMENTO DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL, VIVIENDA Y TRANSPORTES



Eusko Jaurlaritzako Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Sailak konpromisoa hartzen du Gobernu Kontseiluak erosketa horretarako eman beharreko baimena izapidetzeko. El Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes del Gobierno Vasco se compromete a tramitar la oportuna autorización por el Consejo de Gobierno de dicha adquisición.

**Fuskal** Autonomia Erkidegoko Orokorrak lurzatien Administrazio titulartasuna onartuko du, baldin eta, hala kutsadura badagokio. lurzoruaren prebenitzeko eta zuzentzeko arloan dituen ingurumeneskumenen esparruan. organoak emandako ebazpena badago, eta ebazpen horrek etxebizitzaren bizitegierabilera ezartzea gaitzen badu.

ESKUÉGIO3C98-7346-45b7-b 69 - 3 FORMERE A GORGABEROR dokumentu hau - AZKOITIKO HIRI ANTOLAKETAKO ARAU SUBSIDIARIOEN TESTU BATEGINAREN (AASS 2007) 5. ALDAKETA PUNITU PASSA BATEGINAREN (AASS 2007) 5. ALDAKETA PUNITU PASSA BATEGINAREN BA

La Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco aceptará la titularidad de las parcelas únicamente cuando, en su caso, se disponga de la resolución emitida por el órgano ambiental en el marco de sus competencias en materia de prevención y corrección de la contaminación del suelo que habilite la implantación del uso residencial de vivienda.

Klausula honetan aurreikusitako eskuratzeari dagokion ondare-eragiketa eskritura publikoan formalizatuko da, sei hilabeteko epean, partzelak eskuratzeko baimena ematen duen Gobernu Kontseiluaren erabakiaren egunetik zenbatzen hasita.

La operación patrimonial relativa a la adquisición prevista en la presente cláusula se formalizará en escritura pública en el plazo de seis meses a contar desde la fecha del acuerdo del Consejo de Gobierno por el que se autoriza la adquisición de las parcelas.

Eusko Jaurlaritzako Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Sailak bere gain hartuko ditu, Lurren Balioaren Gehikuntzaren gaineko Udal Zerga izan ezik, hitzarmen honen xede diren lurzatiak salerosketa bidez eskuratzean datzan ondare-eragiketa eskrituratu eta Jabetza Erregistroan inskribatzearen ondoriozko gastuak.

El Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes del Gobierno Vasco asumirá, salvo el Impuesto Municipal sobre el Incremento del Valor de los Terrenos, los gastos derivados de la escrituración e inscripción en el Registro de la Propiedad de la operación patrimonial consistente en la adquisición mediante compraventa de las parcelas objeto del presente Convenio.



DEPARTAMENTO DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL, VIVIENDA Y TRANSPORTES



Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraioen Sailak lurzatien titulartasuna erosi ondoren, babes publikoko etxebizitzak egingo ditu.

HIRUGARRENA: Eusko Jaurlaritzako Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Sailak honako jarduera hauek egiteko konpromisoa hartzen du:

Eskualdatu beharreko lurzatietan babes publikoko etxebizitzak eta horri lotutako urbanizazio-obrak eraikitzeko beharrezkoak diren dokumentu teknikoak idaztea.

Lurzati bakoitzean lotutako babes publikoko etxebizitzak eta urbanizazio-etxebizitzak eraikitzeko obrak kontratatzea eta gauzatzea.

Eusko Jaurlaritzako Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Sailak konpromisoa hartzen du babes publikoko etxebizitzei lotutako eraikuntza- eta urbanizazio-obrak 4 urteko epean amaitzeko, salerosketa eskritura publikoan formalizatzen denetik zenbatzen hasita. Nolanahi ere, behar bezala justifikatutako

Tras la adquisición por parte del Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes de la titularidad de las parcelas, éste procederá a la ejecución de las viviendas de protección pública en las mismas.

TERCERA: El Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes del Gobierno Vasco se compromete a realizar las siguientes actuaciones:

- Redactar los documentos técnicos necesarios para la edificación de las viviendas de protección pública y las obras de urbanización vinculadas a la misma en las parcelas objeto de transmisión.
  - Contratar y ejecutar las obras de edificación de las viviendas de protección pública y de urbanización vinculada en cada parcela.
  - El Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes del Gobierno Vasco se compromete a finalizar las obras de edificación y urbanización vinculada a las viviendas de protección pública en el plazo de 4 años, a contar desde la formalización de la compraventa en escritura pública. En todo caso, por





DEPARTAMENTO DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL, VIVIENDA Y TRANSPORTES



arrazoiengatik, hitzarmenaren sinatzaileek epe hori luzatzea erabaki ahal izango dute, baina epe horrek ezin izango du inola ere hitzarmenaren indarraldia gainditu. causas debidamente justificadas, los firmantes del convenio podrán acordar la prórroga de dicho plazo por un periodo adicional que en ningún caso podrá superar el plazo de vigencia del Convenio.

Eraikuntza- eta urbanizazio-obrak amaitu ondoren, Udalari lagatzea hitzarmen honen xede den lurzati bakoitzean sortzen diren erabilera eta jabari publikoko lurzoruak. Ceder al Ayuntamiento, una vez culminadas las obras de edificación y de urbanización correspondiente, los suelos de uso y dominio público resultantes en cada una de las parcelas objeto del presente Convenio.

Hondakinak kudeatzea, haien kudeaketa arautzen duten printzipioen arabera, hondakinak ezabatzeari baino balorizatzeari lehentasuna emanez.

Gestionar los residuos de conformidad con los principios que rigen la gestión de los mismos, priorizando su valorización respecto a su eliminación.

Behar diren neurri guztiak hartzea obrak izan dezakeen eragina minimizatzeko eta, nolanahi ere, obrak eragin ditzakeen udal-titulartasuneko ondasunak aurreko egoerara itzuliko direla bermatzeko. Adoptar todas las medidas oportunas para minimizar la afección que pueda resultar de la obra y garantizar, en todo caso, la restitución a su estado anterior de los bienes de titularidad municipal que pudieran resultar afectados por la misma.

Jarduera horien ondoriozko gastuak Eusko Jaurlaritzako Lurralde Plangintza,

Los gastos derivados de las citadas actuaciones se asumirán por el Departamento de Planificación



DEPARTAMENTO DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL, VIVIENDA Y TRANSPORTES



Etxebizitza eta Garraio Sailak hartuko ditu bere gain.

Eusko Jaurlaritzako Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Sailak lankidetzahitzarmen honetan bere gain hartutako konpromiso guztiak aldez aurretik aurrekontu-esleipenak egotearen Euskal Autonomia Erkidegoaren baliabideen mende egongo dira. aurrekontu-egonkortasunaren finantza-iraunkortasunaren printzipioak betez.

Agricada dokumentu hau —AZKOITIKO HIRI ANTOLAKETAKO ARAU SUBSIDIARIOEN TESTU BATEGINAREN (AASS 2007) 5. ALDAKETA PUNITI (KESPEKIKKO DOKUMRIVIDA) hasiena bateana onnatu aiza raala Soko Bilkunak 2022vo italiaena Sala anginada bilkunat udal dakatakai. J DILIGERIOIA: Tota el presente documento – 5º MODIFICACIÓN PUNITUAL DEL TEXTO REFUNDIDO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEMBENTO DE AZKO (DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL) – Lue aprobado inicialmente por el Pleno Municipal en la sesión celebrada el 28 de septiembre de 2022. El Secretari

ESKUfd103c98-7346-45b7-b691-3felights 5c9649ki 745felights Owner que el pre LAUGARRENA: Azkoitiko Udalak honako jarduketa hauek egiteko konpromisoa hartzen du:

Intxaustiko eremuan aurreikusitako bizitegi-erabilera babestu publikorako eraikigarritasuna Txalon Errekako P-1 lursailari eskualdatzeko beharrezkoak diren plangintzadokumentuak onartzea. Horretarako, Azkoitiko plangintzako arau subsidiarioen aldaketa puntuala sustatuko da.

Territorial, Vivienda y Transportes del Gobierno Vasco.

La totalidad de los compromisos asumidos por el Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes del Gobierno Vasco en el presente Convenio de Colaboración, estarán supeditados a la existencia previa de las oportunas consignaciones presupuestarias y a las disponibilidades de la Comunidad del País Autónoma Vasco en cumplimiento de los principios estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera.

**CUARTA:** El Ayuntamiento de Azkoitia se compromete a realizar las siguientes actuaciones:

Aprobar los documentos de planeamiento que resulten necesarios para transmitir la edificabilidad para uso residencial de carácter protegido o público contemplado en el ámbito de Intxausti a la parcela P-1 de Txalon Erreka. A tal fin se promoverá la correspondiente modificación puntual de las Normas Subsidiarias de planeamiento de Azkoitia.



DEPARTAMENTO DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL, VIVIENDA Y TRANSPORTES



Obrak gauzatzeko beharrezkoak diren udal-lizentziak izapidetzea eta ematea, lau hilabeteko epean, etxebizitzaarloan eskumena duen organoak obrak eskatzen dituenetik zenbatzen hasita.

Dokumentu honetan iasotako etxebizitzak eraikitzeko eta urbanizatzeko iarduketei dagokien zerga-kuotari % 95eko hobaria aplikatzea. publikoko babes etxebizitzak eraikitzearen aldeko ERAIKUNTZA, INSTALAZIO ETA **GAINEKO** ZERGA OBREN ARAUTZEN **DUEN UDAL-**ORDENANTZA FISKALEKO 22. artikuluko c) idatz-zatian jasotakoa.

Eusko Jaurlaritzako Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Sailari, Administrazio Publikoa den aldetik, inolako finantza-bermerik ez eskatzea, aplikatu beharreko araudiak eska diezazkiokeen fidantzak edo abalak, batez ere h obrak gauzatzearen eraginpean egon daitezkeen udalagintaritzaren titulartasuneko ondasun higigarriak edo higiezinak itzultzeari dagokionez.

Tramitar y otorgar las licencias municipales necesarias para acometer la ejecución de las obras en un plazo de cuatro meses contados a partir de la solicitud de las mismas por parte del órgano competente en materia de vivienda.

Aplicar la cuota tributaria correspondiente a las actuaciones de construcción de las viviendas y de urbanización contempladas en este documento, la bonificación del 95% contemplada en el apartado c) del artículo 22 de la ORDENANZA MUNICIPAL **FISCAL** REGULADORA DEL IMPUESTO **SOBRE** CONSTRUCCION. INSTALACIONES Y OBRAS favor de la construcción de viviendas de protección pública.

No exigir al Departamento Planificación Territorial, Vivienda y Transportes del Gobierno Vasco, en su condición de Administración Pública. la prestación de ninguna garantía financiera como fianzas o avales que le pudieran resultar exigibles por la normativa de aplicación, especialmente en lo que se refiere a la restitución de los bienes muebles o inmuebles titularidad de la autoridad

22



DEPARTAMENTO DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL, VIVIENDA Y TRANSPORTES



municipal que pueden verse afectados por la ejecución de las obras.

Klausula honetan hartutako konpromisoen ondoriozko gastuak Azkoitiko Udalak hartuko ditu bere gain.

Los gastos derivados de los compromisos adquiridos en esta clausula se asumirán por el Ayuntamiento de Azkoitia.

BOSGARRENA: AZKOITIA LANTZEN SAk konpromisoa hartzen du Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Sailari eskualdatzeko Azkoitiko Txalon Erreka 10 Sektoreko 1 edo P-1, 2 edo P-2 eta 3 edo P-3 bizitegitarako lurzatiak, zenbateko hauen arabera:

- Ondoriozko 1. edo P-1 bizitegi-partzela, 403.958,69 eurokoa, BEZ kanpo.

ESKUÉGIO3C98-7346-45b7-b 691 - 3 Feil 1964 - 45b7-b 691 - 3 Feil 1964 - 45b7-b 691 - 4 Feil 1964 - 4 Fe

- Ondoriozko 2 edo P-2 zenbakiko bizitegi-partzela, 338.621,74 eurokoa, BEZ kanpo.

- Ondoriozko 3 edo P-3 zenbakiko bizitegi-partzela, 338.330,53 eurokoa, BEZ kanpo.

Lurzatiak kargarik gabe eskualdatuko dira, eta dagozkien urbanizazio-obrak egin ondoren.

QUINTA: AZKOITIA LANTZEN S.A. se compromete a transmitir al Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes las parcelas resultantes residenciales nº 1 o P-1, nº 2 o P-2 y nº 3 o P-3 del Sector 10 Txalon Erreka del municipio de Azkoitia por los siguientes importes:

- Parcela resultante residencial nº 1
   o P-1 por importe de 403.958,69
   euros, IVA no incluido.
- Parcela resultante residencial nº 2
   o P-2 por importe de 338.621,74
   euros, IVA no incluido.
- Parcela resultante residencial nº 3
   o P-3 por importe de 338.330,53
   euros, IVA no incluido.

Las parcelas se transmitirán libres de cargas y una vez ejecutadas las obras de urbanización correspondientes.

23



DEPARTAMENTO DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL, VIVIENDA Y TRANSPORTES



Zenbateko horiek Eusko Jaurlaritzak dizkio **AZKOITIA** ordainduko LANTZEN SAri, eskualdatutako lursail bakoitzaren salerosketa eskrituratzen den unean. P-1 partzelan jarduteko Arau Subsidiarioen Aldaketa Puntuala onartu behar denez, P-2 eta P-3 partzelei dagokien zenbatekoa ordainduko 2021eko ekitaldian, eta P-1 partzelari dagokion zenbatekoa 2022ko ekitaldian. Zenbateko horiek Txalon Erreka 10. sektoreko bide nagusia finantzatzeko baino ez dira erabiliko.

Los citados importes serán abonados a AZKOITIA LANTZEN, S.A. por el Gobierno Vasco en el momento de la escrituración de la compraventa de cada una de las parcelas objeto de transmisión. Considerando que la actuación en la parcela P-1 requiere la aprobación de una Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias, se abonará el importe correspondiente a las parcelas P-2 y P-3 durante el ejercicio 2021 y el importe que se corresponde con la parcela P-1 en el eiercicio 2022. Dichos importes destinarán. exclusivamente, financiación del vial principal del Sector 10 Txalon Erreka.

Era berean, AZKOITIA LANTZEN SAk lurzoruen segurtasunerako eta mantentzelanetarako beharrezko neurriak hartzeko konpromisoa hartzen du, babes publikoko etxebizitzak eraikitzen hasi arte.

Asimismo, AZKOITIA LANTZEN S.A. se compromete a adoptar las medidas necesarias de seguridad y mantenimiento de los suelos hasta que se inicien las labores de construcción de las viviendas de protección pública.

Klausula honetan hartutako konpromisoen ondoriozko gastuak AZKOITIA LANTZEN SAk hartuko ditu bere gain.

Los gastos derivados de los compromisos adquiridos en esta clausula se asumirán por AZKOITIA LANTZEN S.A.

**SEIGARRENA:** Eusko Jaurlaritzako Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Sailak konpromisoa hartzen du Azkoitiari babes publikoko etxebizitzak **SEXTA**: El Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes del Gobierno Vasco se compromete a declarar municipio



DEPARTAMENTO DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL, VIVIENDA Y TRANSPORTES



sustatzeko lehentasunezko udalerri izendatzeko, eta udalerri horretako herritarrak izango dira lehentasunezko hartzaileak.

preferente en la promoción de las viviendas de protección pública a Azkoitia, siendo los ciudadanos de dicho municipio sus destinatarios preferentes.

Nolanahi ere, hitzarmen honen xede diren babes publikoko etxebizitzak esleitzeko prozeduran, aplikatu beharreko araudian adierazitako etxebizitza-kupoen erreserbak errespetatu beharko dira.

En todo caso, en el procedimiento de adjudicación de las viviendas de protección pública objeto del presente Convenio se deberá respetar las reservas de cupos de vivienda señaladas en la normativa de aplicación.

Kupoak behin-behinean zehaztuko dira esleipen-prozedura hasteko aginduan, kontuan hartuta talde bakoitzak zer ehuneko duen sustapenaren udalerriko edo eremu funtzionaleko Etxebizitza Eskatzaileen Erregistroan inskribatutako pertsona edo bizikidetza-unitate guztiekiko.

ESKUÉGIO3C98-7346-45D7-D691 - 3 FORMERE A GORGABEROS dokumentu hau - AZKOITIKO HIRI ANTOLAKETAKO ARAU SUBSIDIARIOEN TESTU BATEGINAREN (AASS 2007) 5. ALDAKETA PUNTU (PARACETAKO ARAU SUBSIDIARIOEN TESTU BATEGINAREN (AASS 2007) 5. ALDAKETA PUNTU hasses batean onatus area as osoko Bikurak 2022ko iralaren 28an egindako bikuran Udal Idazkaren JU BILGAROIA. A BILGAROIA PUNTUAL DEL TEXTO REFUNDIDO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE ARAO BATACA 2007) FOCOMENTO DE APROBACIÓN INCIAL). The aprobación inicialmente par en Plano Muntipat en la sessión celebrata a 128 de septiembre de 2021. El secretaria

Los cupos se determinarán con carácter provisional en la orden de inicio del procedimiento de adjudicación, teniendo en cuenta el porcentaje que cada colectivo representa sobre el total de las personas o unidades convivenciales inscritas en el Registro de Solicitantes de Vivienda en el municipio o área funcional en que se ubica la promoción.

Hala Azkoitiko Udalak Eusko ere. Lurralde Jaurlaritzako Plangintza. Etxebizitza eta Garraio Sailari proposatu ahal izango dio esleipen-prozedura hasteko aginduan jaso dezala zenbat etxebizitza behar diren beste bizileku bat eskubidea aitortzen izateko duten hirigintzako udal-jarduketek eragindako pertsonei laguntzeko eta etxebizitzapremia espezifikoak asetzeko.

No obstante, el Ayuntamiento de Azkoitia podrá proponer al Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes del Gobierno Vasco que contemple en la orden de inicio del procedimiento de adjudicación el número de viviendas que sean necesarias para atender a las personas afectadas por actuaciones urbanísticas municipales que reconozcan su derecho a realojo y aquellas



DEPARTAMENTO DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL, VIVIENDA Y TRANSPORTES



destinadas a la satisfacción de necesidades específicas de vivienda.

ZAZPIGARRENA: Alderdi guztiek beharrezkotzat jotzen dute Hitzarmenaren Jarraipen Batzorde bat egitea, honako eginkizun hauek izango dituena: hitzartutako aurreikuspenak konpromisoak betetzen direla zaintzea. hura zorrotz betetzeko neurriak erreferentziako babes proposatzea. publikoko etxebizitzen sustapenean sor daitezkeen gatazkak eta/edo interferentziak konpontzea, eta, oro har, etorkizunean sor daitezkeen gorabeherei erantzutea.

Aipatutako Jarraipen Batzordea lau kidek osatuko dute, Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Sailak proposatutako bi pertsonak eta Azkoitiko Udalaren eta AZKOITIA LANTZEN

Hitzarmen honetan planteatu ez diren gaiei dagokienez, Sektore Publikoaren Araubide Juridikoaren urriaren 1eko 40/2015 Legearen atariko tituluaren II. kapituluaren 3. atalean xedatutakoaren arabera jardungo du Jarraipen Batzordeak.

**SÉPTIMA:** Todas las partes entienden necesaria una Comisión de Seguimiento del Convenio cuyo cometido sea la observancia de la ejecución de las previsiones v compromisos estipulados, la proposición de medidas encaminadas a su estricto cumplimiento, la resolución de los conflictos y/o interferencias que pudieran ocasionarse en el curso de la realización de la promoción de vivienda de protección pública de referencia, y en general, el aquellas atender todas cuestiones incidentales que puedan surgir en el futuro.

La citada Comisión de Seguimiento estará formada por cuatro vocales, dos personas propuestas por el Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes y dos personas que representen al Ayuntamiento de Azkoitia y a AZKOITIA LANTZEN S.A.

En relación con las cuestiones no planteadas en el presente Convenio, la Comisión de Seguimiento se regirá en su funcionamiento por lo dispuesto en la sección 3.ª del Capítulo II, del Título Preliminar de la Ley 40/2015, de 1 de

ESKUÍd103c98-7346-45b7-b (45) - 3 felygate たらの信仰を dokumentu hau - AZKOTIKO HIRA plates a presente documentu hau - AZKOTIKO HIRA plates a presente documentu - Basera batesa (ASS 2007) COCOMENTO DE APROBACIÓN INCIAL) - Les a presente documento - F MODIFICACIÓN (AASS 2007) COCOMENTO DE APROBACIÓN INCIAL) - Les a presente documento - F MODIFICACIÓN (AASS 2007) COCOMENTO DE APROBACIÓN INCIAL) - Les a presente documento - F MODIFICACIÓN (AASS 2007) COCOMENTO DE APROBACIÓN INCIAL) - Les a presente documento - F MODIFICACIÓN (AASS 2007) COCOMENTO DE APROBACIÓN INCIAL) - Les a presente documento - F MODIFICACIÓN (AASS 2007) COCOMENTO DE APROBACIÓN INCIAL) - Les a presente documento - F MODIFICACIÓN - Les a presente documento - F MODIFICACIÓN - LES APROBACIÓN INCIAL) - Les a presente documento - F MODIFICACIÓN - LES APROBACIÓN INCIAL - LES AP

-AZKOITIKO HIRI ANTOLAKETAKO ARAU SUBSIDIARIOEN TESTU BATEGINAREN (AASS 2007) 5. ALDAKETA PUNTUF Ansiera balean onatula izan zela Osako Bilkuran Udal idazkain - M DILGENCIA: PO PROPIECACIA: PORTUTUR ANDIFICACION PONTUTUL. DEL TEXTO REFUNDIDO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE AZKOI" NINGIAL) - Ilea aprobado inicialmente por le Pleno Municipia en la sesión celebrata el 28 de septiembre de 2022. El Secretario



DEPARTAMENTO DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL, VIVIENDA Y TRANSPORTES



ZORTZIGARRENA: Hitzarmen honek administrazio-izaera du, eta, beraz, haren interpretazioaren, aplikazioaren, betearazpenaren eta ondorioen inguruan sor daitezkeen auzi guztien berri izatea administrazioarekiko auzien jurisdikzioari dagokio, aurreko klausulan aurreikusitako bidea agortu ondoren.

Sektore Publikoko Kontratuei buruzko azaroaren 8ko 9/2017 Legearen 6. artikuluarekin bat etorriz, hitzarmen hau ez dago lege horren mende; nolanahi ere, lege horren printzipioak aplikatuko dira sor daitezkeen zalantzak eta hutsuneak ebazteko.

BEDERATZIGARRENA: Lankidetzahitzarmen honen indarraldia lau urtekoa izango da, sinatzen denetik kontatzen 447 hasita Aurreko paragrafoan aurreko aurreikusitako amaitu epea hitzarmenaren edozein unetan, sinatzaileek berariaz adostu ahal izango dute hitzarmena lau urte gehiagoz luzatzea Alderdi azkentzea. sinatzaileek hitzarmenaren indarraldia luzatzea adosten badute. akordio horrek ahobatezkoa izan beharko du.

octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

OCTAVA: El presente Convenio tiene naturaleza administrativa, por lo que el conocimiento de todas las cuestiones que puedan surgir en torno a su interpretación, aplicación, ejecución y efectos corresponderá a la jurisdicción contencioso-administrativa, una vez que se haya agotado la vía prevista en la Clausula anterior.

De conformidad con el artículo 6 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, el presente Convenio no está sujeto a dicha Ley, sin perjuicio de la aplicación de los principios de la misma Ley para resolver las dudas y lagunas que pudieran presentarse.

NOVENA: El plazo de vigencia del presente Convenio de Colaboración será de cuatro años a contar desde su firma. En cualquier momento antes de finalización del plazo previsto en el apartado anterior, los firmantes del convenio podrán acordar, de forma expresa, su prórroga por un periodo de hasta cuatro años adicionales o extinción. En caso de que las partes firmantes acuerden la prórroga de la vigencia del Convenio, dicho acuerdo deberá ser, además, unánime.



DEPARTAMENTO DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL, VIVIENDA Y TRANSPORTES



HAMARGARRENA: Hitzarmen hau edozein unetan berrikusi ahal izango da, eta, hala badagokio, aldatu, alderdietako batek eskatuta, sinatzaileek aho batez adostuta, hitzarmenari dagokion gehigarria sinatuz

**DECIMA**: Este convenio podrá revisarse, y en su caso modificarse, en cualquier momento a requerimiento de alguna de las partes por acuerdo unánime de los firmantes mediante la suscripción de la correspondiente adenda al convenio.

HAMAIKAGARRENA: Dokumentu honetan jasotako betebeharrak ez betetzea hitzarmena suntsiarazteko arrazoia izango da, eta alderdiak jatorrizko egoera juridikora itzuliko dira. Suntsiarazpena eragin duen alderdiak eragindako kalte eta galera guztiak ordaindu beharko dizkie, bai beste alderdiari, bai fede oneko hirugarrenei.

UNDÉCIMA: El incumplimiento de las obligaciones contenidas en el presente documento, será causa de resolución del convenio, retornando las partes a su situación jurídica primitiva, con la obligación por parte del causante de dicha resolución de indemnizar todos los daños y perjuicios que se hayan causado, tanto a la otra parte como a terceros de buena fe.

Kasu horretan, eskualdatu beharreko lurzatiak AZKOITIA LANTZEN SAri itzultzea erabakiko da, dagokion izapidea egin ondoren, eta ebazpen horren eragileak eragiketa horri lotutako kostuak ordaindu beharko ditu (eskrituren gastuak, erregistroa, etab.).

En este supuesto se acordará, previa la correspondiente tramitación, la reversión de las parcelas objeto de transmisión a AZKOITIA LANTZEN, S.A., con la obligación por parte del causante de dicha resolución de abonar los costes asociados a esta operación (gastos de escrituras, registro, etc.).

Era berean, hitzarmen hau suntsiarazteko arrazoiak izango dira indarrean dagoen legeriak hitzarmenaren izaeratik jasotzen dituen beste guztiak.

Asimismo, son causas de resolución del presente convenio cualesquiera otras que, derivadas de su naturaleza, sean recogidas por la legislación vigente.

Eta adostasuna eta fede ona erakusteko, dokumentu honen lau ale sinatzen dituzte.

Y en prueba de conformidad y buena fe, firman el presente documento por



DEPARTAMENTO DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL, VIVIENDA Y TRANSPORTES



goiburuan adierazitako lekuan eta cuadriplicado, en el lugar y fecha egunean. señalados en el encabezamiento

LURRALDE PLANGINTZA,
ETXEBIZITZA ETA GARRAIO
SAILBURUA
EL CONSEJERO DE
PLANIFICACIÓN TERRITORIAL,
VIVIENDA Y TRANSPORTES

Ignacio Maria ARRIOLA LÓPEZ

AZKOITIAKO UDALEKO
ALKATEA ETA AZKOITIA
LANTZEN SA PRESIDENTEA
EL ALCALDE DEL
AYUNTAMIENTO DE AZKOITIA
Y PRESIDENTE DEL CONSEJO DE
ADMINISTRACION DE AZKOITIA
LANTZEN S.A.

Javier ZUBIZARRETA ZUBIZARRETA

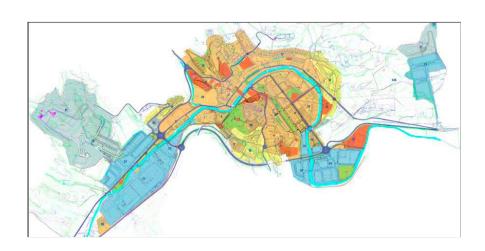




### AZKOITIKO PLANGINTZARAKO ARAU SUBSIDIARIOAK

### NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE AZKOITIA

# 5. ALDAKETA PUNTUALA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 5



# PLANOEN ZERRENDA - LISTADO DE PLANOS HASIERAKO ONESPENEKO DOKUMENTUA - DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

**IRAILA 2022 SEPTIEMBRE** 



Aitor Gabilondo (Abogado)





#### AZKOITIKO PLANGINTZARAKO ARAU SUBSIDIARIOAK NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE AZKOITIA 5. ALDAKETA PUNTUALA - MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 5

### **PLANOS**

01	Estado legal actual Identificación de ámbitos objetos de modificación	1/10.000
02	Estado legal actual Sector 10 – Txalon Erreka Este – Modificación del Plan Parcial	1/1.000
03	Estado legal actual Sector 10 – Txalon Erreka Este – Ficha urbanística A.10.1.A.a.	1/500
04	Estado legal actual Área 13 – Insausti – Ordenación Pormenorizada	1/1.000
05	Estado legal actual Área 13 – Parcela B-4 – Condiciones de detalle de edificación	1/500
06	Propuesta Área 13 – Insausti – Ordenación Pormenorizada	1/1.000
07	Propuesta Área 13 – Parcela B-4 – Condiciones de detalle de edificación	1/500

Azkoitia, Septiembre de 2.022.

BEB ARKITEKTOAK

Aitor Gabilondo Ruiz Abogado

Iñaki Berasategi Aseginolaza

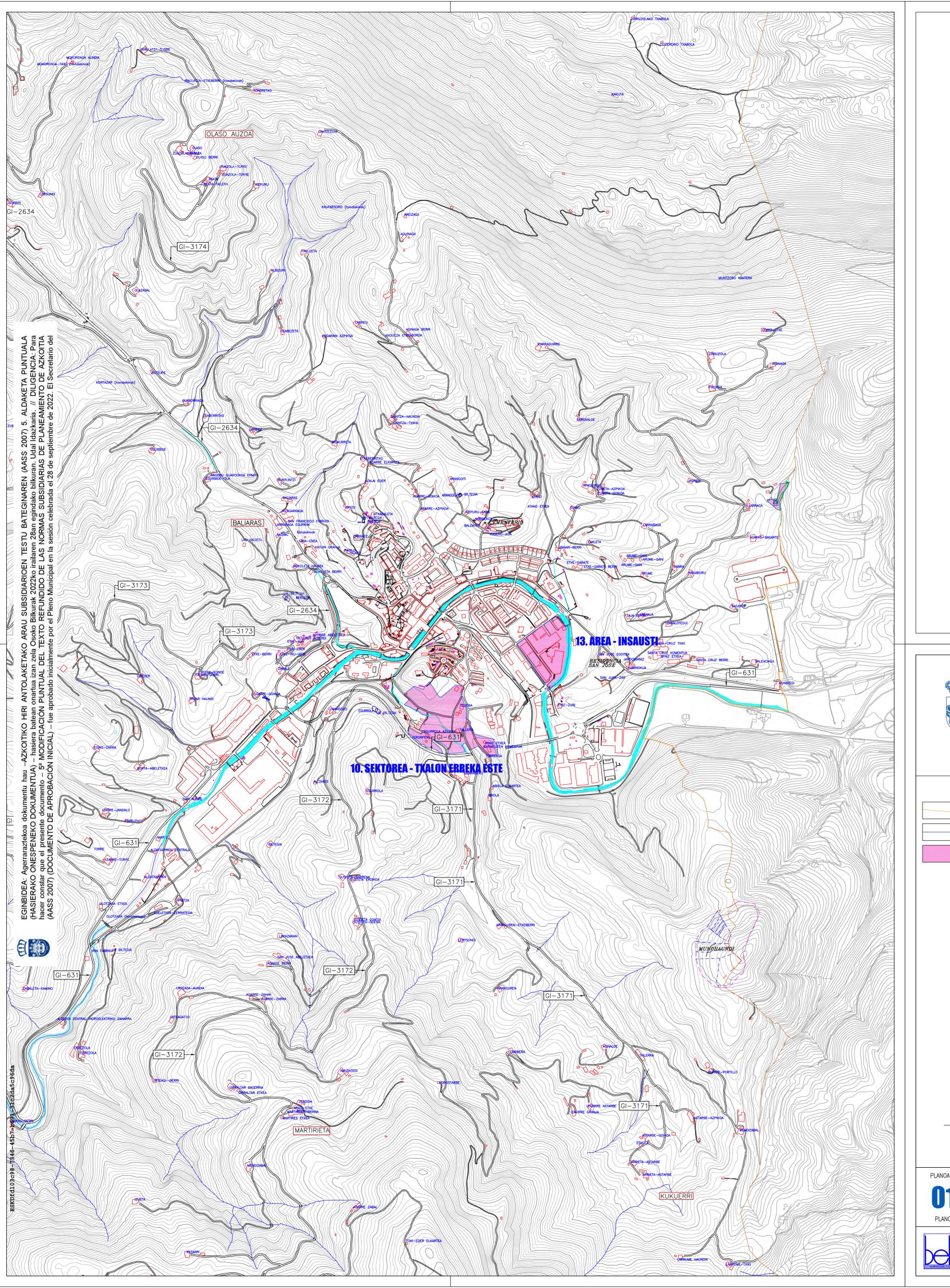
Arquitecto

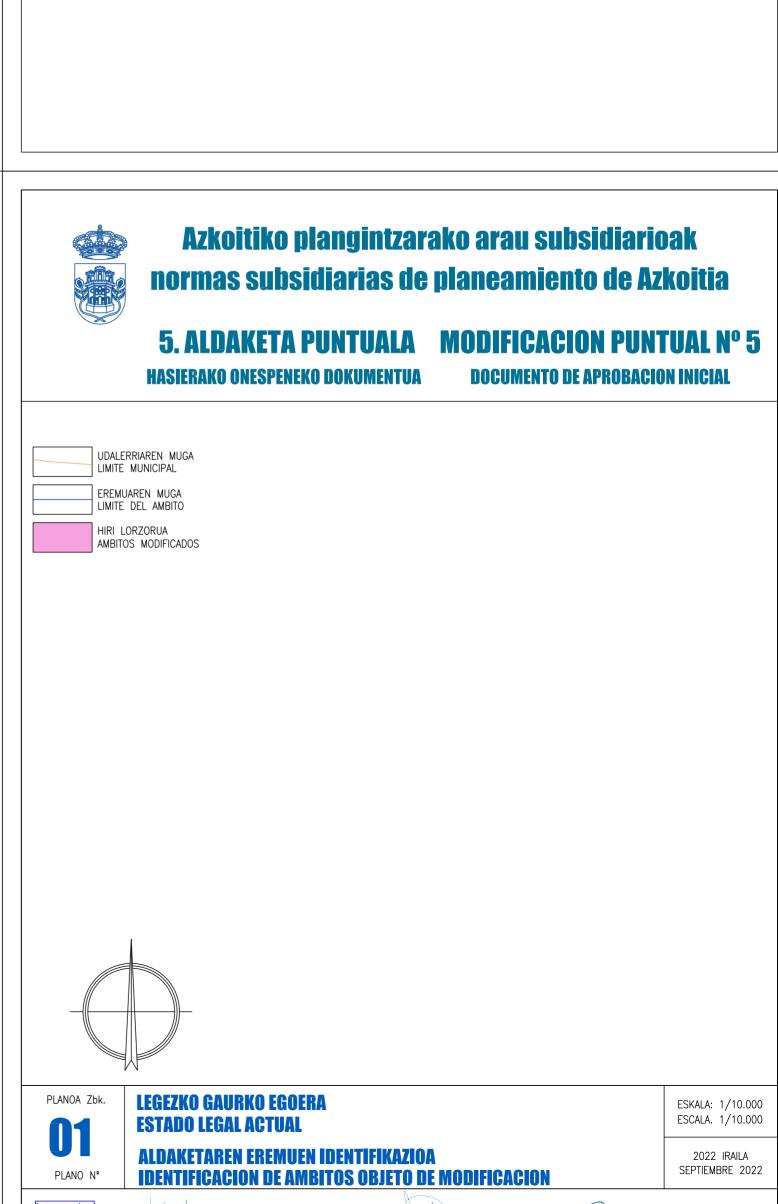
Xabier Berasategi Aseginolaza

Arquitecto

Elisabeth Ena Arbulu Arquitecto

**PLANOS** 

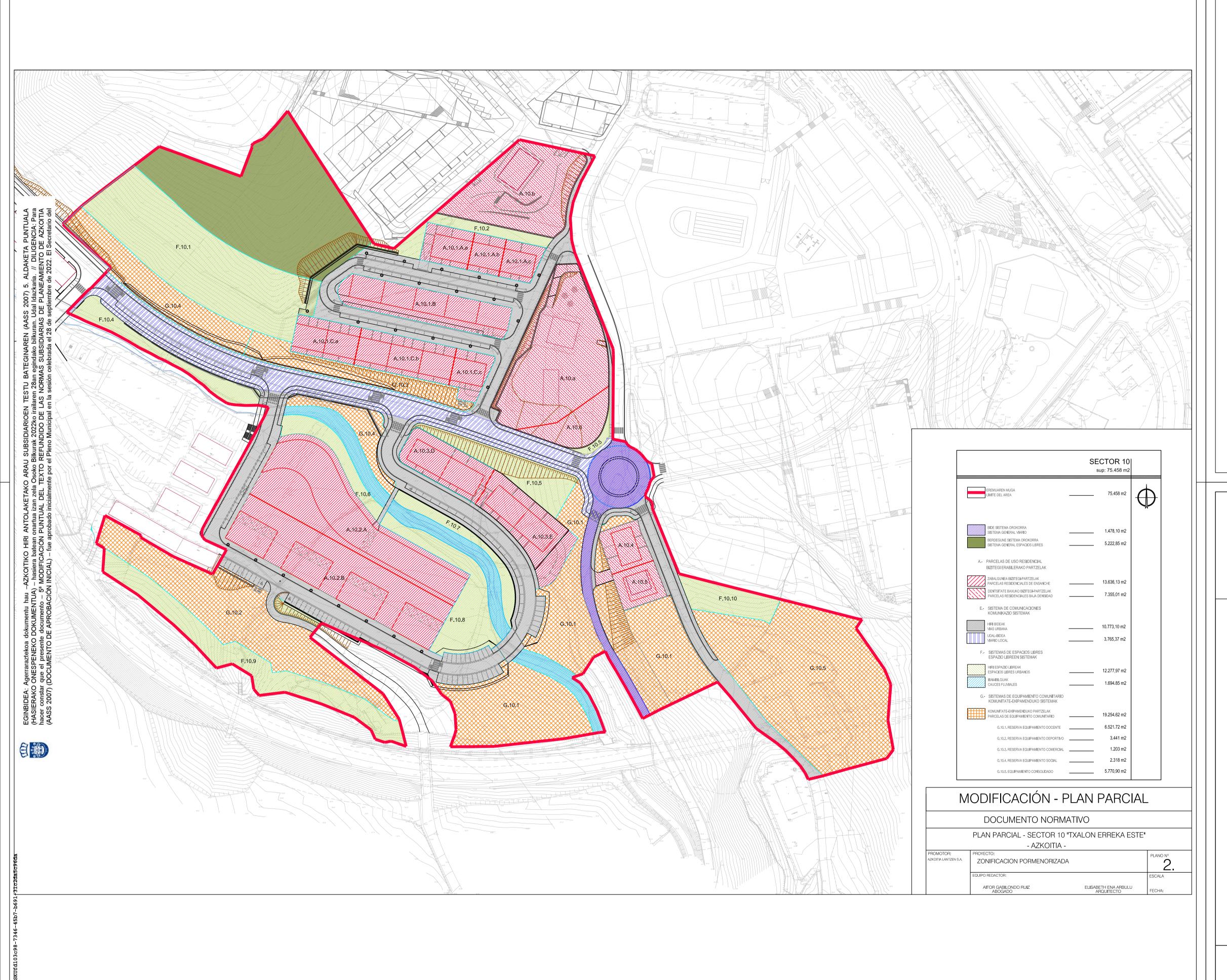




IÑAKI BERASATEGUI ASEGUINOLAZA BEB ARKITEKTOAK SLP ELISABETH ENA ARBULU BEB ARKITEKTOAK SLP

XABIER BERASATEGUI ASEGUINOLAZA BEB ARKITEKTOAK SLP ecoingenia

AITOR GABILONDO RUIZ ABOGADO





# 5. ALDAKETA PUNTUALA MODIFICACION PUNTUAL Nº 5

HASIERAKO ONESPENEKO DOKUMENTUA DOCUMENTO DE APROBACION INICIAL





LEGEZKO GAURKO EGOERA **ESTADO LEGAL ACTUAL** 

10. SEKTOREA - TXALON ERREKA ESTE - PLAN PARTZIALAREN ALDAKETA SECTOR 10 - TXALON ERREKA ESTE - MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL



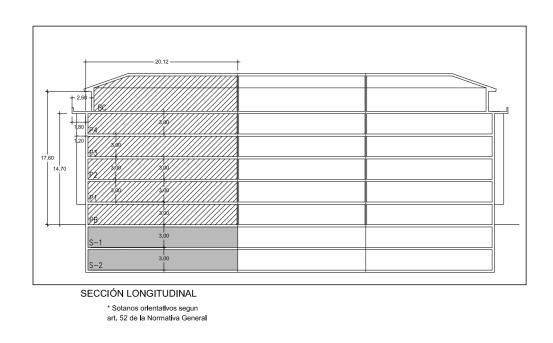


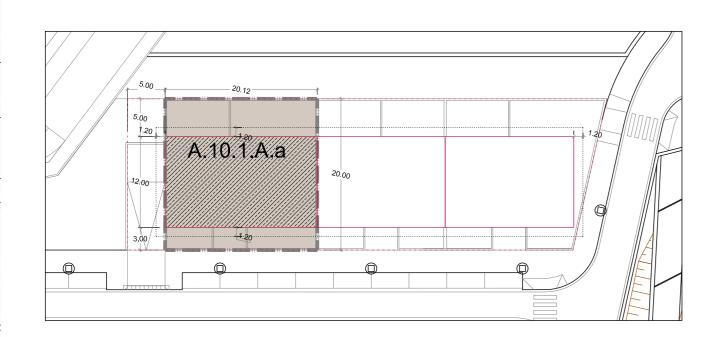


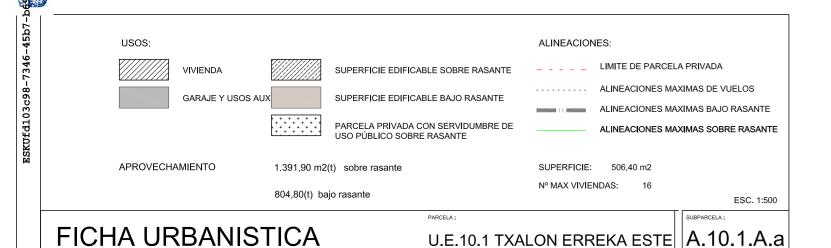
ESKALA: 1/1.000 ESCALA. 1/1.000

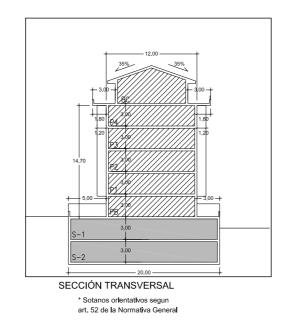












PROMOTOR:

## MODIFICACIÓN - PLAN PARCIAL

### **DOCUMENTO NORMATIVO**

AITOR GABILONDO RUIZ ABOGADO

PLAN PARCIAL - SECTOR 10 "TXALON ERREKA ESTE" - AZKOITIA -

	, (2)(3)(1)(	
	PROYECTO:	PLANO Nº
IS.A.	ORDENACION - FICHA URBANISTICA A.10.1.A.a	7
		<b>2.</b> 8.4
	EQUIPO REDACTOR:	ESCALA

ELISABETH ENA ARBULU ARQUITECTO



### Azkoitiko plangintzarako arau subsidiarioak normas subsidiarias de planeamiento de Azkoitia

### 5. ALDAKETA PUNTUALA MODIFICACION PUNTUAL Nº 5

HASIERAKO ONESPENEKO DOKUMENTUA

**DOCUMENTO DE APROBACION INICIAL** 



PLANO N°

**LEGEZKO GAURKO EGOERA ESTADO LEGAL ACTUAL** 

10. SEKTOREA - TXALON ERREKA ESTE - FITXA URBANISTIKOA - A.10.1.A.a

2022 IRAILA SEPTIEMBRE 2022

ESKALA: 1/500

ESCALA. 1/500



(DIN A3) 1/500

FECHA:ENERO 2012





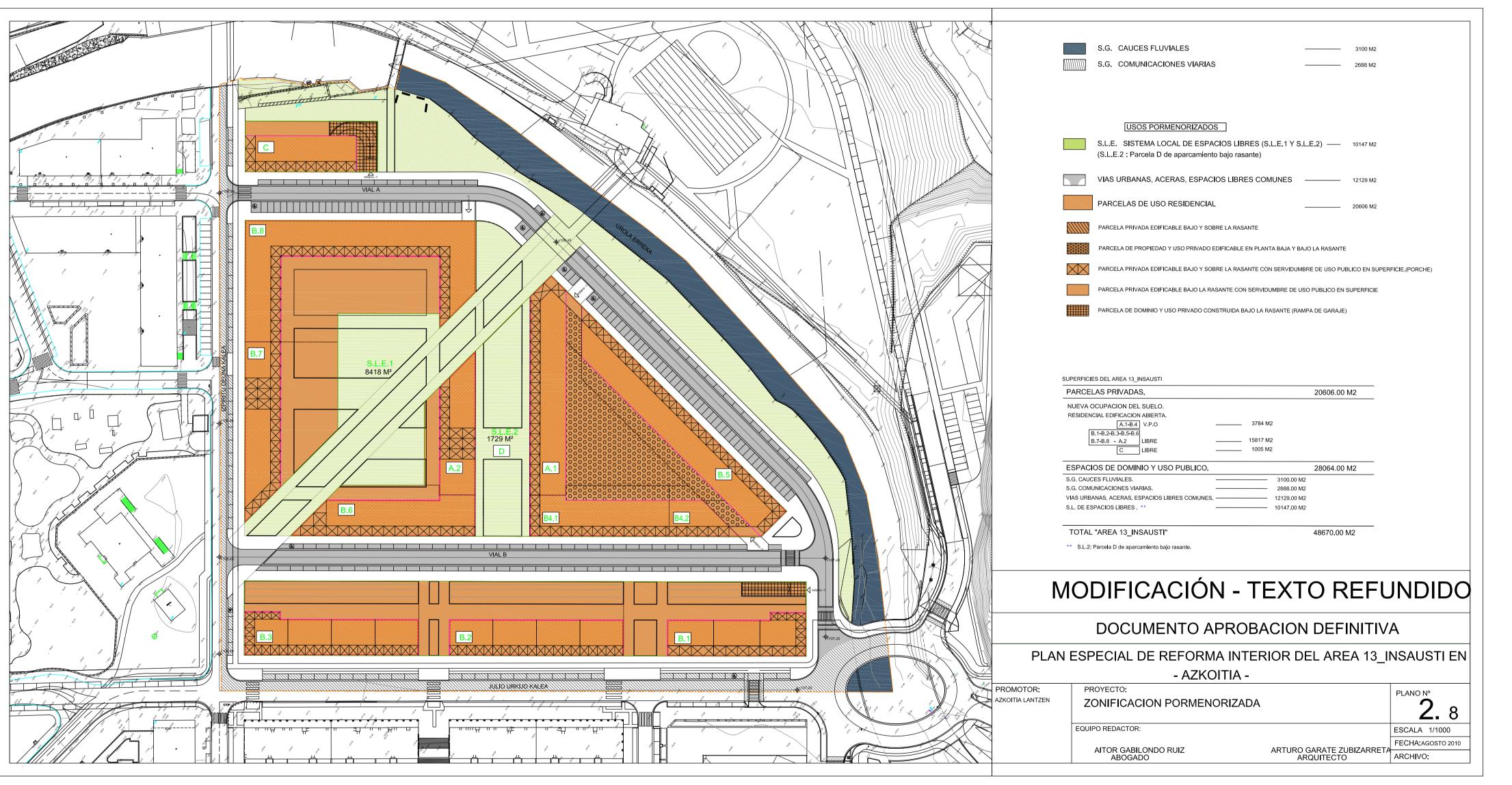


BEB ARKITEKTOAK SLP









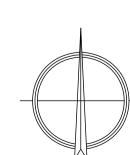


Azkoitiko plangintzarako arau subsidiarioak normas subsidiarias de planeamiento de Azkoitia

5. ALDAKETA PUNTUALA MODIFICACION PUNTUAL Nº 5 HASIERAKO ONESPENEKO DOKUMENTUA

**DOCUMENTO DE APROBACION INICIAL** 





LEGEZKO GAURKO EGOERA **ESTADO LEGAL ACTUAL** 

ELISABETH ENA ARBULU BEB ARKITEKTOAK SLP

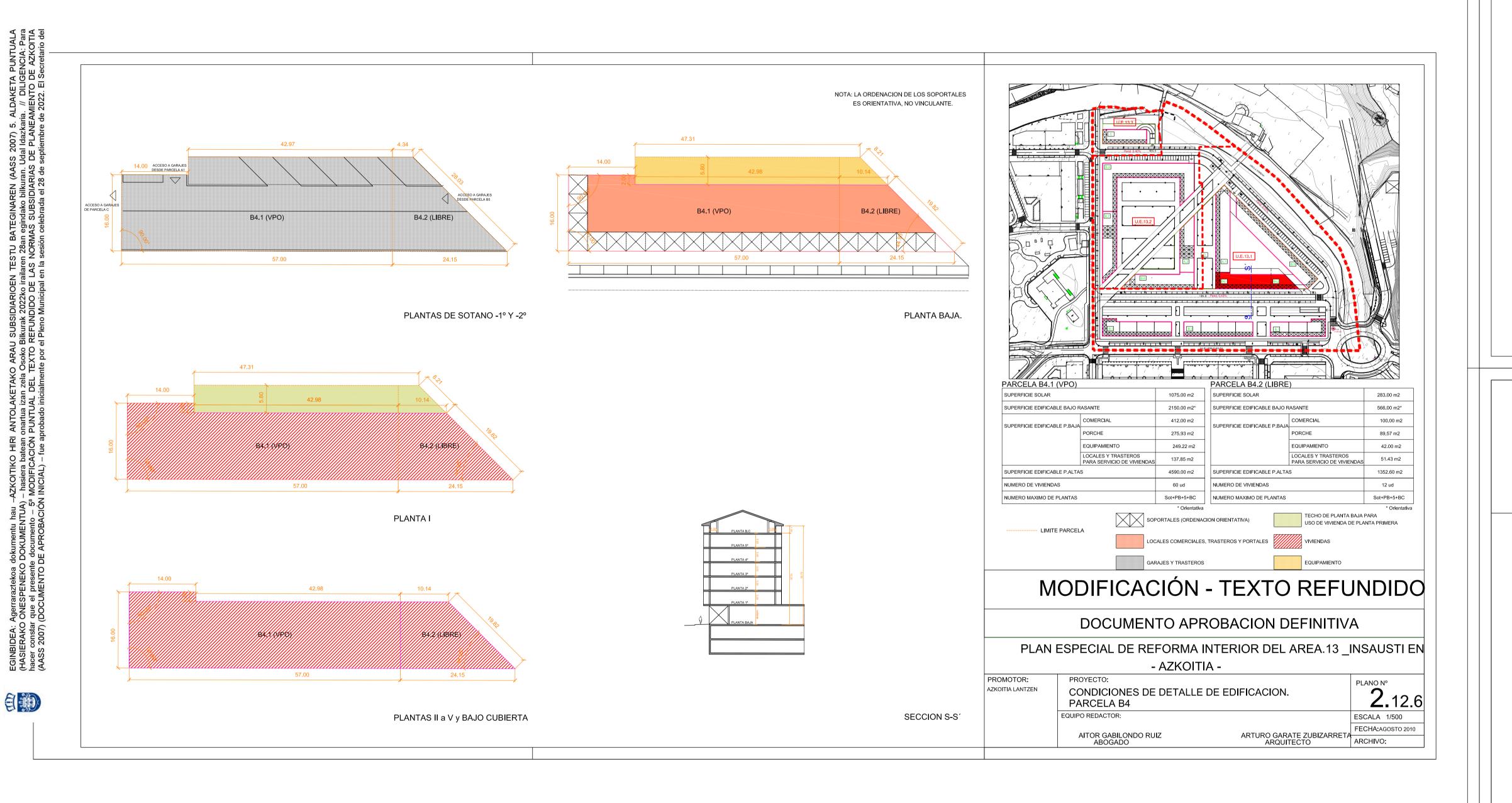
IÑAKI BERASATEGUI ASEGUINOLAZA BEB ARKITEKTOAK SLP

13. AREA - INSAUSTI - XEHEKATUTAKO ORDENAZIOA





ESKALA: 1/1.000 ESCALA. 1/1.000





HASIERAKO ONESPENEKO DOKUMENTUA

5. ALDAKETA PUNTUALA MODIFICACION PUNTUAL Nº 5 **DOCUMENTO DE APROBACION INICIAL** 

**LEGEZKO GAURKO EGOERA ESTADO LEGAL ACTUAL** 

13. AREA - B4 PARTZELA - ERAIKUNTZAREN XEHEKATUTAKO BALDINTZAK AREA 13 - PARCELA B4 - CONDICIONES DE DETALLE DE EDIFICACION

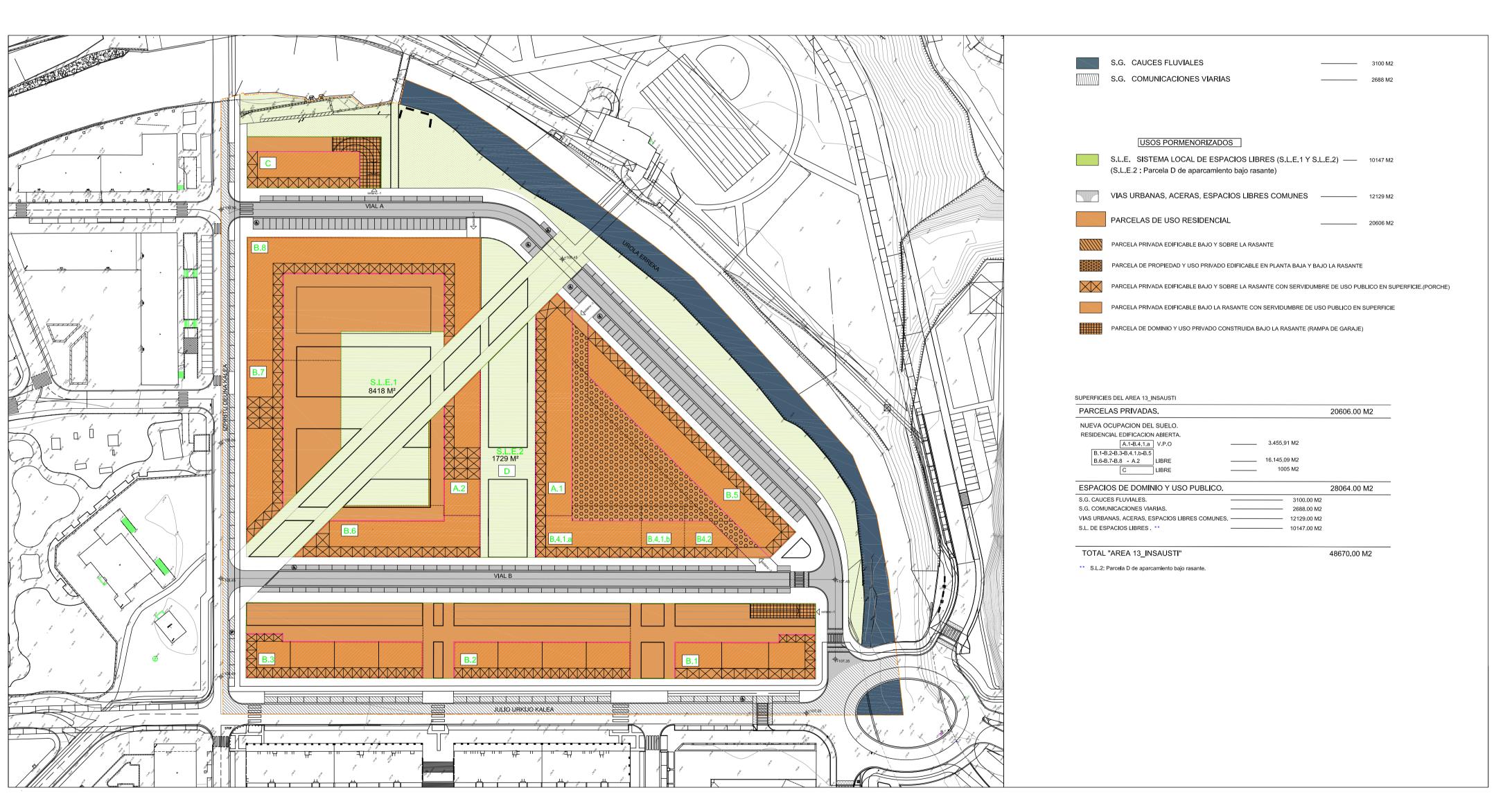








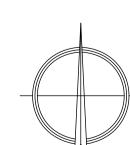
ESKALA: 1/500 ESCALA. 1/500





5. ALDAKETA PUNTUALA MODIFICACION PUNTUAL Nº 5 HASIERAKO ONESPENEKO DOKUMENTUA

**DOCUMENTO DE APROBACION INICIAL** 





PROPOSAMENA

IÑAKI BERASATEGUI ASEGUINOLAZA ELISABETH ENA ARBULU BEB ARKITEKTOAK SLP BEB ARKITEKTOAK SLP

13. AREA - INSAUSTI - XEHEKATUTAKO ORDENAZIOA

XABIER BERASATEGUI ASEGUINOLAZA BEB ARKITEKTOAK SLP

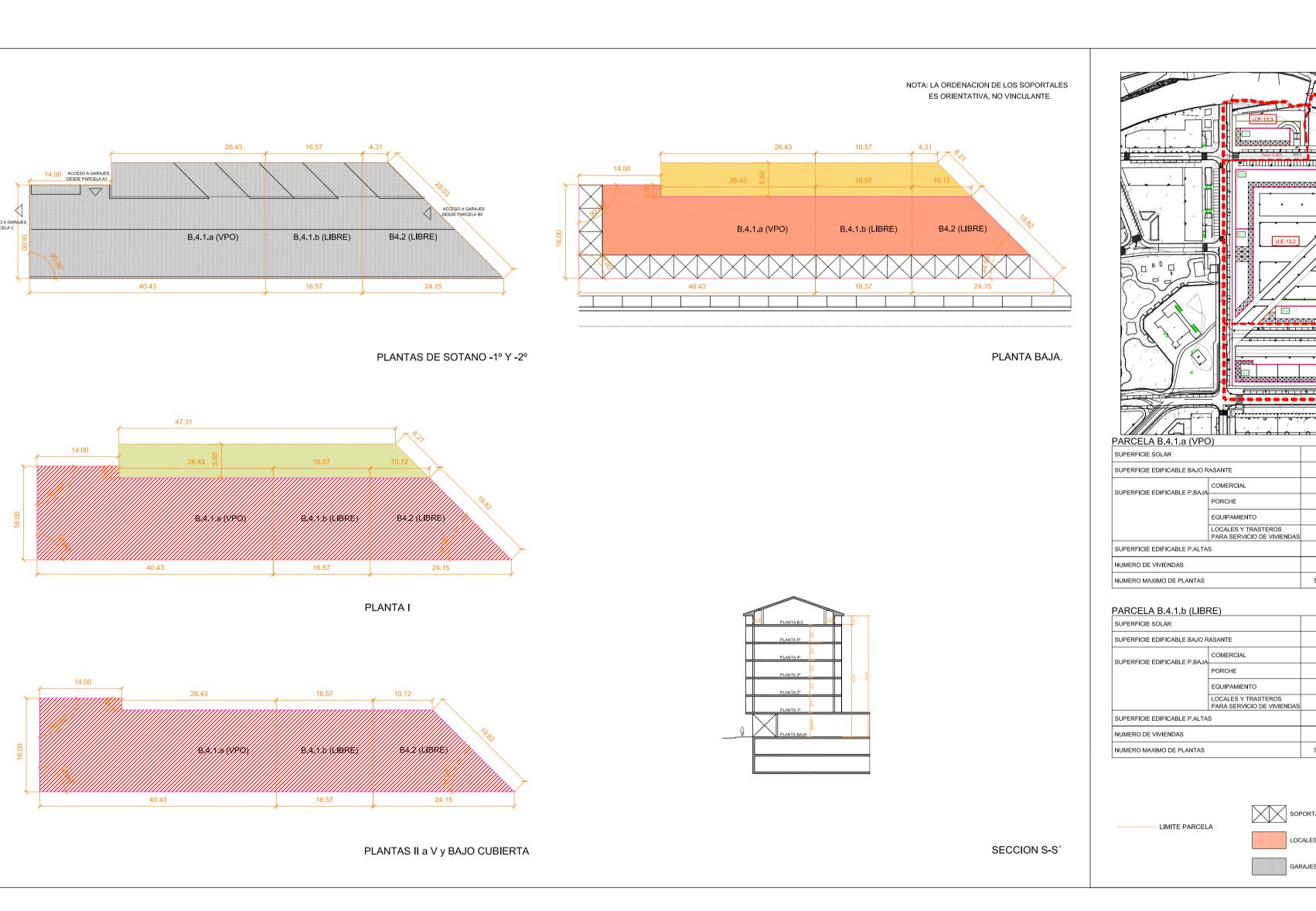


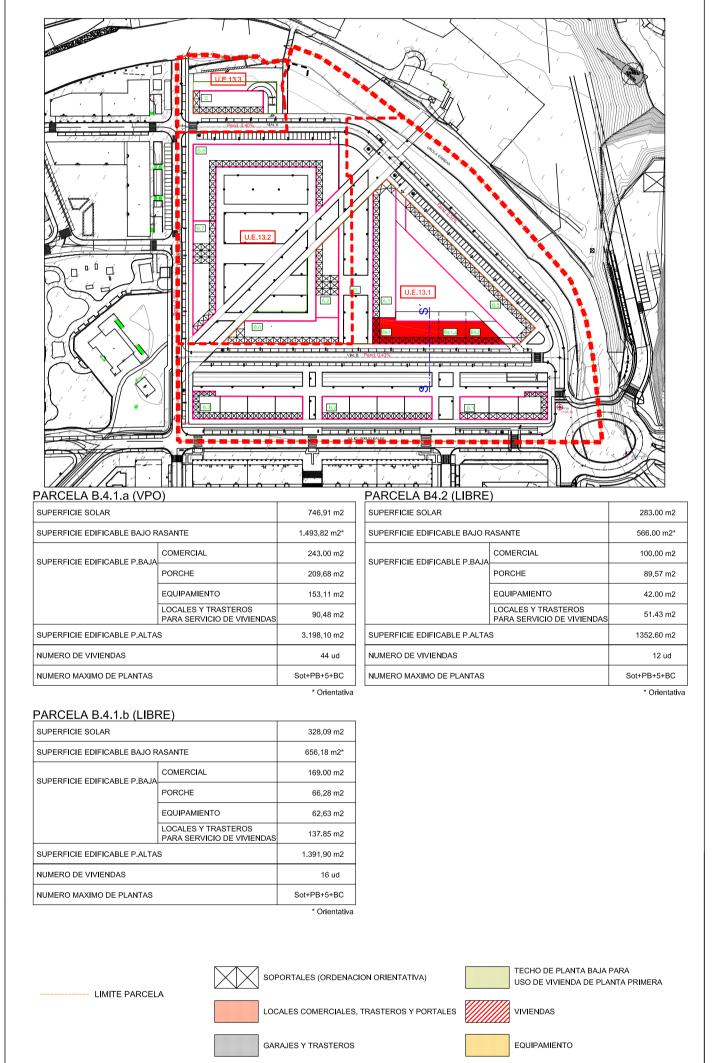




ESKALA: 1/1.000 ESCALA. 1/1.000









5. ALDAKETA PUNTUALA MODIFICACION PUNTUAL Nº 5 HASIERAKO ONESPENEKO DOKUMENTUA

**DOCUMENTO DE APROBACION INICIAL** 

PLANOA Zbk.

**PROPOSAMENA** 

13. AREA - B4 PARTZELA - ERAIKUNTZAREN XEHEKATUTAKO BALDINTZAK AREA 13 - PARCELA B4 - CONDICIONES DE DETALLE DE EDIFICACION









ESKALA: 1/500 ESCALA. 1/500



### AZKOITIKO PLANGINTZARAKO ARAU SUBSIDIARIOAK

### NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE AZKOITIA

# 5. ALDAKETA PUNTUALA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 5



## LABURPEN EXEKUTIBOA - *RESUMEN EJECUTIVO*HASIERAKO ONESPENEKO DOKUMENTUA - *DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL*

**IRAILA 2022 SEPTIEMBRE** 



Aitor Gabilondo (Abogado)



#### AZKOITIKO PLANGINTZARAKO ARAU SUBSIDIARIOAK NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE AZKOITIA 5. ALDAKETA PUNTUALA - MODIFICACIÓN PUNTUAL № 5

**RESUMEN EJECUTIVO** PAG. 2



#### AZKOITIKO PLANGINTZARAKO ARAU SUBSIDIARIOAK NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE AZKOITIA 5. ALDAKETA PUNTUALA - MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 5

### RESUMEN EJECUTIVO MODIFICACION Nº 5 NN.SS. DE PLANEAMIENTO DE AZKOITIA (Art. 32 Decreto 105/2.008 de 3 de Junio)

#### INTERVENCIONES URBANISTICAS EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE

#### **SECTOR 10 TXALON ERREKA ESTE**

CLASIFICACION	Suelo Urbanizable
CALIFICACION	Residencial A (Uso Privado)
LIMITE Y SITUACION	Establecidos en los planos
SUPERFICIE TOTAL	75.458 m <sup>2</sup>
CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES	. Transferencia de edificabilidad vinculada a
DEL DOCUMENTO	Vivienda Libre de la Parcela Nº 1 o P-1
	(A.10.1.A.a), que se ubica en la U.E. 10.1 del
	Sector 10 Txalon Erreka Este con la Parcela
	B.4.1 de la U.E. 13.1 Insausti, actualmente
	destinada a VPO, conforme al Convenio de
	colaboración entre el Ayuntamiento de
	Azkoitia, la Sociedad municipal Azkoitia
	Lantzen S.A. y la Administración General de la
	Comunidad Autónoma del País Vasco
	(Departamento de Planificación Territorial,
	Vivienda y Transportes) para la promoción de
	vivienda de protección pública en el Sector 10
	Txalon Erreka de Azkoitia el 31 de Mayo de
	2.021.

#### **AREA 13 INSAUSTI**

CLASIFICACION	Suelo Urbano no consolidado
CALIFICACION	Residencial A (Uso Privado)
LIMITE Y SITUACION	Establecidos en los planos
SUPERFICIE TOTAL	48.670 m <sup>2</sup>
CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES	. Transferencia de edificabilidad vinculada a
DEL DOCUMENTO	VPO de la Parcela B.4.1 de la U.E. 13.1 con la
	Parcela Nº 1 o P-1 (A.10.1.A.a), que se ubica en
	la U.E. 10.1 del Sector 10 Txalon Erreka Este,
	actualmente destinada a Vivienda Libre,
	conforme al Convenio de colaboración entre el
	Ayuntamiento de Azkoitia, la Sociedad
	municipal Azkoitia Lantzen S.A. y la
	Administración General de la Comunidad
	Autónoma del País Vasco (Departamento de
	Planificación Territorial, Vivienda y
	Transportes) para la promoción de vivienda
	de protección pública en el Sector 10 Txalon
	Erreka de Azkoitia el 31 de Mayo de 2.021.

**RESUMEN EJECUTIVO** PAG. 3



## AZKOITIKO PLANGINTZARAKO ARAU SUBSIDIARIOAK NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE AZKOITIA 5. ALDAKETA PUNTUALA - MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 5

#### MODIFICACIÓN DE LA NORMATIVA GENERAL

Se procede a modificar dos artículos de la Normativa General, concretamente, el art. 49 sobre el cómputo del aprovechamiento urbanístico, pasando a no computar *Los balcones, terrazas, solanas y porches de todo tipo, cuando dispongan de cubrimiento y no estén sometidos a servidumbres de uso público.* 

Y por otra parte, se modifica el art. 57 especificando con mayor claridad las posibilidades de usos en las terrazas planas en ámbitos residenciales, lo que conlleva modificaciones de los arts. 9, 1; 52, b); y 60, b), en este último caso posibilitándose también las instalaciones de generación de energías renovables.

Azkoitia, Septiembre de 2.022.



RESUMEN EJECUTIVO PAG. 4

Sinaduren laburpena / Resumen de firmas				
Titulua / Título:	2022HPEA0001-HASIERA BATEAN ONARTUTAKO DOKUMENTUA/DOCUMENTO			