



AZKOITIKO PLANGINTZARAKO ARAU SUBSIDIARIOAK
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE AZKOITIA
MODIFICACIÓN PUNTUAL 1

INDICE

1. MEMORIA.....	3
1.1. INTRODUCCION.....	3
2. DOCUMENTACION.....	3
3. MODIFICACIONES PROPUESTAS.....	4
3.1 Modificaciones en la Normativa General de las Normas Subsidiarias de Planeamiento.....	4
3.1.1. Modificación del Art. 49. Criterios de cómputo de aprovechamiento edificatorio. Justificación.....	4
3.1.1.1 Contenido actual del Art. 49. Criterios de cómputo de aprovechamiento edificatorio.....	5
3.1.1.2. Nuevo contenido del Art. 49 Criterios de cómputo de aprovechamiento edificatorio, que se propone.....	5
3.1.2. Modificación del Art. 52, A, 1 Condiciones de Edificación aplicables con carácter general. Altura en fachada de las distintas plantas de la edificación. Sótanos y semisótanos. Justificación.....	5
3.1.2.1. Contenido actual del Art. 52, A, 1 Condiciones de Edificación aplicables con carácter general. Altura en fachada de las distintas plantas de la edificación. Sótanos y semisótanos.....	5
3.1.2.2. Nuevo contenido del Art. 52, A, 1 Condiciones de Edificación aplicables con carácter general. Altura en fachada de las distintas plantas de la edificación. Sótanos y semisótanos, que se propone.....	6
3.1.3. Modificación de los arts. 68 (Condiciones aplicables a los locales destinados a vivienda), 3 (Documentos constitutivos de las Normas Subsidiarias y alcance normativo de los mismos), 4 (Modificación de elementos de las Normas Subsidiarias), 18 (Contenido material y documental del planeamiento pormenorizado) y 70 (Condiciones de los locales destinados a garajes): Justificación.....	6
3.1.3.1. Contenido actual del Art. 68,1 Condiciones aplicables a los locales destinados a vivienda.....	17
3.1.3.2. Nuevo contenido del Art. 68,1 Condiciones aplicables a los locales destinados a vivienda.....	18
3.1.3.3. Contenido actual del Art. 3 Documentos constitutivos de las Normas Subsidiarias y alcance normativo de los mismos.....	20
3.1.3.4. Nuevo contenido del Art. 3 Documentos constitutivos de las Normas Subsidiarias y alcance normativo de los mismos, que se propone.....	21
3.1.3.5. Contenido actual del Art. 4 Modificación de elementos de las Normas Subsidiarias.....	22
3.1.3.6. Nuevo contenido del Art. 4 Modificación de elementos de las Normas Subsidiarias, que se propone.....	22
3.1.3.7. Contenido actual del Art. 18 Contenido material y documental del planeamiento pormenorizado.....	23
3.1.3.8. Nuevo contenido del Art. 18 Contenido material y documental del planeamiento pormenorizado, que se propone.....	24
3.1.3.9. Contenido actual del Art. 70 Condiciones de los locales destinados a garajes.....	26
3.1.3.10. Nuevo contenido del Art. 70 Condiciones de los locales destinados a garajes, que se propone.....	27
3.1.4. Creación de un nuevo apartado c) del Art. 87. Justificación.....	29
3.1.4.1. Contenido del nuevo apartado c) del Art. 87, que se propone.....	31
3.2. Modificaciones de los diferentes ámbitos de las Normas Subsidiarias de Planeamiento.....	32
3.2.1. Introducción.....	32
3.2.2. Modificación propuesta en el Area 2 Ensanche. Justificación:.....	32
3.2.3. Modificación propuesta en el Area 3 San Martín. Justificación:.....	34
3.2.4. Modificación propuesta en el Area 4 Floreaga. Justificación:.....	37
3.2.5. Modificación propuesta en el Sector 14 Ugarte Igara. Justificación:.....	40
3.2.6. Modificación propuesta en el Area 19 Juin. Justificación:.....	41
3.2.7. Modificación propuesta en el Area 21 GSB Acero. Justificación:.....	41
4. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA.....	42
4.1. Introducción.....	42
4.2. Area 2 Ensanche.....	42
4.3. Area 3 San Martín.....	42
4.4. Area 4 Floreaga.....	43
4.5. Sector 14 Ugarte Igara.....	43
4.6. Area 19 Juin.....	43
4.7. Area 21 GSB Acero.....	43
5. JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE ESTANDARES MAXIMOS Y MINIMOS DE EDIFICABILIDAD URBANISTICA. CUMPLIMIENTO DEL CRECIMIENTO EN NUMERO DE	44



AZKOITIKO PLANGINTZARAKO ARAU SUBSIDIARIOAK
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE AZKOITIA
MODIFICACIÓN PUNTUAL 1

VIVIENDAS SEÑALADAS EN LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACION TERRITORIAL.....	
5.1. Cumplimiento de estándares máximos y mínimos de edificabilidad urbanística.....	44
5.2. Cumplimiento del crecimiento en número de viviendas señaladas en los instrumentos de ordenación territorial.....	44
6. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICO FINANCIERA.....	46
6.1. Introducción.....	46
6.2. Area 2 Ensanche.....	46
6.3. Area 3 San Martin.....	46
6.4. Area 4 Floreaga.....	47
6.5. Sector 14 Ugarte Igara.....	47
6.6. Area 19 Juin.....	47
6.7. Area 21 GSB Acero.....	48



AZKOITIKO PLANGINTZARAKO ARAU SUBSIDIARIOAK
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE AZKOITIA
MODIFICACIÓN PUNTUAL 1

1. MEMORIA

1.1. INTRODUCCION

El Consejo de Diputados de la Excm. Diputación Foral de Guipúzcoa 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).

El citado documento fue elaborado y tramitado al amparo de la legislación vigente, previa a la entrada en vigor de la Ley 2/2.006, de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo, que ha supuesto para nuestra Comunidad, un verdadero hito al poder contar, por fin, con un texto legal unificado que sustituya a la dispersión legislativa hasta dicho momento existente en materia de urbanismo, que obligaba al planificador a acudir a legislación de carácter estatal preconstitucional y legislación autonómica dictada, en muchas de las ocasiones, con carácter urgente al albur de los diferentes pronunciamientos de los Tribunales, muy en especial, la ya famosa Sentencia del Tribunal constitucional 61/97, cuyo gran impacto en la materia es de todos conocido.

Más recientemente, el Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco ha aprobado el Decreto 105/2.008, de 3 de Junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2.006 que, a pesar de que desarrolla esta última de manera parcial, viene a aclarar y concretar una serie de aspectos que recoge la Ley, producto, sin duda, de la aplicación práctica de la misma a lo largo de estos dos últimos años.

Del mismo modo, la vigencia de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Azkoitia, han revelado que una serie de previsiones contenidas en las mismas pueden y deben ser corregidas en aras, por un lado, a conseguir la consecución práctica de lo previamente planificado, y por otro, a adaptar, siquiera de manera parcial, diversas previsiones y preceptos al nuevo marco normativo actualmente vigente (Disposición Transitoria Segunda, Apartado Primero de la Ley 2/2.006, de 30 de Junio), sin olvidar, por otro lado, que el urbanismo es una materia en constante evolución que debe adaptarse en todo momento a las cambiantes circunstancias que se dan en todos los órdenes de la actividad humana.

Todo ello motiva que por parte del Ayuntamiento de Azkoitia se vaya a acometer, a partir del presente documento, una serie de modificaciones de carácter puntual a través de la figura de la Modificación Puntual del planeamiento general regulada 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 establecidas en los arts. 105 y 35 de los Textos Legales que se acaban de citar, respectivamente.

2. DOCUMENTACION

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, que deberá recoger toda la información que contenga los elementos de juicio para el ejercicio de la potestad de planeamiento, y describir el proceso de formulación y selección de alternativas para la adopción de decisiones, el análisis de las alegaciones, sugerencias y reclamaciones formuladas a título de participación ciudadana, y la justificación de las soluciones asumidas.



AZKOITIKO PLANGINTZARAKO ARAU SUBSIDIARIOAK
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE AZKOITIA
MODIFICACIÓN PUNTUAL 1

- b) Planos de información.
- c) Planos de ordenación estructural.
- d) Planos de ordenación pormenorizada.
- e) Estudio de viabilidad económico-financiera.

De conformidad con lo dispuesto en los arts. 3, 1 y 4, 2 del Decreto 183/2.003, de 22 de Julio, que regula el procedimiento de evaluación con junta de impacto ambiental, el presente documento no queda sometido al procedimiento de evaluación conjunta de impacto ambiental al no afectar a suelo no urbanizable.

Además de los citados documentos, el art. 31 del Decreto 105/2.008, de 3 de Junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2.006, enumera una serie de documentos que han de incorporarse necesariamente al presente expediente y que son los siguientes:

f) Memoria de sostenibilidad económica en el que se ponderará particularmente el impacto de la actuación urbanística 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 la misma en la superficie y adecuación de suelo que resulte destinado a usos productivos una vez deducido el suelo objeto de urbanización.

g) Justificación del cumplimiento de los estándares máximos y mínimos de edificabilidad urbanística, así como del respeto a la cifra máxima de crecimiento residencial de la población, expresada en número de viviendas, señalada en los instrumentos de ordenación del territorio, y en general de la adecuación del planeamiento urbanístico al planeamiento territorial.

3. MODIFICACIONES PROPUESTAS

Las diferentes modificaciones que se proponen en el presente documento pueden ser clasificadas en dos categorías perfectamente diferenciadas. Por un lado, tendríamos modificaciones que afectan al Documento 2 de Ordenación, Normativa General de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento; y por otro lado, existen modificaciones que afectan más concretamente a los Documentos 3, Fichas Urbanísticas y 4 Planos, en lo que se refiere a diversos ámbitos más concretos.

3.1. Modificaciones en la Normativa General de las Normas Subsidiarias de Planeamiento:

Las modificaciones que se proponen afectan a diversos preceptos de la Normativa General son producto, fundamentalmente, por un lado, de la adaptación que debe efectuarse tanto a instrumentos de ordenación territorial, como a los nuevos textos legales aprobados, así como a los déficits que se han podido percibir como consecuencia de la aplicación práctica del Planeamiento.

3.1.1. *Modificación del Art. 49 Criterios de cómputo de aprovechamiento edificatorio:*



Justificación:

La próxima modificación del PER del Casco Histórico de Azkoitia, tendente a facilitar la instalación de ascensores en las edificaciones actuales, obliga a una modificación en relación a la no contabilización de dichos elementos respecto al aprovechamiento edificatorio, tratando de evitar, en lo posible, la existencia de mayores trabas administrativas, teniendo en cuenta el objetivo de facilitar la eliminación de todo tipo de barreras arquitectónicas, en aras, a la consecución de un mejor nivel de vida. Por tanto, la modificación del citado precepto persigue precisamente simplificar todos los proyectos que tengan como objetivo ese fin.

3.1.1.1.- Contenido actual del Art. 49. Criterios de cómputo de aprovechamiento edificatorio:

Computaran con carácter general como aprovechamiento edificatorio (m2t) de un edificio los elementos siguientes:

- Los huecos de ascensores...

3.1.1.2.- Nuevo contenido del Art. 49. Criterios de cómputo de aprovechamiento edificatorio, que se propone:

Computarán con carácter general como aprovechamiento edificatorio(m2t)de un edificio los elementos siguientes:

- Los huecos de ascensores.

En el caso de edificios de viviendas existentes podrá autorizarse la incorporación sobre suelo de propiedad pública o privada de un elemento adosado a dicho edificio para la instalación de un aparato elevador, sin cómputo de edificabilidad.

3.1.2. Modificación del Art. 52, A, 1. Condiciones de edificación aplicables con carácter general. Altura en fachada de las distintas plantas de la edificación. Sótanos y semisótanos:

Justificación:

Según su redacción actual, con carácter general, se autoriza la construcción de dos (2) plantas de sótano en las construcciones que se realicen en el término municipal. Pues bien, resulta obvio señalar que las actuales necesidades de aparcamiento no solo en el municipio de Azkoitia, sino en la generalidad de nuestro entorno, obligan al propio planeamiento general a eliminar trabas o limitaciones que impidan dar respuesta a una problemática que día a día genera mayor tipo de problemas. A mayor abundamiento, la entrada en vigor del Decreto 105/2.008, de 3 de Junio, de medidas urgentes para el desarrollo de la Ley 2/2.006, de 30 de Junio, y la fijación de las dotaciones de carácter local para el suelo urbano no consolidado que vienen recogidas en su art. 17, que desarrolla el art. 79, 2 de la Ley, hacen recomendable la eliminación de cualquier limitación al desarrollo de la edificabilidad urbanística bajo rasante, de tal manera que el cumplimiento efectivo de dicha dotación se vea cumplimentado en los propios ámbitos a desarrollar, bien sean urbanos no consolidados, bien sean , urbanizables.



3.1.2.1.- Contenido actual del Art. 52, A, 1. Condiciones de edificación aplicables con carácter general. Altura en fachada de las distintas plantas de la edificación. Sótanos y semisótanos:

Condiciones de edificación aplicables con carácter general

A.-Altura en fachada de las distintas plantas de la edificación

1.- Sótanos y semisótanos.

Con carácter general, y sin perjuicio de las condiciones más restrictivas que en cada caso puedan establecer las Normas Particulares de las Áreas de Intervención Urbanística o el planeamiento de desarrollo, se autoriza la construcción de dos (2) plantas de sótano en las construcciones que se realicen en el término municipal.

3.1.2.2.- Nuevo contenido del Art. 52, A, 1. Condiciones de edificación aplicables con carácter general. Altura en fachada de las distintas plantas de la edificación. Sótanos y semisótanos, que se propone:

Condiciones de edificación aplicables con carácter general

A.-Altura en fachada de las distintas plantas de la edificación

1.- Sótanos y semisótanos.

Con carácter general, no existirá limitación alguna para la construcción del número de plantas de sótano en las construcciones que se realicen en el término municipal. La presente determinación prevalecerá sobre aquellas que recojan cada Norma Particular (ficha Urbanística) en cada uno de los ámbitos en que pudiera existir algún tipo de limitación.

3.1.3. Modificación de los arts. 68 (Condiciones aplicables a los locales destinados a vivienda), 3 (Documentos constitutivos de las Normas Subsidiarias y alcance normativo de los mismos), 4 (Modificación de elementos de las Normas Subsidiarias), 18 (Contenido material y documental del planeamiento pormenorizado) y 70 (Condiciones de los locales destinados a garajes):

Justificación:

Tal y como se ha puesto de manifiesto en la Introducción del presente documento, y a pesar de que el tiempo transcurrido desde la aprobación del Texto Refundido de las Normas Subsidiarias no ha sido demasiado prolongado, se han podido observar una serie de disfunciones que el planeamiento general aprobado se ha visto incapaz de corregir hasta la fecha.

Una de las disfunciones que resultan más relevantes la encontramos en el tamaño medio de la vivienda resultante de aplicar el número de viviendas previstas en las Normas Subsidiarias. Tal y como se manifestaba en la Memoria del citado documento, el tamaño de la unidad familiar se está viendo reducida con el paso del tiempo, lo que ha conllevado que en la práctica, la oferta residencial planteada en el planeamiento general no haya podido atender las nuevas necesidades existentes, lo que ha dado lugar a un proceso de reflexión en el



AZKOITIKO PLANGINTZARAKO ARAU SUBSIDIARIOAK
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE AZKOITIA
MODIFICACIÓN PUNTUAL 1

Ayuntamiento de Azkoitia, en aras a conjugar ambas variables, con el objetivo de, por un lado, facilitar a la población en general, y los potenciales demandantes de vivienda, en particular, la posibilidad de acceso a una vivienda digna; y por otro lado, contribuir a la dinamización de un sector económico que en estos momentos vive una situación complicada.

Las limitaciones establecidas en el propio planeamiento general, en cuanto a los desarrollos residenciales vinculados al criterio *número de viviendas*, el desarrollo futuro de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Azkoitia quedan un tanto condicionadas, más si tenemos en cuenta que las superficies medias que resultan, son a todas luces inapropiadas (por excesivas) para las actuales necesidades. Todo ello, a pesar de que en determinados ámbitos, se prevea la posibilidad de incrementar el número de viviendas en un determinado porcentaje (*esponjamiento*), en aplicación de lo dispuesto en el art. 68 de la Normativa General actual. Por tanto, esta situación ha dado lugar a un proceso de reflexión que aconseja dar respuesta desde el propio planeamiento general, partiendo de una premisa fundamental, esto es, la viabilidad o no de incrementar el número de viviendas previsto en el planeamiento urbanístico, y, en concreto, en las Normas Subsidiarias de Planeamiento vigentes en Azkoitia, sin modificar, para ello, la edificabilidad urbanística prevista en las mismas. Es decir, si la posibilidad de extender a otros ámbitos, el actual criterio fijado en el citado Art. 68, y si, siendo cierta esta posibilidad, valorar la aplicación de un porcentaje diferente. Al respecto, el análisis realizado, desde un punto de vista jurídico, es el siguiente:

1. El marco legal urbanístico vigente en el momento de la elaboración y tramitación de las Normas Subsidiarias de Azkoitia.

Las Normas Subsidiarias de Azkoitia fueron promovidas en un momento en el que el marco urbanístico legal de referencia estaba conformado por, entre otras, las disposiciones legales siguientes:

. La Ley sobre régimen de suelo y valoraciones, de 13 de abril de 1998, modificada y/o complementada con posterioridad en diversas ocasiones.

. La Ley de medidas urgentes en materia de vivienda y de tramitación de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística, de 30 de junio de 1994, desarrollada mediante Decreto de 17 de junio de 1997.

. La Ley por la que se determina la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, de 25 de abril de 1997, modificada con posterioridad mediante otra Ley de 20 de abril de 1998.

. La Ley de medidas urgentes en materia de régimen del suelo y ordenación urbana, de 6 de marzo de 1998.

. La Ley de Suelo de 1976 y los Reglamentos de Planeamiento Urbanístico, Disciplina Urbanística y Gestión Urbanística, todos ellos de 1978, en la medida en que sus previsiones no resultasen contradictorias con las incluidas en las disposiciones anteriores.

A las previsiones anteriores cabe añadir otras como las incluidas en las Directrices de Ordenación del Territorio, promovidas en desarrollo de la Ley de Ordenación del Territorio de 31 de mayo de 1990 y aprobadas mediante Decreto de 11 de febrero de 1997, también vigentes en la actualidad, reguladoras o condicionadoras de los desarrollos residenciales.



AZKOITIKO PLANGINTZARAKO ARAU SUBSIDIARIOAK
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE AZKOITIA
MODIFICACIÓN PUNTUAL 1

En concreto, bien como “determinaciones vinculantes para la redacción de los Planes Territoriales”, bien como “criterios y orientaciones para la redacción de los Planes Territoriales Parciales”, bien como “orientaciones y puntos de referencia para el planeamiento municipal”, dichas Directrices incluyen previsiones como las siguientes:

. *“El Plan Territorial Parcial de cada Área Funcional cuantificará la oferta de suelo residencial correspondiente a cada municipio sobre la base de las implicaciones del modelo territorial, crecimiento demográfico previsible, variaciones en el tamaño medio familiar, corrección de la rigidez de la oferta y segunda residencia (...)”* (determinaciones vinculantes para la redacción de los Planes Territoriales).

. *“La cuantificación del número de viviendas totales con arreglo a las cuales se dimensionará la oferta de suelo residencial del planeamiento de cada municipio se realizará, con carácter general, por agregación del número de viviendas resultantes de cada uno de los componentes señalados en el artículo anterior y teniendo en cuenta las peculiaridades tipológicas propias de cada unos de estos componentes”.* (orientaciones y puntos de referencia para el planeamiento municipal).

. *“En todo caso, la cuantificación total del número de viviendas de cada municipio establecida mediante los criterios aquí señalados tendrá carácter de límite máximo. Los Planes Generales de Ordenación Urbana y las Normas Subsidiarias de Planeamiento de cada municipio podrán ser más restrictivos pero no superar la oferta de suelo máxima calculada con los criterios que las DOT establecen”.* (orientaciones y puntos de referencia para el planeamiento municipal).

La conclusión que resultaba de ese tipo de previsiones era la de que ese marco territorial y las determinaciones de carácter vinculante reguladoras de los desarrollos residenciales incluidas en el mismo constituían un referente de obligatoria observación en el planeamiento urbanístico.

2. El marco legal urbanístico actualmente vigente.

De acuerdo con lo expuesto, la legislación urbanística ha sido objeto de modificaciones relevantes, promovidas con posterioridad a la formulación de las citadas Normas Subsidiarias.

En este momento y en atención a su incidencia en el tema que ahora nos ocupa, merecen una particular atención, la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, el Decreto de medidas urgentes de 3 de junio de 2008, promovido en desarrollo de la Ley anterior, y el Real Decreto Legislativo de 20 de junio de 2008, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo –en adelante, Ley de Suelo de 20 de junio de 2008-.

También han de considerarse integrados en el marco legal actualmente vigente las previsiones mencionadas en el apartado anterior, con origen en la Ley de Ordenación del Territorio de 31 de mayo de 1990 e incluidas en los correspondientes instrumentos de ordenación territorial (Directrices de Ordenación del Territorio y Planes Territoriales Parciales).



AZKOITIKO PLANGINTZARAKO ARAU SUBSIDIARIOAK
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE AZKOITIA
MODIFICACIÓN PUNTUAL 1

Y del conjunto de las previsiones contenidas en esas disposiciones merecen ser particularmente recordadas las siguientes:

A.- Objetivos y criterios generales de la ordenación urbanística.

Uno de los principales y prioritarios objetivos y criterios generales de intervención en materia de ordenación urbanística de, en concreto, los desarrollos residenciales, es, posiblemente, el asociado al reconocimiento expreso del derecho de los ciudadanos a disfrutar de una vivienda digna, adecuada y accesible (artículos “4.a” de la Ley de Suelo de 20 de junio de 2008, “4.3.a” de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, etc.).

Si bien un mandato como ese ya estaba incorporado al marco legal vigente con anterioridad (art. 47 de la Constitución Española), lo cierto es que su expresa incorporación a aquellas Leyes le ha dado un carácter, si cabe, aún más explícito.

Pese a su generalidad, dicho mandato, asociado a, entre otros extremos, el derecho de los ciudadanos a una vivienda adecuada, podría y/o debería vincularse a la idea de la previsión de un programa de vivienda diversificado con incidencia, entre otros extremos, en su tamaño y en sus características.

Merece una particular atención a ese respecto la previsión del apartado “1.g” del artículo 31 del Decreto de Medidas Urgentes de 3 de junio de 2008, promovido en desarrollo de la Ley 2/2.006, conforme a la cual los planes urbanísticos sujetos a evaluación conjunta de impacto ambiental han de incluir, entre otros extremos, la justificación del *“respeto a la cifra máxima de crecimiento residencial de la población, expresada en número de viviendas, señalada en los instrumentos de ordenación del territorio, y en general de la adecuación del planeamiento urbanístico al planeamiento territorial”*.

Una previsión como esa ha de entenderse estrechamente vinculada a otras como las que se exponen a continuación, también incluidas en la citada Ley:

. El criterio, al tiempo que principio, de *“superioridad de la ordenación del territorio”* con la consiguiente prevalencia de sus determinaciones sobre las de la ordenación y el planeamiento urbanísticos en caso de contradicción o incompatibilidad (art. 52).

. La extensión los suelos a clasificar como urbanizables, además de guardar *“proporción con las previsiones de crecimiento poblacional en el municipio, considerando su capacidad de acogida”*, ha de permitir el *“cumplimiento de los programas públicos de fomento y de protección pública de la vivienda en el marco y de acuerdo con lo previsto en los instrumentos de ordenación del territorio”* (art. “14.2”).

Como se puede comprobar, el proceso de Revisión de las Normas Subsidiarias de Azkoitia se vio inmerso en una modificación legislativa sustancial que, en el caso concreto de los parámetros utilizables en relación a las previsiones de carácter cuantitativo de uso residencial, han sufrido una completa transformación. Si la legislación bajo la cuales las actuales Normas fijaban el *número de viviendas* como criterio principal, la legislación vigente fija el criterio *edificabilidad* para dicha cuantificación, además de establecer una perfecta diferenciación entre las distintas escalas de la ordenación, estructural y pormenorizada, que no se distinguían en la anterior regulación legal, de la cual participan las Normas subsidiarias de Azkoitia, las cuales, otorgan el mismo rango normativo a todas y cada una de las previsiones



AZKOITIKO PLANGINTZARAKO ARAU SUBSIDIARIOAK
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE AZKOITIA
MODIFICACIÓN PUNTUAL 1

recogidas en las propias normas, incluidos los crecimientos residenciales en términos de *número de viviendas*, porque así lo quiso el planificador.

Así, visto el objetivo que persigue el presente el presente documento, y tratándose de una previsión propia de la ordenación estructural de las Normas Subsidiarias aprobadas, el incremento del número de viviendas, junto al mantenimiento de la edificabilidad urbanística que otorga el planeamiento general a los distintos ámbitos que vayan a estar afectados, resulta necesaria la modificación puntual de dichas Normas para adaptar, siquiera de manera parcial, diversas previsiones y preceptos al nuevo marco normativo actualmente vigente (Disposición Transitoria Segunda, Apartado Primero de la Ley 2/2.006, de 30 de Junio). Dicha modificación pasaría, por un lado, por extender el denominado *esponjamiento* autorizado por el art. 68 de la Normativa General a otros ámbitos de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, así como a modificar el porcentaje de crecimiento en términos de *número de viviendas*, con la consiguiente reducción del tamaño medio resultante, y por otro lado, la vinculación de la aplicación de dicho *esponjamiento máximo* a las determinaciones propias de la ordenación pormenorizada, de tal manera que la aplicación del citado criterio sea función propia de los instrumentos correspondientes, dando así cumplimiento a los criterios establecidos en la legislación vigente.

3. Los desarrollos residenciales en las vigentes Normas Subsidiarias de Azkoitia.

Con la idea de recordar y/o conocer, para posteriormente analizar, algunas de las previsiones de mayor relevancia de las indicadas Normas Subsidiarias, reguladoras, bien directa bien indirectamente, de los desarrollos residenciales tanto existentes como proyectados, merecen una particular atención las siguientes:

A.- El marco territorial de referencia a los efectos de la cuantificación del número máximo de viviendas.

El documento "1. Memoria de Ordenación" del Texto Refundido de esas mismas Normas se señala que el Plan Territorial Parcial del Area Funcional de Zarautz-Azpeitia (Urola Costa) prevé la ordenación, de un total de 1.500 viviendas en Azkoitia, en el horizonte del año 2018, coincidente éste con el de aquellas Normas, sin que, según se indica, se tomen en consideración los incrementos de población asociados a la inmigración.

Tras ese tipo de alusiones, complementadas con otras unidas a la estimación de un núcleo familiar integrado por una media de 2,37 personas, dichas Normas concluyen con la fijación, desde la referida perspectiva territorial, de un dimensionamiento residencial máximo de Azkoitia de 2.268 viv. en el horizonte de proyección de las mismas.

En el contexto de su tramitación, el citado Texto Refundido fue informado favorablemente por la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco con fecha 10 de mayo de 2007.

De la lectura de ese informe resulta razonable concluir que dicha valoración positiva se extiende a, entre otros extremos, las previsiones reguladoras de los desarrollos residenciales antes expuestas.

B- El número de nuevas viviendas proyectado en las Normas Subsidiarias de Planeamiento.



AZKOITIKO PLANGINTZARAKO ARAU SUBSIDIARIOAK
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE AZKOITIA
MODIFICACIÓN PUNTUAL 1

En una primera y rápida aproximación al tema cabe concluir que el número de nuevas viviendas proyectado en las citadas Normas Subsidiarias es de 1.714 viv. Se prevén, en concreto, en las distintas áreas mencionadas en el siguiente cuadro, en la cuantía expuesta en cada caso.

ÁREA	NÚMERO DE NUEVAS VIVIENDAS PREVISTAS EN NN.SS.	CLASIFICACIÓN DE LOS TERRENOS.
1. Casco Histórico.	0	Suelo urbano
2. Ensanche.	0	Suelo urbano
3. San Martín.	31	Suelo urbano
4. Floreaga.(*).	42	Suelo urbano
5. Landakanda.	10	Suelo urbano
7. Jausoro.	0	Suelo urbano
8. Danobat (*).	126	Suelo urbano
9. Txalon Erreka Oeste.	38	Suelo urbano
10. Txalon Erreka Este	456	Suelo urbanizable
11. Altamira.	172	Suelo urbano
12. Etxe Zuri.	48	Suelo urbano
13. Insausti.	550	Suelo urbano
14. Ugarte Igara.	71	Suelo urbanizable.
15. Santa Clara.	150	Suelo urbanizable.
16. Zabale.	36	Suelo urbanizable.
17. Balda Santa Clara.	0	Suelo urbano
18. Txurruka Igeldo Txiki.	53	Suelo urbano
28. Portu.	0	Suelo urbano
29. Gurutzeaga.	57	Suelo urbano
30. Ipintza.	0	Suelo urbano
32. Urrategi Bidea.	10	Suelo urbanizable.
TOTAL.	1.714	---

(*): A los efectos de contabilizar el número de nuevas previstos, el planeamiento general no incluyó en dicho dato 11 viviendas en el area 4 que ya contaban con licencia municipal, y las 126 viviendas del Area 8 Danobat que se encontraban en las mismas condiciones que la anterior.

A la vista de los datos que se acaban de ofrecer, y teniendo en cuenta que la edificabilidad urbanística existente en la actualidad, la diferencia del número de viviendas proyectado en las vigentes Normas Subsidiarias, en relación al tope máximo establecido en los instrumentos de ordenación territorial aplicables, es actualmente de 554 viviendas.

4. La extensión de un porcentaje del 30% de incremento del número de viviendas, con el mantenimiento de la edificabilidad urbanística atribuida por las Normas Subsidiarias de Planeamiento (esponjamiento), contemplado en el art. 68 de la Normativa General a determinados ámbitos.

Por lo tanto, a partir del expreso reconocimiento de la competencia y de la autoridad de los Ayuntamientos en materia urbanística, ejercidas ambas, con el objetivo expreso de optar por un modelo urbanístico que en cada municipio se estime adecuado, así como a la utilización de aquellos mecanismos y técnicas del modo que se considere oportuno a los efectos de la



AZKOITIKO PLANGINTZARAKO ARAU SUBSIDIARIOAK
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE AZKOITIA
MODIFICACIÓN PUNTUAL 1

materialización y consecución de los objetivos asociados al indicado modelo urbanístico, se procede a ampliar a otros ámbitos la posibilidad de incrementar en un porcentaje del 30% el número de viviendas proyectado con el mantenimiento de la edificabilidad urbanística atribuido a los mismos, que sirva para atender los objetivos establecidos.

La aplicación del citado criterio habrá de ser fijado, en todo caso, respetando ciertas premisas que no pueden ser soslayadas.

En primer lugar, y teniendo en cuenta que el propio art. 68, 1, b) de la Normativa General de las Normas Subsidiarias, prevé la posibilidad de la existencia de un incremento o esponjamiento en el número de viviendas para determinados ámbitos, dicha previsión deberá, por un lado, quedar sin efecto con la propuesta que se recoge en el presente documento, al incrementar desde el Planeamiento el porcentaje fijado hasta este momento; y por otro lado, se concretará en el mismo la extensión del citado criterio a otros ámbitos.

Esas previsiones generales afectan a las siguientes Areas:

. Posible incremento, en un 20%, de las viviendas proyectadas en el área "10. Txalon Erreka Este", *"si así lo determina el Plan Parcial, por habilitación de plantas bajas o en función de un programa de viviendas de 1 ó 2 habitaciones"*.

. Posible incremento, en un 10%, de las viviendas proyectadas en el área "11. Altamira", *"por habilitación de plantas bajas o, en función de un programa de viviendas de 1 ó 2 habitaciones"*.

. Posible incremento, en un 20%, de las viviendas proyectadas en el área "12. Etxe Zuri", si así lo determina el planeamiento pormenorizado *"en función de un programa de viviendas de uno o dos dormitorios"*.

. Posible incremento, en un 10%, de las viviendas proyectadas en el área "14. Ugarte Igara", *"si así lo determina el Plan Parcial"*.

. Posible incremento, en un 10%, de las viviendas proyectadas en el área "15. Santa Clara", *"si así lo determinara el Plan Parcial"*.

. Posible incremento, hasta un 20%, de las viviendas proyectadas en el área "29. Gurutzeaga", *"si así lo determinase el P.E.R.I., en función de un programa de viviendas de una o dos habitaciones"*.

Por lo tanto, dicho *esponjamiento* queda sin efecto en dichas Areas, por aplicación a las mismas y a las que se añadirán, un porcentaje del 30% como criterio general, que habrá de ser concretado y establecido, en última instancia, por el planeamiento de desarrollo.

En segundo lugar, resulta razonable descartar la aplicación del citado criterio, y como consecuencia de ello, el incremento en las parcelas residenciales que respondan a la tipología propia de la zona global "A.3. Zonas Residenciales de Baja Densidad", pues esa tipología edificatoria está asociada a un número máximo de una o dos viviendas por parcela.

Asimismo, tratándose del Casco Histórico, el Plan Especial de Rehabilitación del mismo (B.O.G. nº 211, de 29 de Octubre de 2.007), podría reajustar, tanto al alza como a la baja, el tamaño promedio, siempre que, justificadamente, se estime adecuado, sin que, por tanto, las previsiones recogidas en el presente documento les sean de aplicación.

Tratándose de edificaciones residenciales incluidas en el Catálogo del municipio, la previsión y autorización del incremento del número de viviendas resultante de la aplicación de los criterios anteriores deberá, en todo caso, entenderse condicionada a su compatibilidad con



AZKOITIKO PLANGINTZARAKO ARAU SUBSIDIARIOAK
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE AZKOITIA
MODIFICACIÓN PUNTUAL 1

el mantenimiento y la preservación de la indicada edificación y de los valores propios de la misma de conformidad con su régimen de protección. En caso contrario, dicho incremento no se considerará autorizado .

Para concluir, en relación a los ámbitos en que las nuevas previsiones no serán de aplicación (Por las especiales características de los mismos, bien sea porque los desarrollos previstos quedan incluidos en zonas de baja densidad, o porque dichos desarrollos quedan condicionados a la ejecución de los restantes ámbitos, o bien no se prevé desarrollo residencial alguno), dichos ámbitos no afectados son los siguientes: Area 2 Ensanche; Area 3 San Martín; Area 4.2. Peña; Area 5 Landakanda; Area 7 Jausoro; Area 15 Santa Clara; Area 16 Zabale; Area 17 Balda Sta. Clara; Area 18 Txurruka Igeldo Txiki; Area 28 Portu; Area 30 Ipintza; y finalmente, Area 32 Urrategi Bidea.

Por lo tanto, los ámbitos afectados son los siguientes:

Area 4.1. Floreaga.
Area 8 Danobat.
Area 9 Txalon Erreka Oeste.
Area 10 Txalon Erreka Este
Area 11 Altamira.
Area 12 Etxe Zuri.
Area 13 Insausti.
Area 14 Ugarte Igara.
Area 29 Gurutzeaga.

Como se ha comentado con anterioridad, las superficies medias por vivienda resultantes de las previsiones establecidas en las Normas Subsidiarias son a todas luces excesivas dada la demanda actual existente en el municipio de Azkoitia. El siguiente cuadro describe perfectamente dicha situación.

AREA	AMBITO	EDIFICABILIDAD m2 (t)	Nº VIVIENDA	TAMAÑO MEDIO m2 (t)
1	Casco			
2	Ensanche			
3	San Martin	3610		
4.1	Floreaga	3438	33	104,18
4.2	Peña	2656		
5	Landakanda	1175		
7	Jausoro			
8	Danobat	15600	126	123,80
9	Txalon Oeste	4547	39	116,58
10	Txalon Este	52025	456	114,09
11	Altamira	19500	172	113,37
12	Etxe Zuri	6660	50	133,20
13	Insausti	68000	550	123,63
14	Ugarte Igara	7832	72	108,77
15	Santa Clara	15000	150	
16	Zabale	4911		
17	Balda Sta Clara	0		
18	Txurruka	9300		



AZKOITIKO PLANGINTZARAKO ARAU SUBSIDIARIOAK
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE AZKOITIA
MODIFICACIÓN PUNTUAL 1

28	Portu	0		
29	Gurutzeaga	6691	57	117,38
30	Ipintza	0		
32	Urrategi bidea	2075		

De acuerdo, por tanto, con lo que se ha expuesto hasta el momento, la fijación de un *esponjamiento* del 30% en cada una de ellas con carácter vinculante desde el propio planeamiento general, pero con el rango propio de la ordenación pormenorizada, como posteriormente se expondrá, trata de corregir las disfunciones observadas a lo largo del tiempo de vigencia de las Normas Subsidiarias de Azkoitia, permitiendo que la superficie media de vivienda resultante se ajuste, a juicio del Ayuntamiento, a las necesidades de la demanda existente, tanto por razones económicas que a nadie escapan, como de ajuste entre oferta y demanda. Dicha previsión, en relación al incremento del número de viviendas, arrojaría el siguiente resultado:

Incremento del 30% del Número de viviendas

AREA	AMBITO	EDIFICABILIDAD m2 (t)	Nº VIVIENDA	TAMAÑO MEDIO m2 (t)
1	Casco			
2	Ensanche			
3	San Martin	3610		
4.1	Floreaga	3438	42	81, 86
4.2	Peña	2656		
5	Landakanda	1175		
7	Jausoro			
8	Danobat	15600	163	95, 70
9	Txalon Oeste	4547	50	90, 94
10	Txalon Este	52025	592	87, 88
11	Altamira	19500	223	87, 44
12	Etxe Zuri	6660	65	102, 46
13	Insausti	68000	715	95, 10
14	Ugarte Igara	7832	93	84, 21
15	Santa Clara	15000	150	
16	Zabale	4911		
17	Balda Sta Clara	0		
18	Txurruka	9300		
28	Portu	0		
29	Gurutzeaga	6691	74	90, 42
30	Ipintza	0		
32	Urrategi bidea	2075		

Como resultado de la aplicación del citado *esponjamiento* del 30%, los incrementos en el número de viviendas previstos (y posibles) en cada ámbito son los siguientes:



AZKOITIKO PLANGINTZARAKO ARAU SUBSIDIARIOAK
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE AZKOITIA
MODIFICACIÓN PUNTUAL 1

Area 4.1.Floreaga: 9 viviendas.
Area 8 Danobat: 37 viviendas.
Area 9 Txalon Erreka Oeste: 11 viviendas.
Area 10 Txalon Erreka Este: 136viviendas.
Area 11 Altamira: 51 viviendas.
Area 12 Etxe Zuri: 15 viviendas.
Area 13 Insausti: 165 viviendas.
Area 14 Ugarte Igara: 21 viviendas.
Area 29 Gurutzeaga: 17 viviendas.

TOTAL INCREMENTO NUMERO DE VIVIENDAS: 462 viviendas

Dicho incremento nos da un resultado de 462 viviendas, es decir, dentro de los márgenes establecidos en el planeamiento territorial.

A la vista del precedente dato, las presentes previsiones tienen perfecto acomodo al informe emitido por la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco con fecha 10 de mayo de 2007, con motivo del proceso de revisión de las Normas Subsidiarias de Azkoitia.

5. La determinación del régimen jurídico de las viviendas resultantes del incremento, y la vinculación, en su caso, de las mismas, bien al régimen de las viviendas protegidas bien al de las viviendas libres.

La cuestión a valorar en este caso está relacionada con la sujeción o no al correspondiente estándar legal de vivienda protegida de las resultantes del hipotético incremento de constante referencia.

A la anterior cabe añadir otras cuestiones como las relacionadas con la identificación de los ámbitos materiales de aplicación, en su caso, de dicho estándar legal, así como con la determinación del correspondiente parámetro de referencia a ese respecto, bien sea el mismo la unidad de vivienda bien la edificabilidad urbanística.

Conforme ha sido expuesto a lo largo del presente documento, las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Azkoitia fueron promovidas en el marco definido por, entre otras, la Ley de medidas urgentes en materia de vivienda y de tramitación de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística, de 30 de junio de 1994, desarrollada mediante Decreto de 17 de junio de 1997.

Hasta el momento, esas Normas no han sido adaptadas a los criterios establecidos en la posterior promulgada y actualmente vigente Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006.

Precisamente por ello, en atención a las previsiones expuestas en, entre otras, la Disposición Transitoria Cuarta de esa última Ley cabría entender:

En un caso como el que ahora nos ocupa, aquella Ley de junio de 1994 sigue siendo, conceptualmente, el principal referente legal a los efectos de la determinación del régimen jurídico de las viviendas proyectadas y de su vinculación bien al régimen propio de las viviendas de protección oficial, bien al de promoción libre.



AZKOITIKO PLANGINTZARAKO ARAU SUBSIDIARIOAK
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE AZKOITIA
MODIFICACIÓN PUNTUAL 1

Las previsiones establecidas en los apartados 1, 2, 3 (primera parte) y 5 de esa Disposición Transitoria dan pie a una conclusión como esa.

Dicha conclusión está en consonancia con dos premisas básicas. Por un lado, el hecho de que tanto el planeamiento al que se hace referencia en esos apartados, como las Normas Subsidiarias vigentes en Azkoitia fueron promovidas en el marco de aquella Ley. Por otro, el que en el marco analizado de la presente modificación no se contemple en modo alguno como hipótesis de trabajo el incremento del techo residencial previsto en dichas Normas.

En atención a lo expuesto, cabe entender que el estándar regulado en esa Ley de 1994 constituye el estándar de referencia en un caso como el que ahora nos ocupa.

Tal como ya de ha indicado, la unidad de vivienda constituye el parámetro de referencia de ese estándar.

En todo caso, la identificación del ámbito material de aplicación del indicado estándar debería entenderse extendida a los ámbitos sujetos al mismo. Esos ámbitos son los directamente afectados por la presente modificación:

Area 4.1. Floreaga.
Area 8 Danobat.
Area 9 Txalon Erreka Oeste.
Area 10 Txalon Erreka Este
Area 11 Altamira.
Area 12 Etxe Zuri.
Area 13 Insausti.
Area 14 Ugarte Igara.
Area 29 Gurutzeaga.

En consecuencia, de conformidad con lo dispuesto en el art. 2 del Decreto de 17 de junio de 1997 dicho estándar se aplicará sobre el incremento del número de viviendas resultante de la aplicación del *esponjamiento* citado que se propone en el presente documento.

No se contempla transferencia de edificabilidad alguna en materia de la vivienda protegida resultante, por lo que cada Area afectada habrá de asumir el estándar propio que le resulte aplicable.

Las previsiones garantizadoras del cumplimiento del estándar legal de vivienda protegida son determinaciones propias de la ordenación estructural (Art. 53.1.g. de la Ley 2/2.006, de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo), y por lo tanto, deben quedar perfectamente definidas desde el planeamiento general.

6. Los estándares dotacionales.

La cuestión a analizar en este caso está asociada a la procedencia o no de vincular el incremento del número de viviendas al cumplimiento de determinadas condiciones en materia de estándares dotacionales (espacios libres, vegetación, aparcamiento...).

En atención a lo establecido tanto en la Disposición Transitoria Quinta de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006 como en la Disposición Transitoria Segunda del Decreto de medidas urgentes de 3 de junio de 2008, los estándares de dotaciones locales



AZKOITIKO PLANGINTZARAKO ARAU SUBSIDIARIOAK
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE AZKOITIA
MODIFICACIÓN PUNTUAL 1

previstos en los mismos han de entenderse de aplicación en los planes de ordenación pormenorizada que en el momento de la entrada en vigor de una y otro no contasen con la correspondiente aprobación inicial.

En todo caso, si bien dichas Disposiciones aluden de forma expresa a planes de ordenación pormenorizada, parece razonable entenderlas referidas a la disposición de ese tipo de ordenación pormenorizada con independencia del planeamiento (general o pormenorizado) de determinación de la misma.

En todo caso, y sobre el particular, existen dos cuestiones que han de ser objeto de la debida atención y que a continuación se citan.

Por un lado, a los efectos de su ordenación y/o exigencia, únicamente el estándar de vegetación tiene a la unidad de vivienda como parámetro de referencia. Frente a ello, el parámetro de referencia de las restantes dotaciones está conformado por la edificabilidad urbanística que, recordemos, no se ve afectada.

Por otro, de conformidad con lo establecido en los artículos “79.2” de la citada Ley de 2006, y 3 y 16 y siguientes del mencionado Decreto de medidas urgentes, ese estándar de vegetación (así como los restantes) es de aplicación, en lo que ahora interesa, por un lado, en los suelos urbanos no consolidados, y, por otro, en los suelos urbanizables.

Complementariamente, el referido incremento del número de viviendas debe entenderse vinculado al cumplimiento del estándar de aparcamiento regulado en el artículo 70 de la Normativa General del Texto Refundido de las Normas Subsidiarias, fijado en un mínimo de 1,5 plazas por vivienda, sin perjuicio de su matización en *“función de las zonas en las que se enclave la actuación, proporcionándola con la capacidad de acogida del entorno o del déficit del mismo, así como problemas de realización de excavación que desaconsejen una profundización excesiva del subsuelo”*. Al respecto, y a mayor abundamiento, la reforma del art. 52, A, 1 de la Normativa General que se impulsa a través del presente documento, posibilita en la práctica el cumplimiento de dicho estándar. Por lo tanto, dichas previsiones y obligaciones quedarán absolutamente garantizadas con la modificación que se propone.

Por lo tanto, la aplicación de este nuevo criterio vinculado al establecimiento de un esponjamiento del 30% con carácter general, en una serie de nuevos desarrollos previstos en el planeamiento general del municipio de Azkoitia, obliga a efectuar una serie de modificaciones en su articulado general, cuyo contenido es el siguiente.

3.1.3.1.- Contenido actual del art. 68, 1. Condiciones aplicables a los locales destinados a vivienda:

1. Número de viviendas:

- a) *En el ámbito del Conjunto Monumental (Casco Histórico) podrá incrementarse el número de viviendas existentes, producto de sustituciones, ampliaciones en edificaciones subedificadas, divisiones en viviendas de grandes dimensiones o modificación de uso e implantación de viviendas en plantas bajas o Plantas Bajo Cubierta; Dichos incrementos se determinarán desde el Plan Especial de Rehabilitación.*



AZKOITIKO PLANGINTZARAKO ARAU SUBSIDIARIOAK
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE AZKOITIA
MODIFICACIÓN PUNTUAL 1

- b) De igual forma, se podrá incrementar el número de viviendas —a excepción de las adosadas y aisladas- previstas en cada nuevo ámbito en un 10% sin modificar la superficie edificable otorgada, con el fin de adecuar la oferta a la demanda actual. En todo caso, dicho incremento quedará particularmente concretado en cada Ficha Urbanística, debiéndose cumplimentar los estándares mínimos de espacios libres y aparcamientos, número de V.P.O., etc.

3.1.3.2.- Nuevo contenido del del art. 68, 1. Condiciones aplicables a los locales destinados a vivienda, que se propone:

“Artículo 68.- Condiciones aplicables a los locales destinados a vivienda.

1. Número de viviendas y tamaño promedio de las mismas.

- a) Con carácter general y sin perjuicio de las salvedades que se mencionan en los siguientes apartados “b” “c”, “d” y “e”, se podrá incrementar el número de viviendas —a excepción de las adosadas y aisladas- previstas en los siguientes ámbitos en un 30% sin modificar la superficie edificable otorgada, con el fin de adecuar la oferta a la demanda actual. Las Areas y Sectores afectados son los siguientes:

Area 4 Floreaga.

Area 8 Danobat.

Area 9 Txalon Erreka Oeste.

Area 10 Txalon Erreka Este

Area 11 Altamira.

Area 12 Etxe Zuri.

Area 13 Insausti.

Area 14 Ugarte Igara.

Area 29 Gurutzeaga.

En las citadas Areas y Sectores, queda sin efecto la posibilidad del incremento del 10% del número de viviendas u otro porcentaje que pudieran contener la correspondiente Norma Particular (Ficha Urbanística), hasta ahora vigente.

*. En los desarrollos residenciales proyectados por las Normas Subsidiarias y ya ejecutados o en proceso de ejecución, así como en los preexistentes y consolidados por las mismas que respondan a una tipología residencial de baja densidad, el tamaño promedio de las viviendas será el resultante de las condiciones de proyección y/o consolidación establecidas en dichas Normas.

La aplicación de ese porcentaje de incremento se adecuará a los criterios expuestos en el siguiente apartado “e”.

- b) El criterio general anterior no será de aplicación en las parcelas pormenorizadas que participen de las características propias de la tipología de zona global “A.3 Zonas Residenciales de Baja Densidad”, en las que se autorizan, como máximo, una o dos viviendas.

- c) Por su parte, en el ámbito del Conjunto Monumental (Casco Histórico) se estará a lo que establezca a ese respecto el Plan Especial de Rehabilitación del mismo.

En ese contexto, este último Plan podrá incrementar el número de viviendas existente, o incluso reajustar, tanto al alza como a la baja, el citado tamaño promedio de 90 m²(t)viv., siempre que, previa la debida justificación, se estime oportuno .



AZKOITIKO PLANGINTZARAKO ARAU SUBSIDIARIOAK
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE AZKOITIA
MODIFICACIÓN PUNTUAL 1

d) *Tratándose de edificaciones residenciales incluidas en el Catálogo del municipio, la previsión y autorización del incremento del número de viviendas resultante de la aplicación de los criterios anteriores deberá, en todo caso, entenderse condicionada a su compatibilidad con el mantenimiento y la preservación de la indicada edificación y de los valores propios de la misma de conformidad con su régimen de protección. En caso contrario, dicho incremento no se considerará autorizado .*

e) *La aplicación del porcentaje de incremento del 30% mencionado en el anterior apartado “a” se adecuará a, entre otros, los criterios siguientes:*

. Con carácter general, las condiciones de aplicación del incremento del 30% con el mantenimiento de la edificabilidad urbanística actual, se aplicarán en las intervenciones de edificación de todo tipo, en la globalidad del ámbito objeto de licencia, sea éste parte de un edificio, la totalidad del mismo o un conjunto de ellos.

El ámbito de regulación y aplicación de dicho incremento se corresponderá con, en cada caso, el ámbito objeto y/o afectado por la correspondiente licencia municipal.

. Se autoriza su cumplimentación global en el conjunto de un ámbito, mediante la consideración conjunta, a ese respecto, de la totalidad de las edificaciones y/o parcelas ordenadas en el mismo.

En todo caso, la viabilidad de dicho tratamiento global se entenderá supeditada a que el mismo sea planteado en el correspondiente documento de ordenación pormenorizada (Plan Parcial, Plan Especial) que cuente con la capacidad necesaria para, por un lado, plantear la correspondiente propuesta global, y, por otro, determinar los mecanismos necesarios para, con las debidas garantías, proceder a la posterior inscripción de la misma en el Registro de la Propiedad

. Sin perjuicio de lo que resulte de la aplicación de las condiciones que se mencionan a continuación, se autoriza la construcción, en las intervenciones de sustitución de las edificaciones existentes y consolidadas, del número de viviendas preexistente, aun cuando el tamaño promedio sea inferior al establecido.

A los efectos de determinar el número de viviendas preexistente no serán consideradas como tales las ubicadas en las plantas de edificación existente que, en su caso, excedan del perfil de edificación autorizado.

Además, deberán cumplirse en todo caso las condiciones reguladoras del tamaño mínimo de la vivienda, así como las establecidas en las disposiciones legales vigentes, aun cuando su aplicación conlleve la construcción de un número de viviendas inferior al preexistente.

f) *Los incrementos de vivienda resultantes de los criterios expuestos en los anteriores apartados “a” se complementarán con:*

. La previsión de las correspondientes dotaciones públicas establecidas tanto en la legislación urbanística vigente como en estas mismas Normas Subsidiarias, siempre que se cumplan los requisitos establecidos a ese respecto bien en aquellas bien en éstas.

Será objeto de la debida consideración a ese respecto, el estándar de aparcamiento establecido en el artículo 70 de dichas Normas, incluidos los reajustes introducidos en él en este documento.



AZKOITIKO PLANGINTZARAKO ARAU SUBSIDIARIOAK
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE AZKOITIA
MODIFICACIÓN PUNTUAL 1

. La vinculación al régimen propio de las viviendas protegidas del porcentaje y/o número de las nuevas resultantes del incremento que, en los ámbitos sujetos al estándar legal regulado en la materia y de conformidad con los criterios establecidos a ese respecto tanto en la legislación como en estas Normas Subsidiarias, deban someterse a dicho régimen.

3.1.3.3.- Contenido actual del Art. 3. Documentos constitutivos de las Normas Subsidiarias y alcance normativo de los mismos:

1. Las presente Normas están constituidas por los siguientes documentos:

INFORMACIÓN Y DIAGNOSTICO

- Documento 1.- Memoria Información
- Documento 2.-Fichas Areas
- Documento 3.- Planos
- Documento 4.- Diagnóstico

ORDENACION

- Documento 1.- Memoria de Ordenación.
- Documento 2.- Normativa General.
- Documento 3.- Fichas Urbanísticas
- Documento 4.- Planos
- Documento 5.- Catálogo
- Documento 6. Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental

2. Si bien el contenido normativo de las Normas Subsidiarias queda configurado por el conjunto de documentos reseñado en el epígrafe anterior, son el Documento 2 Normas Urbanísticas Generales, 3 Normativa Pormenorizada Fichas Urbanísticas, y el Documento 4, Planos de Ordenación, los que poseen un carácter específicamente normativo y de regulación urbanística de la totalidad del Municipio.
3. Si se advirtiese discordancia respecto a alguna determinación urbanística concreta entre planos normativos a distintas escalas, prevalecerá la establecida en los planos grafiados a mayor escala, en las que el nivel de detalle es mayor, salvo que la discrepancia responda a un manifiesto error material contenido en éstos. A efectos de zonificación global tienen prevalencia los planos del documento a escala 1/1.000.

Las contradicciones, solapamientos e imprecisiones entre determinaciones escritas y gráficas, se resolverán siempre a favor de las primeras, salvo por lo que se refiere a las superficies de suelo en que se estará siempre a las superficies reales.

4. Las determinaciones constituidas por la calificación del suelo, la clasificación del suelo, y la división en áreas establecidas en el Documento 4 —Planos de Ordenación— Normas Urbanísticas, así como los aprovechamientos urbanísticos establecidos, en base al techo edificable tendrán carácter normativo vinculante.
5. El grado de vinculación normativa que afecta a las determinaciones de Ordenación Pormenorizada contenida en las Fichas Urbanísticas, queda especificado en la Ficha Urbanística de cada Área.
6. Aquellas otras determinaciones de ordenación que se hayan adoptado por estas Normas a título orientativo o de referencia podrán ser alteradas por el planeamiento de desarrollo previsto en cada caso.

Sin embargo, la variación de las mismas deberá basarse siempre en motivos de interés



AZKOITIKO PLANGINTZARAKO ARAU SUBSIDIARIOAK
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE AZKOITIA
MODIFICACIÓN PUNTUAL 1

general y no desvirtuará los criterios básicos de ordenación adoptados por esas Normas para la correspondiente parte del territorio.

A tales alteraciones se les exigirá una descripción pormenorizada y una justificación expresa de su conveniencia y oportunidad, tanto en el Proyecto que las proponga como en los acuerdos aprobatorios correspondientes.

3.1.3.4.- Nuevo contenido del Art. 3. Documentos constitutivos de las Normas Subsidiarias y alcance normativo de los mismos, que se propone:

1.- Las presente Normas están constituidas por los siguientes documentos:

INFORMACIÓN Y DIAGNOSTICO

Documento 1.- Memoria Información

Documento 2.-Fichas Areas

Documento 3.- Planos

Documento 4.- Diagnóstico

ORDENACION

Documento 1.- Memoria de Ordenación.

Documento 2.- Normativa General.

Documento 3.- Fichas Urbanísticas

Documento 4.- Planos

Documento 5.- Catálogo

Documento 6. Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental

2.- Si bien el contenido normativo de las Normas Subsidiarias queda configurado por el conjunto de documentos reseñado en el epígrafe anterior, son el Documento 2 Normas Urbanísticas Generales, 3 Normativa Pormenorizada Fichas Urbanísticas, y el Documento 4, Planos de Ordenación, los que poseen un carácter específicamente normativo y de regulación urbanística de la totalidad del Municipio.

3.- Si se advirtiese discordancia respecto a alguna determinación urbanística concreta entre planos normativos a distintas escalas, prevalecerá la establecida en los planos grafiados a mayor escala, en las que el nivel de detalle es mayor, salvo que la discrepancia responda a un manifiesto error material contenido en éstos. A efectos de zonificación global tienen prevalencia los planos del documento a escala 1/1.000.

Las contradicciones, solapamientos e imprecisiones entre determinaciones escritas y gráficas, se resolverán siempre a favor de las primeras, salvo por lo que se refiere a las superficies de suelo en que se estará siempre a las superficies reales.

4.- Las determinaciones constituidas por la calificación del suelo, la clasificación del suelo, y la división en áreas establecidas en el Documento 4 —Planos de Ordenación— Normas Urbanísticas, así como los aprovechamientos urbanísticos establecidos, en base al techo edificable tendrán carácter normativo vinculante.

5.- El grado de vinculación normativa que afecta a las determinaciones de Ordenación Pormenorizada contenida en las Fichas Urbanísticas, queda especificado en la Ficha Urbanística de cada Área.

6.- Las determinaciones establecidas en los nuevos arts. 68 y 70 de la presente Normativa, sobre el incremento en un 30% en el número de viviendas, con el mantenimiento de la edificabilidad urbanística atribuida por las presentes Normas Subsidiarias para los desarrollos previstos en



AZKOITIKO PLANGINTZARAKO ARAU SUBSIDIARIOAK
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE AZKOITIA
MODIFICACIÓN PUNTUAL 1

los ámbitos señalados en los citados preceptos, tienen el carácter propio de la ordenación pormenorizada, sin perjuicio de su tratamiento unitario que tienen el carácter propio de las Normas Subsidiarias

7. Aquellas otras determinaciones de ordenación que se hayan adoptado por estas Normas a título orientativo o de referencia podrán ser alteradas por el planeamiento de desarrollo previsto en cada caso.

Sin embargo, la variación de las mismas deberá basarse siempre en motivos de interés general y no desvirtuará los criterios básicos de ordenación adoptados por esas Normas para la correspondiente parte del territorio.

A tales alteraciones se les exigirá una descripción pormenorizada y una justificación expresa de su conveniencia y oportunidad, tanto en el Proyecto que las proponga como en los acuerdos aprobatorios correspondientes.

3.1.3.5.- Contenido actual del Art. 4. Modificaciones de elementos de las Normas Subsidiarias:

1. En todo caso, las modificaciones deberán basarse en motivos de interés general y exigirán una descripción pormenorizada de su contenido y una justificación expresa de su razón o fundamento.

Junto con esta descripción y justificación se incluirán las referencias necesarias al impacto sobre las previsiones de las Normas Subsidiarias en lo referente a población, empleo, equipamiento comunitario general y local, espacios libres, vialidad y aparcamiento, e infraestructuras, siempre que la entidad o alcance de la reforma lo haga necesario u oportuno.

Los acuerdos aprobatorios de la modificación deberán hacer referencia expresa y valorada a dichas justificaciones.

2. Las modificaciones se adaptarán de forma numerada a la estructura formal de este documento; en todo caso, será obligatoria la elaboración simultánea del documento refundido en las partes afectadas de las presentes Normas Subsidiarias.

3.1.3.6.- Nuevo contenido del Art. 4. Modificaciones de elementos de las Normas Subsidiarias, que se propone:

- 1.- En todo caso, las modificaciones deberán basarse en motivos de interés general y exigirán una descripción pormenorizada de su contenido y una justificación expresa de su razón o fundamento.

Junto con esta descripción y justificación se incluirán las referencias necesarias al impacto sobre las previsiones de las Normas Subsidiarias en lo referente a población, empleo, equipamiento comunitario general y local, espacios libres, vialidad y aparcamiento, e infraestructuras, siempre que la entidad o alcance de la reforma lo haga necesario u oportuno.

Los acuerdos aprobatorios de la modificación deberán hacer referencia expresa y valorada a dichas justificaciones.

- 2.- Las modificaciones se adaptarán de forma numerada a la estructura formal de este documento; en



AZKOITIKO PLANGINTZARAKO ARAU SUBSIDIARIOAK
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE AZKOITIA
MODIFICACIÓN PUNTUAL 1

todo caso, será obligatoria la elaboración simultánea del documento refundido en las partes afectadas de las presentes Normas Subsidiarias.

3.- La modificación de las previsiones establecidas en los nuevos arts. 68 y 70 de la presente normativa, sobre el número definitivo de viviendas previstos en los ámbitos afectados, podrá tramitarse a través de los correspondientes Planes Parciales y Planes Especiales, atendiendo al contenido expreso que dichos instrumentos deben observar, de conformidad con lo dispuesto en el art. 18 de esta Normativa General.

3.1.3.7.- Contenido actual del Art. 18. Contenido material y documental del planeamiento pormenorizado:

1.- Planes Especiales y Parciales

a.- Los planes especiales y parciales que se tramiten para el desarrollo del presente proyecto, además de ajustarse a las determinaciones de régimen urbanístico general establecidas, deberán asegurar la adecuada coordinación de la ordenación del ámbito correspondiente con los territorios colindantes, incluso en aspectos de detalle de la disposición de los elementos de urbanización, extendiendo para ello, si fuese necesario, su ámbito de intervención más allá del límite inicialmente establecido.

Esta obligación será tenida en cuenta de manera especial en los casos en los que se modifique la ordenación propuesta, debiendo incorporar el proyecto u otros expedientes paralelos si fuesen necesarios, las determinaciones respecto a la aplicación de los mecanismos de gestión urbanística que garanticen adecuadamente la ejecución de los elementos de urbanización eventualmente modificados en los ámbitos colindantes.

b.- Los Planes Especiales y Parciales, además del contenido que les es propio de acuerdo con la vigente legislación urbanística, deberán establecer las siguientes determinaciones:

. Definición de los plazos para la cumplimentación de las obligaciones de cesión, equidistribución y urbanización.

. Definición de los plazos para la solicitud de las correspondientes licencias de edificación, así como para la iniciación y finalización de las obras proyectadas.

. Delimitación de las correspondientes Unidades de Ejecución. Además, siempre que se plantee la delimitación de Unidades de Ejecución en Suelo Urbano, se definirá el correspondiente aprovechamiento medio.

. Definición detallada de la implantación de usos en las parcelas –plantas sobre y bajo rasante; y partes no edificables de la parcela- así como de las servidumbres de uso público que se impongan a las mismas.

. Definición detallada de la ordenación de los espacios públicos con indicación de criterios de tratamiento de la pavimentación, jardinería y mobiliario urbano.

. Medidas protectoras y correctoras de carácter ambiental con el suficiente grado de detalle para que se garantice su efectividad. En especial en aquellas zonas con riesgo de inundabilidad se deberán incorporar estudios de detalle de dicho riesgo con el objetivo de poder comprobar que no se van a producir daños a las personas y los bienes y que no se va a afectar desfavorablemente a la inundabilidad aguas arriba y debajo de dichos ámbitos.

. Los Planes Especiales y Parciales de iniciativa particular que se formulen en desarrollo del presente proyecto deberán cumplimentar además, los requisitos establecidos en la vigente



AZKOITIKO PLANGINTZARAKO ARAU SUBSIDIARIOAK
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE AZKOITIA
MODIFICACIÓN PUNTUAL 1

legislación urbanística, con el alcance, en los casos señalados, que a continuación se establece:

. Relación de los propietarios afectados, así como de la totalidad de titulares de otros derechos que tengan la condición de residentes legales en los inmuebles existentes en el ámbito correspondiente y que, en atención a las previsiones del planeamiento, hayan de ser desalojados.

A esos efectos, además de los datos catastrales y registrales correspondientes, se deberá presentar la relación depurada de los propietarios reales, acompañada del plano de estado actual de las fincas afectadas, superficiadas y asignadas a cada propietario con expresión de sus domicilios a efectos de notificaciones.

En el supuesto de los restantes titulares de derechos mencionados, además de los requisitos anteriores, se deberá acreditar en cada caso la condición de residente legal.

. Definición, en su caso, de las responsabilidades correspondientes en lo referente al realojo de los residentes.

. Compromisos a establecer entre el urbanizador y el Ayuntamiento, y entre aquel y los futuros propietarios de solares, con referencia expresa a:

. Construcción, en su caso, de edificios destinados a dotaciones comunitarias no incluidas entre las obligaciones generales impuestas por la Ley del Suelo.

. Conservación de determinados elementos de urbanización por los futuros propietarios de las edificaciones.

3.1.3.8.- Nuevo contenido del Art. 18. Contenido material y documental del planeamiento pormenorizado, que se propone:

1.- Planes Especiales y Parciales

a.- os planes especiales y parciales que se tramiten para el desarrollo del presente proyecto, además de ajustarse a las determinaciones de régimen urbanístico general establecidas, deberán asegurar la adecuada coordinación de la ordenación del ámbito correspondiente con los territorios colindantes, incluso en aspectos de detalle de la disposición de los elementos de urbanización, extendiendo para ello, si fuese necesario, su ámbito de intervención más allá del límite inicialmente establecido.

Esta obligación será tenida en cuenta de manera especial en los casos en los que se modifique la ordenación propuesta, debiendo incorporar el proyecto u otros expedientes paralelos si fuesen necesarios, las determinaciones respecto a la aplicación de los mecanismos de gestión urbanística que garanticen adecuadamente la ejecución de los elementos de urbanización eventualmente modificados en los ámbitos colindantes.

b.- Los Planes Especiales y Parciales, además del contenido que les es propio de acuerdo con la vigente legislación urbanística, deberán establecer las siguientes determinaciones:

. Definición de los plazos para la cumplimentación de las obligaciones de cesión, equidistribución y urbanización.

. Definición de los plazos para la solicitud de las correspondientes licencias de edificación, así como para la iniciación y finalización de las obras proyectadas.



AZKOITIKO PLANGINTZARAKO ARAU SUBSIDIARIOAK
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE AZKOITIA
MODIFICACIÓN PUNTUAL 1

- . Delimitación de las correspondientes Unidades de Ejecución. Además, siempre que se plantee la delimitación de Unidades de Ejecución en Suelo Urbano, se definirá el correspondiente aprovechamiento medio.*
- . Definición detallada de la implantación de usos en las parcelas –plantas sobre y bajo rasante; y partes no edificables de la parcela- así como de las servidumbres de uso público que se impongan a las mismas.*
- . **En aquellos ámbitos señalados en el art. 68, 1 de la presente Normativa General, en los que se prevé un incremento del 30% del número de viviendas previstas, con el mantenimiento de la edificabilidad atribuida por las presentes Normas Subsidiarias, la concreción del número de viviendas resultante y la justificación del respeto al estándar de viviendas protegidas establecido, tanto en la legislación aplicable como en las presentes Normas Subsidiarias.***
- . Definición detallada de la ordenación de los espacios públicos con indicación de criterios de tratamiento de la pavimentación, jardinería y mobiliario urbano.*
- . Medidas protectoras y correctoras de carácter ambiental con el suficiente grado de detalle para que se garantice su efectividad. En especial en aquellas zonas con riesgo de inundabilidad se deberán incorporar estudios de detalle de dicho riesgo con el objetivo de poder comprobar que no se van a producir daños a las personas y los bienes y que no se va a afectar desfavorablemente a la inundabilidad aguas arriba y debajo de dichos ámbitos.*
- . Los Planes Especiales y Parciales de iniciativa particular que se formulen en desarrollo del presente proyecto deberán cumplimentar además, los requisitos establecidos en la vigente legislación urbanística, con el alcance, en los casos señalados, que a continuación se establece:*
 - . Relación de los propietarios afectados, así como de la totalidad de titulares de otros derechos que tengan la condición de residentes legales en los inmuebles existentes en el ámbito correspondiente y que, en atención a las previsiones del planeamiento, hayan de ser desalojados.*

A esos efectos, además de los datos catastrales y registrales correspondientes, se deberá presentar la relación depurada de los propietarios reales, acompañada del plano de estado actual de las fincas afectadas, superficiadas y asignadas a cada propietario con expresión de sus domicilios a efectos de notificaciones.

En el supuesto de los restantes titulares de derechos mencionados, además de los requisitos anteriores, se deberá acreditar en cada caso la condición de residente legal.
- . Definición, en su caso, de las responsabilidades correspondientes en lo referente al realojo de los residentes.*
- . Compromisos a establecer entre el urbanizador y el Ayuntamiento, y entre aquel y los futuros propietarios de solares, con referencia expresa a:*
 - . Construcción, en su caso, de edificios destinados a dotaciones comunitarias no incluidas entre las obligaciones generales impuestas por la Ley del Suelo.*
 - . Conservación de determinados elementos de urbanización por los futuros propietarios de las edificaciones.*



3.1.3.9.- Contenido actual del Art. 70. Condiciones de los locales destinados a garajes:

Las normas contenidas en el presente Artículo serán de obligado cumplimiento en los edificios existentes, salvo justificación expresa de imposibilidad de cumplimiento.

- a.- Con carácter general, se implantará el uso de garaje en las plantas bajo rasante.*
- b.- No se permite la nueva implantación de garajes individuales sobre la rasante, con la excepción de su disposición en viviendas unifamiliares. En éste tipo de edificación, en parcelas consolidadas, previo estudio y proyecto correspondiente, se autorizará la implantación de edificaciones auxiliares con destino a garaje con una superficie máxima de 20 m².*
- c.- La ejecución de garajes en planta baja sólo podrá efectuarse cuando éstos dispongan de una capacidad para cinco o más plazas y cuenten con un acceso único desde la vía pública.*
- d.- Los edificios de vivienda de nueva planta dispondrán de garajes para vehículos, salvo que se justifique que no sea procedente su ejecución por las características de la parcela.*
- e.- Se dispondrá de al menos 1,5 plazas de garaje por vivienda y 1 plaza por cada 100 m² de bajo comercial. Estos mínimos deberán matizarse en función de las zonas en las que se enclave la actuación, proporcionándola con la capacidad de acogida del entorno o del déficit del mismo, así como problemas de realización de excavación que desaconsejen una profundización excesiva del subsuelo.*
- f.- El Ayuntamiento podrá denegar el permiso de instalación de garajes en el caso de que se acceda a los mismos a través de vías que, por su nivel de circulación, por la necesidad de invasión de espacios públicos en una longitud superior a los 4 m, o por otras razones urbanísticas singulares, resulten inapropiadas para ello. Al efecto, se dispondrá siempre de los accesos en aquellos lugares que resulten más adecuados desde el punto de vista de la funcionalidad pública del entorno.*
- g.- Las condiciones de funcionalidad aplicables a los locales destinados al uso de garaje son:*

Superficie y dimensiones mínimas:

- La superficie mínima útil de los garajes será de 20 m² por vehículo, incluida la superficie de rodadura.*
- Dimensiones mínimas de las plazas:*

<i>Plazas abiertas:</i>	<i>4,50 x 2,20 m</i>
<i>Plazas cerradas:</i>	<i>4,50 x 2,40 m</i>
<i>Plazas reservadas a minusválidos:</i>	<i>5,00 x 3,60 m</i>

Altura libre mínima: La altura libre mínima será de 2,20 m en el conjunto del local.

Accesos:

- Los garajes deberán tener un acceso con una anchura mínima de 3,00 m para garajes de hasta 30 plazas y de 5,00 m para el resto de garajes. Este último podrá desdoblarse en dos accesos independientes de 3,00 m de anchura mínima.*
- Las rampas de garaje tendrán una pendiente máxima, en tramos rectos del 18%; y en los tramos curvos del 14%.*
- Todos los garajes dispondrán de una meseta con una anchura igual o superior a la del acceso reglamentario, antes de comenzar la rampa, de 5,00 m, sin incluir en esta superficie la de uso público; se resolverán con una pendiente máxima del 4%.*



AZKOITIKO PLANGINTZARAKO ARAU SUBSIDIARIOAK
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE AZKOITIA
MODIFICACIÓN PUNTUAL 1

- La altura libre suelo-techo en esta zona de meseta en el caso de estar cubierta, será como mínimo de 2,40 m y los puntos más bajos en el umbral bajo viga de 2,20 m.
- El garaje podrá estar comunicado con el ascensor o escalera del inmueble, en cuyo caso deberá disponer de un vestíbulo de aislamiento intermedio, con puertas blindadas, que cumplan el CTE, de cierre automático excepto cuando se trata de garajes de viviendas unifamiliares. Si el local alberga a más de 30 vehículos, dispondrá de acceso independiente para peatones de un ancho mínimo de 1,00 m.
- En los garajes de hasta 30 plazas, podrá sustituirse la rampa de acceso por un elevador o montacargas, debiendo disponerse en tal caso una meseta de salida de características similares a las exigidas cuando se dispone de rampa.
- Los pasillos de rodadura de acceso a las plazas de aparcamiento en hilera serán de 3,00 m; en caso de aparcamiento en batería serán de 4,50 m.
- En el caso de que las rampas de acceso y salida y las calles de circulación presten servicio a garajes de diferentes edificios, será exigible la constitución de servidumbres recíprocas que garanticen su funcionalidad y que, previa la aprobación de su régimen por el Ayuntamiento, habrán de inscribirse en el Registro de la Propiedad.

▪ **Ventilación:**

En los locales destinados a usos de garaje, la ventilación natural o forzada estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores y gases. Se hará por medio de patios o chimeneas previstos para su ventilación exclusiva, y a esos patios o chimeneas no abrirán más huecos que los del garaje. Las chimeneas sobrepasarán 1,00 m la altura de la cubierta.

La ventilación se realizará como mínimo mediante los sistemas siguientes: los garajes de menos de 20 plazas, requerirán un tubo de ventilación de 30 x 30 de sección hasta la cubierta o una ventana de superficie mínima 0,30 m² por plaza; los locales de 20 a 30 plazas, tubo de 40 x 40 o ventana de las dimensiones anteriores; y los de más de 30 plazas, dos tubos de 40 x 40 colocados en los extremos opuestos del garaje, requiriéndose en su caso un estudio especial de ventilación para que se consiga un mínimo de 8 renovaciones de aire por hora.

Garaje en viviendas unifamiliares: Se admiten las siguientes condiciones de los garajes anexos:

- Las dimensiones mínimas de las plazas serán de 2,55 m de anchura y 4,80 m de longitud.
- El ancho mínimo del camino de acceso y de la rampa, si la hubiese, será de 2,70 m.
- La espera o meseta de rampa será, como mínimo de 2,70 m por 3,50 m.
- Se admite la ventilación natural por comunicación directa del garaje con el exterior.
- Deberá disponer de desagüe o pozo filtrante a la red.

3.1.3.10.- Nuevo contenido del Art. 70. Condiciones de los locales destinados a garajes, que se propone:

Las normas contenidas en el presente Artículo serán de obligado cumplimiento en los edificios existentes, salvo justificación expresa de imposibilidad de cumplimiento.

- a.- Con carácter general, se implantará el uso de garaje en las plantas bajo rasante.
- b.- No se permite la nueva implantación de garajes individuales sobre la rasante, con la excepción de su disposición en viviendas unifamiliares. En éste tipo de edificación, en parcelas



AZKOITIKO PLANGINTZARAKO ARAU SUBSIDIARIOAK
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE AZKOITIA
MODIFICACIÓN PUNTUAL 1

consolidadas, previo estudio y proyecto correspondiente, se autorizará la implantación de edificaciones auxiliares con destino a garaje con una superficie máxima de 20 m².

c.- La ejecución de garajes en planta baja sólo podrá efectuarse cuando éstos dispongan de una capacidad para cinco o más plazas y cuenten con un acceso único desde la vía pública.

d.- Los edificios de vivienda de nueva planta dispondrán de garajes para vehículos, salvo que se justifique que no sea procedente su ejecución por las características de la parcela.

e.- Se dispondrá de al menos 1,5 plazas de garaje por vivienda y 1 plaza por cada 100 m² de bajo comercial. Estos mínimos deberán matizarse en función de las zonas en las que se enclave la actuación, proporcionándola con la capacidad de acogida del entorno o del déficit del mismo, así como problemas de realización de excavación que desaconsejen una profundización excesiva del subsuelo. **En todo caso, el citado estándar será de obligado cumplimiento en aquellos ámbitos contemplados en el art. 68, 1 de esta Normativa, en los que se prevea un crecimiento en el número de viviendas de un 30% como consecuencia de la aplicación del citado precepto.**

f.- El Ayuntamiento podrá denegar el permiso de instalación de garajes en el caso de que se acceda a los mismos a través de vías que, por su nivel de circulación, por la necesidad de invasión de espacios públicos en una longitud superior a los 4 m, o por otras razones urbanísticas singulares, resulten inapropiadas para ello. Al efecto, se dispondrá siempre de los accesos en aquellos lugares que resulten más adecuados desde el punto de vista de la funcionalidad pública del entorno.

g.- Las condiciones de funcionalidad aplicables a los locales destinados al uso de garaje son:

Superficie y dimensiones mínimas:

- La superficie mínima útil de los garajes será de 20 m² por vehículo, incluida la superficie de rodadura.

- Dimensiones mínimas de las plazas:

Plazas abiertas:	4,50 x 2,20 m
Plazas cerradas:	4,50 x 2,40 m
Plazas reservadas a minusválidos:	5,00 x 3,60 m

Altura libre mínima: La altura libre mínima será de 2,20 m en el conjunto del local.

Accesos:

- Los garajes deberán tener un acceso con una anchura mínima de 3,00 m para garajes de hasta 30 plazas y de 5,00 m para el resto de garajes. Este último podrá desdoblarse en dos accesos independientes de 3,00 m de anchura mínima.

- Las rampas de garaje tendrán una pendiente máxima, en tramos rectos del 18%; y en los tramos curvos del 14%.

- Todos los garajes dispondrán de una meseta con una anchura igual o superior a la del acceso reglamentario, antes de comenzar la rampa, de 5,00 m, sin incluir en esta superficie la de uso público; se resolverán con una pendiente máxima del 4%.

- La altura libre suelo-techo en esta zona de meseta en el caso de estar cubierta, será como mínimo de 2,40 m y los puntos más bajos en el umbral bajo viga de 2,20 m.

- El garaje podrá estar comunicado con el ascensor o escalera del inmueble, en cuyo caso deberá disponer de un vestíbulo de aislamiento intermedio, con puertas blindadas, que cumplan el CTE, de cierre automático excepto cuando se trata de garajes de viviendas unifamiliares. Si el local alberga a más de 30 vehículos, dispondrá de acceso independiente para peatones de un ancho mínimo de 1,00 m.



AZKOITIKO PLANGINTZARAKO ARAU SUBSIDIARIOAK
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE AZKOITIA
MODIFICACIÓN PUNTUAL 1

- En los garajes de hasta 30 plazas, podrá sustituirse la rampa de acceso por un elevador o montacargas, debiendo disponerse en tal caso una meseta de salida de características similares a las exigidas cuando se dispone de rampa.
- Los pasillos de rodadura de acceso a las plazas de aparcamiento en hilera serán de 3,00 m; en caso de aparcamiento en batería serán de 4,50 m.
- En el caso de que las rampas de acceso y salida y las calles de circulación presten servicio a garajes de diferentes edificios, será exigible la constitución de servidumbres recíprocas que garanticen su funcionalidad y que, previa la aprobación de su régimen por el Ayuntamiento, habrán de inscribirse en el Registro de la Propiedad.

▪ **Ventilación:**

En los locales destinados a usos de garaje, la ventilación natural o forzada estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores y gases. Se hará por medio de patios o chimeneas previstos para su ventilación exclusiva, y a esos patios o chimeneas no abrirán más huecos que los del garaje. Las chimeneas sobrepasarán 1,00 m la altura de la cubierta.

La ventilación se realizará como mínimo mediante los sistemas siguientes: los garajes de menos de 20 plazas, requerirán un tubo de ventilación de 30 x 30 de sección hasta la cubierta o una ventana de superficie mínima 0,30 m² por plaza; los locales de 20 a 30 plazas, tubo de 40 x 40 o ventana de las dimensiones anteriores; y los de más de 30 plazas, dos tubos de 40 x 40 colocados en los extremos opuestos del garaje, requiriéndose en su caso un estudio especial de ventilación para que se consiga un mínimo de 8 renovaciones de aire por hora.

Garaje en viviendas unifamiliares: Se admiten las siguientes condiciones de los garajes anexos:

- Las dimensiones mínimas de las plazas serán de 2,55 m de anchura y 4,80 m de longitud.
- El ancho mínimo del camino de acceso y de la rampa, si la hubiese, será de 2,70 m.
- La espera o meseta de rampa será, como mínimo de 2,70 m por 3,50 m.
- Se admite la ventilación natural por comunicación directa del garaje con el exterior.
- Deberá disponer de desagüe o pozo filtrante a la red.

3.1.4. Creación de un nuevo apartado c) del Art. 87:

Justificación:

Mediante Resolución de 5 de abril de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, se dio respuesta al planteamiento de si era inscribible o no en el Registro de la Propiedad, como finca independiente, de una unidad subterránea constituida por un volumen edificable bajo suelo de carácter público, previa la correspondiente desafectación como bien demanial de aquella unidad, configurándola como patrimonial.

En el Fundamento de Derecho nº 2 de la citada Resolución, se señalaba literalmente que “el aforismo usque ad sidera usque ad inferos (la propiedad abarca tanto el suelo, como el vuelo y el subsuelo) referido a los derechos del propietario, cede frente al superior principio de la función social de la propiedad, de manera que además de las leyes especiales limitativas deben tenerse en cuenta aquéllas otras cuyo objeto es la delimitación de las facultades del propietario, como ocurre en materia urbanística”.

En consecuencia, la Resolución del 5 de abril de 2002 especificaba que “las normas urbanísticas pueden permitir así un uso diverso para el subsuelo distinto del correspondiente al



AZKOITIKO PLANGINTZARAKO ARAU SUBSIDIARIOAK
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE AZKOITIA
MODIFICACIÓN PUNTUAL 1

suelo. Para ello será premisa indispensable, que tal posibilidad no sea contradictoria con el planeamiento, y que si los terrenos inicialmente eran dotacionales públicos se cumplan los requisitos legales en orden a la desafectación como bien demanial del subsuelo para su configuración como bien patrimonial. Por supuesto será precisa además la correspondiente licencia urbanística, que no es sino el acto administrativo mediante el cual adquiere efectividad la posibilidad de ocupación, aprovechamiento o uso de un suelo determinado, previa concreción de lo establecido al respecto por las leyes, planes de ordenación y demás normativa urbanística”.

Concretando aún más en lo que se refiere al poder de las corporaciones municipales, la Resolución de referencia hace mención a que “la jurisprudencia ha admitido la posibilidad de un uso privativo del subsuelo, sin que por ello se perjudique el carácter demanial del suelo (cfr. Sentencias de 1 de diciembre de 1987 y 23 de diciembre de 1991, aunque referidas a un supuesto de concesión administrativa, negaron la condición de sobrante en una expropiación de terrenos al subsuelo existente bajo aquéllos y reconocen que el aprovechamiento del subsuelo de una plaza pública por parte de la Corporación Municipal es una facultad que asiste a ésta como titular del dominio público sobre la misma, por lo que en tanto la superficie ocupada por los inmuebles expropiados siga cumpliendo la misma finalidad que determinó su adquisición coactiva y subsista su afectación, no puede haber derecho alguno de reversión).

En efecto, ya sea por vía de concesión administrativa, ya sea por vía de desafectación de la unidad subterránea destinada a aparcamiento, no se aprecia ninguna limitación al destino demanial público del suelo, ningún perjuicio o merma al servicio o uso público al que éste estuviera destinado.

En definitiva, concurre para la admisión de la figura la existencia de una causa justificativa suficiente (la explotación adecuada de los subterráneos existentes en zonas públicas) y no se distorsionan los principios registrales. No se trata en el presente caso de segregar un volumen edificable en el subsuelo, desconectándolo totalmente de la superficie terrestre. Por el contrario, precisamente porque sigue existiendo vinculación con la superficie, deben quedar claramente reguladas las relaciones derivadas de la coexistencia entre un suelo y vuelo público, con un volumen edificable en el subsuelo de carácter patrimonial. En nuestro caso, esta regulación se realiza a través de la constitución de un complejo inmobiliario (...).”.

Mediante Real Decreto Legislativo 2/2.008, de 20 de Junio, Texto Refundido de la Ley de Suelo, se quiso dar respuesta legal a las determinaciones que quedaban expuestas por la Resolución.

Así, en el artículo 17.4 del R.D.Leg 2/2008, se indica que:

“Cuando, de conformidad con lo previsto en su legislación reguladora, los instrumentos de ordenación urbanística destinen superficies superpuestas, en la rasante y el subsuelo o el vuelo, a la edificación o uso privado y al dominio público, podrá constituirse complejo inmobiliario en el que aquéllas y ésta tengan el carácter de fincas especiales de atribución privativa, previa la desafectación y con las limitaciones y servidumbres que procedan para la protección del dominio público”.

La consecuencia del apartado 4 del artículo 17, en consonancia con lo que expuso en la Resolución, es que serán los propios instrumentos de ordenación urbanística de planeamiento los que prevean la posibilidad de destinar superficies superpuestas, en la rasante y el subsuelo o vuelo, a la edificación o uso privado y al dominio público, mediante la constitución, de carácter potestativo, de complejo inmobiliario, al que le será de aplicación el artículo 24 y siguientes de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal, en la nueva redacción dada por la Ley 8/1999, de 6 de abril.



AZKOITIKO PLANGINTZARAKO ARAU SUBSIDIARIOAK
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE AZKOITIA
MODIFICACIÓN PUNTUAL 1

Por tanto, mediante el presente documento, se procede a dar cumplimiento a lo estipulado en el R.D.Leg 2/2008, en su artículo 17.4, al objeto de destinar superficies superpuestas, en la rasante y el subsuelo o vuelo, a la edificación o uso privado y al dominio público, mediante la constitución de complejo inmobiliario, en el que la edificación o uso privado y el dominio público tengan el carácter de fincas especiales de atribución privativa, previa la desafectación y con las limitaciones y servidumbres que procedan para la protección del dominio público.

3.1.4.1.- Contenido del nuevo apartado c) del Art. 87, que se propone:

En los supuestos en que las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento destinen superficies superpuestas, en la rasante y el subsuelo o el vuelo, a la edificación o uso privado y al dominio público, podrá constituirse complejo inmobiliario en el que aquéllas y ésta tengan el carácter de fincas especiales de atribución privativa, previa la desafectación y con las limitaciones y servidumbres que procedan para la protección del dominio público.



3.2. Modificaciones en los diferentes ámbitos de las Normas Subsidiarias de planeamiento.

3.2.1. Introducción

Los ámbitos urbanísticos afectados por la presente Modificación Puntual son los siguientes: Area 2 Ensanche; Area 3 San Martín; Area 4 Floreaga; Sector 14-2 Ugarte Igara, Area 19 Juin y Area 21 GSB Acero.

Los tres primeros ámbitos conforman tres Areas Urbanas consolidadas, en las que las modificaciones propuestas van dirigidas, por un lado, a un cambio de uso de una parcela correspondiente a la Red de Sistemas Generales del municipio, con un destino actual de suelo verde y espacio libre urbano, con un destino de equipamiento público que se propone (Area 2 Ensanche), para el desarrollo de una actuación de ejecución de dotaciones públicas de la red de sistemas generales (Art. 139 de la Ley 2/2.006, de 30 de Junio). Asimismo, y como consecuencia de las negociaciones habidas con el propietario del edificio sito en la Calle Ibai Ondo nº 22, el Ayuntamiento va a devenir propietario del citado edificio, así como de la parcela que lo circunda, proponiéndose a través del presente documento, dejar en situación de fuera de ordenación la edificación residencial actual, de cara a la futura implantación de una edificación con un uso comercial o de equipamiento, cuyo desarrollo se ejecutaría a través de una Actuación Integrada.

En el Area Urbana 3 San Martín se propone la creación de un ámbito dirigido a la ejecución de una actuación de dotación (Art. 137 de la Ley 2/2.006), con el consiguiente incremento de la edificabilidad urbanística ponderada actualmente existente, y la obligación de levantar las correspondientes cargas de dotación definidas en el art. 25 del mismo Texto Legal. Asimismo, en el Area 3 se proyecta también la modificación de usos en los locales bajos sitos en la Calle Bizenta Mogel nº 4 y 8, que acogen la Ludoteca y la Oficina de Información Juvenil, que será trasladada al Edificio de Equipamiento Elkargune (Area 2 Ensanche). En sustitución del citado uso, los locales mencionados pasarán a tener un uso residencial protegido

En el Area 4 Floreaga, se propone la creación de un ámbito en el que se incrementa la edificabilidad física actual, con la consecución de un programa de viviendas, tanto libres como tasadas, que en último término, supone una pequeña reducción de la edificabilidad urbanística ponderada.

Por último, el Sector 14-2 Ugarte Igara va a sufrir una pequeña modificación consistente en posibilitar la ampliación de los usos hoteleros previstos en una futura edificación ubicada en el ámbito, de tal manera que dichos usos sean ampliados a la posibilidad de establecer en el mismo usos dotacionales de todo tipo.

En el Area 19 Juin, ámbito urbano consolidado de uso para actividades económicas, se propone una actuación de dotación en una pequeña parcela privada no edificable en la actualidad, para posibilitar la construcción de un edificio para uso de actividades económicas.

Asimismo, el Area 21 GSB Acero tendrá una pequeña modificación en la altura de la edificación.

3.2.2. Modificación propuesta en el Area 2 Ensanche. Justificación:

Según la Normativa Particular (Ficha Urbanística) referida al Area Urbana 2 Ensanche de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal la Red de Sistemas Generales de Espacios Libre (S.G.E.L. Zonas E-1) ocupa en la actualidad una superficie de 19.080 m². Tanto el citado ámbito urbanístico, como el conjunto del Municipio, supera holgadamente los



AZKOITIKO PLANGINTZARAKO ARAU SUBSIDIARIOAK
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE AZKOITIA
MODIFICACIÓN PUNTUAL 1

estándares legales mínimos de suelo destinado a dichos usos por lo que una pequeña modificación en este sentido resulta, a todas luces, irrelevante.

La modificación que se pretende va dirigida a la alteración del uso de una zona marginal de escaso fondo, con una superficie de 1.500 m², con el objetivo de desarrollar una edificación con destino a Sistema General de Equipamientos (Zona F), de tal manera que el uso Dotacional público quede garantizado, todo ello en cumplimiento de los arts. 105 de la Ley 2/2.006, de 30 de Junio y 35 del Decreto 105/2.008, de 3 de Junio, de medidas urgentes en desarrollo de la anterior.

En este sentido, la superficie de suelo destinada a sistema General de Espacios Libres quedaría fijada en 17.580 m². Teniendo en cuenta, por un lado, que el número de viviendas actual es de 1.280, y por otro lado, que de acuerdo al documento Memoria de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento el ratio de habitantes por vivienda es de 2, 37, cabe concluir que el suelo destinado a suelo verde y espacios libres ha de cubrir el estándar de 5 m² para 3.033 habitantes, esto es, 15.168 m². Por tanto, la superficie resultante cumple holgadamente el citado estándar.

Efectivamente, según lo dispuesto en el párrafo 6 del art. 105 de la Ley, las modificaciones de los planes de ordenación urbanística mantendrán el uso dotacional público de las parcelas y solares cuyo destino precedente haya sido este, salvo que, previo informe de la administración competente por razón de la materia para la implantación del uso que se trate, se justifique la innecesariedad del destino del suelo a tal fin. En tal caso, las citadas parcelas y solares podrán ser destinados a otros usos dotacionales públicos, incluyendo el uso para alojamientos dotacionales, vivienda protegida u otros usos lucrativos. En los supuestos en los que el destino sea vivienda protegida u otros usos lucrativos, las modificaciones de los planes contemplarán las medidas compensatorias que reglamentariamente se establezcan.

No obstante lo anterior, y atendiendo lo a lo dispuesto en los arts. 105, 5 de la Ley y 35, 4 del Decreto, se procede a clasificar como sistema General de Espacios Libres (S.G.E.L.) una superficie de terreno de 1.585 m² ubicada en el Area 3 San Martín, a fin de compensar la presente superficie de suelo verde que se suprime, así como la correspondiente a la propia Area 3 que posteriormente se expondrá.

Por parte del Ayuntamiento de Azkoitia, y ante cierta carencia de edificaciones que han de ir destinadas a equipamiento público, se ha estimado conveniente la posibilidad de alterar el uso en la citada franja de terreno, dada su escasa entidad para su actual uso, y completar de esta manera la red de equipamientos públicos mediante la implantación de un edificio dotacional con una edificabilidad total de 4.200 m² (t).

Como se ha comentado con anterioridad, el presente proyecto delimita también una Unidad de Ejecución en los terrenos ubicados a la altura de la Calle Ibai Ondo nº 22 con el propósito de sustituir la edificación residencial actual, por una nueva edificación de carácter comercial o de equipamiento.

Los parámetros urbanísticos más importantes de dicha actuación son los siguientes:

- . Superficie de la Unidad de Ejecución: 998 m².
- . Tipo de actuación: Actuación integrada.
- . Edificabilidad urbanística actual: 469 m² (t).
- . Edificabilidad urbanística propuesta: 938 m² (t).



AZKOITIKO PLANGINTZARAKO ARAU SUBSIDIARIOAK
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE AZKOITIA
MODIFICACIÓN PUNTUAL 1

- . Uso actual: Residencial.
- . Uso propuesto: Terciario o Equipamiento.

El edificio actual, por tanto, quedaría en situación de fuera de ordenación (Art. 101, 3, a) de la Ley 2/2.006, de 30 de Junio).

Las determinaciones propias de la ordenación pormenorizada de este ámbito habrán de ser desarrolladas y aprobadas a través del correspondiente Plan Especial de Ordenación Urbana (P.E.O.U.).

3.2.3. Modificación propuesta en el Area 3 San Martín. Justificación:

Tal y como se ha comentado con anterioridad, la modificación que se propone en el presente ámbito va dirigida a la creación de una actuación de dotación sobre el solar que actualmente ocupa el Edificio Olimpia (Calle Ibai Ondo nº 16), mediante el incremento de la edificabilidad urbanística ponderada actualmente reconocida en las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento, y el correspondiente levantamiento de las cargas dotacionales que el citado incremento conlleva.

De conformidad con lo dispuesto en el art. 137 de la Ley 2/2.006, de 30 de Junio, a los efectos de esta Ley, se consideran actuaciones de dotación las dirigidas al levantamiento de la carga dotacional en suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística.

El art. 41 del Decreto 105/2.008, de 3 de Junio, de medidas urgentes en desarrollo de la anterior dispone:

1.– A efectos de lo dispuesto en el artículo 137 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, se entenderá por actuación de dotación aquellas que tengan por objeto el levantamiento de la carga dotacional en supuestos de incremento de edificabilidad urbanística ponderada respecto a la previamente existente en los términos establecidos en los artículos 2 y 3 del presente Decreto.

2.– Las actuaciones de dotación se aplicarán exclusivamente sobre solares o parcelas considerados individualmente y que, con carácter independiente de la liberación de la carga dotacional descrita anteriormente, sólo requieran para la adquisición de la condición de solar la realización previa o simultánea a la edificación de las obras complementarias de urbanización conforme a lo establecido en el artículo 195.1 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo.

3.– Las actuaciones de dotación podrán definirse mediante la composición, por una parte, de una parcela con edificabilidad urbanística sobre la que se incrementa la edificabilidad urbanística ponderada y, por otra parte, una superficie de suelo que, aun con carácter discontinuo, tenga por exclusivo objeto el levantamiento de la carga dotacional prevista en el artículo 25.2 de la Ley 2/2006.

Razones de oportunidad aconsejan el desarrollo y ejecución de una nueva edificación sobre la citada parcela, cuyos parámetros urbanísticos actuales más importantes son:

Superficie de la actuación: 608, 91 m².

Edificabilidad ponderada sobre rasante:

Uso Vivienda libre (Edif. Física): 2.940, 90 m² (t).



AZKOITIKO PLANGINTZARAKO ARAU SUBSIDIARIOAK
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE AZKOITIA
MODIFICACIÓN PUNTUAL 1

Uso Vivienda libre (Edif.Ponderada: Coef.: 1): 2.940, 90 m² (t) p.

Uso Comercial (Edif. Física): 490, 15 m² (t).

Uso Comercial (Edif.Ponderada: Coef.: 0, 5): 245, 07 m² (t) p.

Total Edif.. ponderada: 3.185, 97m² (t) p.

Sección Actual: PB + 5 + BC.

Los nuevos parámetros urbanísticos sobre los que descansa la propuesta planteada en el presente documento son los siguientes:

Superficie de la actuación: 842 m².

Edificabilidad ponderada sobre rasante:

Uso Vivienda libre (Edif. Física): 3.667 m² (t).

Uso Vivienda libre (Edif.Ponderada: Coef.: 1): 3.667 m² (t) p.

Uso Comercial (Edif. Física): 460 m² (t).

Uso Comercial (Edif.Ponderada: Coef.: 0, 5): 230 m² (t) p.

Total Edif.. ponderada: 3.897 m² (t) p.

Sección Propuesta: PB + 6 + BC.

Incremento de la edificabilidad ponderada: 711, 03 m² (t) p.

(Nota: Los coeficientes de ponderación de usos quedan establecidos conforme a valores de mercado actuales).

De conformidad con lo dispuesto en el art. 25 de la Ley 2/2.006, arts. 2 y 3 del Decreto 105/2.008, en relación al art. 17 del citado Decreto y art. 79 de la Ley 2/2.006, la presente actuación tendrá por objeto el levantamiento de la carga dotacional en supuestos de incremento de edificabilidad urbanística ponderada respecto a la previamente existente en los términos establecidos en los artículos 2 y 3 del presente Decreto, y por tanto, se actuará de la siguiente manera:

a) Se calcularán las superficies de suelo de dotaciones públicas y equipamientos privados correspondientes al incremento de edificabilidad ponderada calculados en función de los estándares establecidos en el artículo 17.1 del Decreto 105/2.008.

b) Se procurará el cumplimiento de la cesión de dichas superficies de suelo, previa su urbanización, en el propio ámbito de la actuación o en el que el planeamiento así lo prevea.

c) En el supuesto de imposibilidad física de su materialización total o parcial, el importe de la indemnización sustitutoria tendrá como límite máximo el 5% del incremento de la edificabilidad ponderada calculada como se dispone en este artículo.

d) En el supuesto de incumplimiento parcial de dicha cesión de suelo por imposibilidad física de su materialización, la valoración de la indemnización será proporcional al porcentaje



AZKOITIKO PLANGINTZARAKO ARAU SUBSIDIARIOAK
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE AZKOITIA
MODIFICACIÓN PUNTUAL 1

de dicho incumplimiento. A los efectos de este cálculo, se atribuirá las reservas constitutivas de la carga dotacional el siguiente peso relativo:

- 1.– Al estándar del artículo 79.2.a) de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, el 50%.
- 2.– Al estándar del artículo 79.2.b), de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, el 30%.
- 3.– Al estándar del artículo 79.2.c), de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, el 20%.

e) No será admisible la sustitución e indemnización de la reserva para vegetación prevista en el artículo 79.2.d) de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, si bien será admisible su cumplimiento, previa su urbanización, en otro ámbito diferente de la actuación, siempre que el planeamiento lo prevea de forma expresa.

f) El importe de esta indemnización quedará en todo caso afectado a la adquisición o mantenimiento del correspondiente patrimonio municipal del suelo con destino a la obtención de suelos dotacionales.

Teniendo en cuenta que el incremento de la edificabilidad urbanística ponderada que se propone es de 711, 03 m² (t) p., las cargas dotacionales a cumplir son las siguientes:

Dotaciones públicas: 284, 40 m², de los cuales, 126, 20 m² corresponden a suelo verde.

Aparcamiento: 10 plazas de aparcamiento además de las que les corresponden.

Equipamiento privado: 28, 44 m².

Vegetación: Plantación de un mínimo de 6 árboles.

El incumplimiento total o parcial de alguna de estas cargas podrá dar lugar al establecimiento de las indemnizaciones sustitutorias correspondientes en los términos establecidos en los preceptos que se han citado. Dichas cuestiones habrán de ser resueltas con carácter previo a la concesión de las correspondientes licencias.

De conformidad con lo establecido en el art. 27, 3 de la Ley 2/2.006, de 30 de Junio, en suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística ponderada sobre la preexistente, los propietarios tendrán derecho al 90% de la edificabilidad urbanística incrementada, de modo que la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística se referirá al incremento de la edificabilidad atribuida a la parcela.

Por otra parte, si bien la Norma Particular (Ficha Urbanística) del ámbito, nada dice en relación a los locales de planta baja de la Calle Bizenta Mogel nº 4 y 8, con una superficie de 414 m², los mismos en la actualidad vienen acogiendo la Ludoteca y la Oficina de Información Juvenil, formando parte por tanto dicha superficie de la Red de Sistemas Generales de Equipamiento del municipio.

Como se ha comentado con anterioridad, la Ludoteca y la Oficina de Información Juvenil va a ser trasladada al Edificio del Elkargune (Area 2 Ensanche), por lo que se ve innecesario el mantenimiento de uso dotacional de dichos locales. En sustitución de dicho uso, y al amparo de lo dispuesto en el art. 105 de la Ley 2/2.006, de 30 de Junio, se plantea el uso de Vivienda protegida para toda la superficie de dichos locales (4 viviendas).

Dicho incremento de la edificabilidad urbanística residencial debe ir acompañado de las oportunas medidas compensatorias establecidas en el art. 78 de la Ley 2/2.006, de 30 de



AZKOITIKO PLANGINTZARAKO ARAU SUBSIDIARIOAK
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE AZKOITIA
MODIFICACIÓN PUNTUAL 1

Junio, y art. 16 del Decreto 105/2.008, de 3 de junio, en relación con el art. 105, párrafos 2 y 6 de la Ley 2/2.006, de 30 de Junio.

Teniendo en cuenta que la superficie destinada a Equipamiento que se suprime es de 414 m², han de clasificarse en el mismo ámbito una superficie de terreno a razón de 5 m² por habitante, con una correlación de un habitante por 25 m² de superficie construida destinada al uso de vivienda, dándonos un resultado de 85 m². Al respecto, y de conformidad con los preceptos que se citan, se clasifica una superficie de 1.585 m² de terreno en el mismo ámbito, ubicada en dos parcelas separadas por una acera peatonal con destino a la Red de sistemas General de Espacios Libres (S.G.E.L.), que compense este incremento de la edificabilidad urbanística residencial, así como el proveniente del Area 2 Ensanche, tal y como se ha expuesto con anterioridad.

3.2.4. *Modificación propuesta en el Area 4 Floreaga. Justificación:*

Del mismo modo que en el Apartado anterior, la modificación que se propone en el presente ámbito va dirigida a la creación de una actuación de dotación sobre el solar situado en la Calle Aingeru nº 30, mediante el incremento de la edificabilidad urbanística actualmente reconocida en las vigentes normas Subsidiarias de Planeamiento. En el presente caso, y dado que el Ayuntamiento de Azkoitia ha aprobado recientemente una nueva Ordenanza Reguladora de la Vivienda Tasada Municipal y de Medidas de Fomento en la Promoción de la Vivienda en el Municipio, según la cual, se han categorizado dos tipos de vivienda cuyo precio se encuentra limitado, esto es, por un lado las Viviendas Tasadas Municipales a las que hace referencia la Disposición Adicional Octava de la LVSU, y por otro lado, las denominadas Viviendas Libres de Precio Concertado, resulta necesario diferenciar las dos situaciones que pueden darse en el desarrollo de esta actuación, que en todo caso deberá ser definida en el Convenio Urbanístico que el Ayuntamiento de Azkoitia deberá suscribir con la propiedad.

En el primero de los supuestos, en los que se ejecutarán Viviendas Tasadas Municipales, se producirá una disminución de la edificabilidad urbanística ponderada actual, según la aplicación de los coeficientes correctores correspondientes, en base a los valores de mercado actualmente vigentes. Este hecho conlleva la innecesariedad del levantamiento de las cargas dotacionales que el citado incremento conlleva, a excepción de las plazas de aparcamiento precisas y la plantación de la vegetación correspondiente.

Razones de oportunidad aconsejan el desarrollo y ejecución de una nueva edificación sobre la citada parcela, teniendo en cuenta, además, que el citado incremento en la edificabilidad urbanística que se proyecta va a posibilitar la ejecución y el desarrollo de diez nuevas viviendas de régimen tasado, lo que de por sí constituye un elemento añadido a la política de vivienda protegida que se impulsa por parte del Consistorio. Los parámetros urbanísticos actuales más importantes de la parcela son:

Superficie de la actuación: 670 m².

Edificabilidad ponderada sobre rasante:

Uso Vivienda libre (Edif. Física): 1.621 m² (t).

Uso Vivienda libre (Edif.Ponderada: Coef.: 1): 1.621 m² (t) p.

Uso Comercial (Edif. Física): 397, 70 m² (t).

Uso Comercial (Edif.Ponderada: Coef.: 0, 5): 199, 85 m² (t) p.



AZKOITIKO PLANGINTZARAKO ARAU SUBSIDIARIOAK
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE AZKOITIA
MODIFICACIÓN PUNTUAL 1

Total Edif.. ponderada: 1.820, 85 m² (t) p.

Sección Actual: PB + 5.

Los nuevos parámetros urbanísticos sobre los que descansa la propuesta planteada en el presente documento son los siguientes:

Superficie de la actuación: 670 m².

Edificabilidad ponderada sobre rasante:

Uso Vivienda libre (Edif. Física): 861, 25 m² (t).

Uso Vivienda libre (Edif.Ponderada: Coef.: 1): 861, 25 m² (t) p.

Uso Vivienda tasada (Edif. Física): 861, 25 m² (t).

Uso Vivienda tasada (Edif.Ponderada: Coef.: 0, 7): 602, 87 m² (t) p.

Uso Trastero (Edif.. Física): 219 m² (t)

Uso Trastero (Edif.. Ponderada: Coef: 0, 25): 54, 75 m² (t) p.

Uso Comercial (Edif. Física): 139, 60 m² (t).

Uso Comercial (Edif.Ponderada: Coef.: 0, 5): 69, 80 m² (t) p.

Uso Garaje PB (Edif. Física): 530, 70 m² (t).

Uso Garaje PB (Edif.Ponderada: Coef.: 0, 2): 106, 14 m² (t) p.

Total Edif.. ponderada: 1.694, 81 m² (t) p.

Sección Propuesta: PB + 5.

Incremento de la edificabilidad ponderada: -126, 04 m² (t) p.

(Nota: Los coeficientes de ponderación de usos quedan establecidos conforme a valores de mercado actuales).

De conformidad con lo dispuesto en el art. 25 de la Ley 2/2.006, arts. 2 y 3 del Decreto 105/2.008, en relación al art. 17 del citado Decreto y art. 79 de la Ley 2/2.006, la presente actuación tendrá por objeto el levantamiento de la carga dotacional, únicamente referidos a los aparcamientos y la plantación de árboles, dado que dichos parámetros se establecen en base al número de viviendas nuevas proyectadas.

Vegetación: Plantación de un mínimo de 10 árboles.

El incumplimiento total o parcial de alguna de estas cargas podrá dar lugar al establecimiento de las indemnizaciones sustitutorias correspondientes en los términos establecidos en los preceptos que se han citado. Dichas cuestiones habrán de ser resueltas con carácter previo a la concesión de las correspondientes licencias.



AZKOITIKO PLANGINTZARAKO ARAU SUBSIDIARIOAK
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE AZKOITIA
MODIFICACIÓN PUNTUAL 1

En el segundo de los supuestos, el desarrollo y ejecución de Viviendas Libres de Precio Concertado conlleva un leve incremento de la edificabilidad urbanística ponderada, en aplicación del correspondiente coeficiente de ponderación de usos que se señala, conforme, repetimos, a los valores de mercado actuales.

Los nuevos parámetros urbanísticos sobre los que descansa la propuesta planteada en el presente documento son los siguientes:

Superficie de la actuación: 670 m².

Edificabilidad ponderada sobre rasante:

Uso Vivienda libre (Edif. Física): 861, 25 m² (t).

Uso Vivienda libre (Edif.Ponderada: Coef.: 1): 861, 25 m² (t) p.

Uso Vivienda Libre Precio Concertado (Edif. Física): 861, 25 m² (t).

Uso Vivienda Libre Precio Concertado (Edif.Ponderada: Coef.: 0, 9): 775, 13 m² (t) p.

Uso Trastero (Edif.. Física): 219 m² (t)

Uso Trastero (Edif.. Ponderada: Coef: 0, 25): 54, 75 m² (t) p.

Uso Comercial (Edif. Física): 139, 60 m² (t).

Uso Comercial (Edif.Ponderada: Coef.: 0, 5): 69, 80 m² (t) p.

Uso Garaje PB (Edif. Física): 530, 70 m² (t).

Uso Garaje PB (Edif.Ponderada: Coef.: 0, 2): 106, 14 m² (t) p.

Total Edif.. ponderada: 1.867, 07 m² (t) p.

Sección Propuesta: PB + 5.

Incremento de la edificabilidad ponderada: 46, 22 m² (t) p.

(Nota: Los coeficientes de ponderación de usos quedan establecidos conforme a valores de mercado actuales).

De conformidad con lo dispuesto en el art. 25 de la Ley 2/2.006, arts. 2 y 3 del Decreto 105/2.008, en relación al art. 17 del citado Decreto y art. 79 de la Ley 2/2.006, la presente actuación tendrá por objeto el levantamiento de la carga dotacional en supuestos de incremento de edificabilidad urbanística ponderada respecto a la previamente existente en los términos establecidos en los artículos 2 y 3 del presente Decreto, y por tanto, se actuará de la siguiente manera:

a) Se calcularán las superficies de suelo de dotaciones públicas y equipamientos privados correspondientes al incremento de edificabilidad ponderada calculados en función de los estándares establecidos en el artículo 17.1 del Decreto 105/2.008.

b) Se procurará el cumplimiento de la cesión de dichas superficies de suelo, previa su urbanización, en el propio ámbito de la actuación o en el que el planeamiento así lo prevea.



AZKOITIKO PLANGINTZARAKO ARAU SUBSIDIARIOAK
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE AZKOITIA
MODIFICACIÓN PUNTUAL 1

c) En el supuesto de imposibilidad física de su materialización total o parcial, el importe de la indemnización sustitutoria tendrá como límite máximo el 5% del incremento de la edificabilidad ponderada calculada como se dispone en este artículo.

d) En el supuesto de incumplimiento parcial de dicha cesión de suelo por imposibilidad física de su materialización, la valoración de la indemnización será proporcional al porcentaje de dicho incumplimiento. A los efectos de este cálculo, se atribuirá las reservas constitutivas de la carga dotacional el siguiente peso relativo:

- 1.– Al estándar del artículo 79.2.a) de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, el 50%.
- 2.– Al estándar del artículo 79.2.b), de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, el 30%.
- 3.– Al estándar del artículo 79.2.c), de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, el 20%.

e) No será admisible la sustitución e indemnización de la reserva para vegetación prevista en el artículo 79.2.d) de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, si bien será admisible su cumplimiento, previa su urbanización, en otro ámbito diferente de la actuación, siempre que el planeamiento lo prevea de forma expresa.

f) El importe de esta indemnización quedará en todo caso afectado a la adquisición o mantenimiento del correspondiente patrimonio municipal del suelo con destino a la obtención de suelos dotacionales.

Teniendo en cuenta que el incremento de la edificabilidad urbanística ponderada que se propone es de 46, 22 m² (t) p., las cargas dotacionales a cumplimentar son las siguientes:

Dotaciones públicas: 18, 49 m².

Aparcamiento: 10 plazas de aparcamiento además de las que les corresponden.

Equipamiento privado: 1, 85 m².

Vegetación: Plantación de un mínimo de 10 árboles.

Dado que el suelo verde resultante supera con amplitud el estándar de dotación pública previsto, su incumplimiento dará lugar a la correspondiente indemnización sustitutoria.

El incumplimiento total o parcial de alguna de estas cargas podrá dar lugar al establecimiento de las indemnizaciones sustitutorias correspondientes en los términos establecidos en los preceptos que se han citado. Dichas cuestiones habrán de ser resueltas con carácter previo a la concesión de las correspondientes licencias.

En todo caso, como ya ha sido expuesto con anterioridad, el Convenio Urbanístico a suscribir con la propiedad definirá finalmente la existencia o no de un incremento de la edificabilidad urbanística ponderada respecto a la actual, de tal modo que los cuadros que se acaban de exponer constituyen un mero criterio orientativo de cara al citado convenio.

3.2.5. *Modificación propuesta en el Sector 14. Ugarte Igara. Justificación:*

Manteniendo los actuales parámetros urbanísticos, a través del presente proyecto se propone ampliar la implantación de usos de equipamiento en el edificio con destino a Hotel que recoge la actual Norma Particular del Ambito 14-2.



AZKOITIKO PLANGINTZARAKO ARAU SUBSIDIARIOAK
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE AZKOITIA
MODIFICACIÓN PUNTUAL 1

Por parte del Ayuntamiento de Azkoitia, se ha estimado oportuno realizar esta pequeña modificación al entender que la asignación de un uso hotelero exclusivamente limitaba las posibilidades que el edificio que pudiera proyectarse, pudiera ofrecer.

3.2.6. *Modificación propuesta en el Area 19 Juin. Justificación:*

La modificación que se propone en el presente ámbito va dirigida a la creación de una actuación de dotación sobre un pequeño solar situado en medio de las actuales edificaciones industriales, asignándole una edificabilidad urbanística de la que carecía en la actualidad, de tal manera que se complete la actual pastilla de edificaciones de carácter industrial existentes. Dicha edificación habrá de tener un pequeño retiro con respecto al cauce del río, de tal manera que quede cumplimentada la reserva de terrenos para dotaciones públicas de la red de sistemas locales en cuantía no inferior al 12% de la superficie de la parcela (Art. 79, 3 de la Ley 2/2.006, de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo, en relación al art. 17, 3 del Decreto 105/2.008, de 3 de Junio).

Los nuevos parámetros urbanísticos sobre los que descansa la propuesta planteada en el presente documento son los siguientes:

Superficie de la actuación: 460 m².

Edificabilidad ponderada sobre rasante:

Uso Actividades Económicas (Edif. Física): 405 m² (t).

Uso Actividades Económicas (Edif.Ponderada: Coef.: 1): 405 m² (t) p.

Altura de la Edificación: 10 m.

Incremento de la edificabilidad ponderada: 405 m² (t) p.

Carga dotacional a levantar: Cesión del 12% de la superficie de la parcela para uso dotacional público: 55 m².

De conformidad con lo establecido en el art. 27, 3 de la Ley 2/2.006, de 30 de Junio, según reforma operada a través de la Ley 11/2.008, de 28 de Noviembre, en suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística ponderada sobre la preexistente, los propietarios tendrán derecho al 85% de la edificabilidad urbanística incrementada, de modo que la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística se referirá al incremento de la edificabilidad atribuida a la parcela (En este caso, la totalidad de la edificabilidad atribuida).

3.2.7. *Modificación propuesta en el Area 21 GSB Acero. Justificación:*

La modificación afectaría al ámbito A-21.2, en el que se ha definido un programa concreto, por el que se pueden determinar la ocupación en planta precisa, de manera que dicho ámbito pueda desarrollarse por medio de un Estudio de Detalle y un P.A.U. y, por otra parte, por necesidades de producción, se marca una altura máxima de 16,00 m.

No se modifica la edificabilidad, que permanece en 15.783 m².



4. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

4.1. Introducción

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, se presenta la Memoria de sostenibilidad económica en el que se ponderará particularmente el impacto de la actuación urbanística 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 la misma en la superficie y adecuación de suelo que resulte destinado a usos productivos una vez deducido el suelo objeto de urbanización.

El contenido del presente proyecto fija dos tipos de alteraciones al planeamiento vigente: Por un lado, lo que afecta a los cambios que se proponen en el documento Normativa General, de nula trascendencia a los efectos de esta Memoria; y por otro lado, las modificaciones que afectan a cada uno de los ámbitos concretos, que a continuación se analizan.

4.2. Area 2 Ensanche

Tal y como se expone en el documento Estudio de viabilidad económico financiera, el nuevo edificio de equipamiento previsto carece aun de un proyecto de ejecución, que permita evaluar desde un punto de vista económico la cuantía de la inversión a realizar. En todo caso, dado que se trata de una dotación de carácter público, la/s Administración/es competente/s habrá/n de sufragar dicha inversión a través de su/s correspondiente/s Presupuesto/s General/es. En todo caso, cabe efectuar una valoración aproximada de la ejecución de las obras del citado edificio en la cuantía de 3.024.000 € (720€/m² edificado).

En la misma situación puede encontrarse la nueva edificación prevista en la Calle Ibai Ondo nº 22. Actualmente, no existe por parte del Ayuntamiento una decisión definitiva del uso que se le vaya a otorgar a la misma, así como acerca de la gestión y ejecución de dichas obras. Es obvio que, en caso de que el destino final fuera el de Equipamiento, el coste de ejecución debe ser asumido por la Administración Pública. No obstante, si el destino es el terciario, dicha ejecución se llevará a cabo en las condiciones que señalen tanto la Legislación Local, como la Ley de contratación de las Administraciones Públicas.

4.3. Area 3 San Martín

La nueva actuación prevista es una actuación de dotación (Art. 137 Ley 2/2.006), que tiene los siguientes rasgos:

- . Se propone una mayor edificabilidad ponderada en el solar afectado.
- . Se prevé el levantamiento de la correspondiente carga dotacional.

. Se prevé el desarrollo de un proyecto de obras complementarias de urbanización, a través de las cuales la parcela afectada adquirirá la condición de solar (Art. 195 de la Ley 2/2.006, de 30 de Junio). Los diferentes servicios se encuentran ya implantados a pie de parcela, por lo que su impacto en la Hacienda Pública es nulo.



Por otra parte, el cambio de uso de la Ludoteca actual a viviendas de protección oficial de régimen tasado va a suponer, previsiblemente, una expectativa de ingresos en la Hacienda Pública dada la intención del Ayuntamiento, bien de enajenarlas, bien de sacarlas al mercado de alquiler. En caso de venta de dichas viviendas, cada una de las mismas puede alcanzar un valor de 203.857, 04 €, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 39/2.008, de 4 de Marzo, en relación a la Orden de 15 de Mayo del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales sobre determinación de precios máximos de viviendas de protección oficial. La rentabilidad económica del arrendamiento de dichas viviendas puede alcanzar el 2, 5% anual. En todo caso, el correspondiente proyecto de obras evaluará el coste de adecuación de los locales a viviendas.

4.4. Area 4 Floreaga

Al igual que en el anterior apartado, la nueva actuación prevista es una actuación de dotación (Art. 137 Ley 2/2.006), que, bien desarrollando Viviendas Tasadas Municipales, o bien, Viviendas Libres de Precio concertado, tiene los siguientes rasgos:

- . Se propone una mayor o menor edificabilidad ponderada en el solar afectado, según el caso.
- . Se prevé el levantamiento de la correspondiente carga dotacional.
- . Se prevé el desarrollo de un proyecto de obras complementarias de urbanización, a través de las cuales la parcela afectada adquirirá la condición de solar (Art. 195 de la Ley 2/2.006, de 30 de Junio). Los diferentes servicios se encuentran ya implantados a pie de parcela, por lo que su impacto en la Hacienda Pública es nulo.

4.5. Sector 14 Ugarte Igara

La modificación proyectada en el presente ámbito se limita a la ampliación de usos en el edificio hotelero actualmente previsto, pasando a possibilitarse la implantación de usos de equipamiento. Desde un punto de vista económico, no existe incidencia de ningún tipo.

4.6. Area 19 Juin

Al igual que en el anterior apartado, la nueva actuación prevista es una actuación de dotación (Art. 137 Ley 2/2.006), que tiene los siguientes rasgos:

- . Se propone una mayor edificabilidad ponderada en el solar afectado.
- . Se prevé el levantamiento de la correspondiente carga dotacional.
- . Se prevé el desarrollo de un proyecto de obras complementarias de urbanización, a través de las cuales la parcela afectada adquirirá la condición de solar (Art. 195 de la Ley 2/2.006, de 30 de Junio). Los diferentes servicios se encuentran ya implantados a pie de parcela, por lo que su impacto en la Hacienda Pública es nulo.

4.7. Area 21 GSB Acero

La modificación proyectada en el presente ámbito se limita al incremento de la altura de las edificaciones previstas, sinb alterar la edificabilidad proyectada. Desde un punto de vista económico, no existe incidencia de ningún tipo



5. JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE ESTANDARES MAXIMOS Y MINIMOS DE EDIFICABILIDAD URBANISTICA - CUMPLIMIENTO DEL CRECIMIENTO EN NUMERO DE VIVIENDAS SEÑALADAS EN LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL

5.1. Cumplimiento de estándares máximos y mínimos de edificabilidad urbanística.

De conformidad con lo dispuesto en el art. 77 de la Ley 2/2.006, de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo, únicamente en áreas de Suelo Urbano no consolidado y en Sectores de Suelo Urbanizable cuya ejecución se realice mediante actuaciones integradas con uso predominantemente residencial, resultan de aplicación los estándares reflejados en el citado precepto en relación a las edificabilidades máximas y mínimas establecidas.

El presente proyecto, entre sus previsiones, únicamente plantea dos operaciones con destino a uso residencial cuyo régimen varía respecto al hasta ahora vigente. Dichas operaciones se ubican en el Area 3 San Martín y Area 4 Floreaga, mediante la creación de dos actuaciones de dotación (Art. 137 de la Ley 2/2.006, de 30 de Junio), por lo que los referidos estándares no resultan de aplicación.

5.2. Cumplimiento del crecimiento en número de viviendas señaladas en los instrumentos de ordenación territorial

El marco territorial de referencia a los efectos de la cuantificación del número máximo de viviendas, así como con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluidas las Directrices de Ordenación del Territorio, el Plan Territorial Parcial del área funcional de Zarautz-Azpeitia (Urola Costa), aprobado definitivamente mediante Decreto de 21 de febrero de 2006, constituyó uno de los referentes territoriales principales a los efectos de la determinación del dimensionamiento máximo de las viviendas a proyectar en las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento de Azkoitia.

A ese respecto, en el documento "1. Memoria de Ordenación" del Texto Refundido de las mismas se señala que el citado Plan Territorial Parcial prevé la ordenación, de un total de 1.500 viviendas en Azkoitia, en el horizonte del año 2018, coincidente éste con el de aquellas Normas, sin que, según se indica, se tomen en consideración los incrementos de población asociados a la inmigración.

Tras ese tipo de alusiones, complementadas con otras unidas a la estimación de un núcleo familiar integrado por una media de 2,37 personas, las Normas Subsidiarias de Planeamiento concluyen con la fijación, desde la referida perspectiva territorial, de un dimensionamiento residencial máximo de Azkoitia de 2.268 viv. en el horizonte de proyección de las mismas.

En el contexto de su tramitación, el citado Texto Refundido fue informado favorablemente por la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco con fecha 10 de mayo de 2007, fijándose un crecimiento de 1.714 viviendas para el conjunto del municipio.

De la lectura de ese informe resulta razonable concluir que dicha valoración positiva se extiende a, entre otros extremos, las previsiones reguladoras de los desarrollos residenciales antes expuestas.



AZKOITIKO PLANGINTZARAKO ARAU SUBSIDIARIOAK
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE AZKOITIA
MODIFICACIÓN PUNTUAL 1

El presente proyecto plantea los siguientes crecimientos residenciales en base a unidades de vivienda:

Con motivo de la aprobación con carácter vinculante de un *esponjamiento* del 30% en el número de viviendas, con el mantenimiento de la edificabilidad urbanística atribuida, y a expensas de lo que cada uno de los instrumentos de ordenación pormenorizada establezca, el posible incremento en el número de viviendas es el siguiente:

Area 4.1. Floreaga: 9 viviendas.
Area 8 Danobat: 37 viviendas.
Area 9 Txalon Erreka Oeste: 11 viviendas.
Area 10 Txalon Erreka Este: 136 viviendas
Area 11 Altamira: 51 viviendas.
Area 12 Etxe Zuri: 15 viviendas.
Area 13 Insausti: 165 viviendas.
Area 14 Ugarte Igara: 21 viviendas.
Area 29 Gurutzeaga: 17 viviendas.

Subtotal: 462 viviendas.

Las dos actuaciones de dotación previstas en el Area 3 San Martín y Area 4 Floreaga suponen el siguiente incremento en el número de viviendas:

Area 3 San Martín: 10 viviendas.
Area 4 Floreaga: 10 viviendas.
Subtotal: 20 viviendas.

En consecuencia, el incremento propuesto sobre las previsiones actuales de las Normas Subsidiarias de Azkoitia es el siguiente:

INCREMENTO NUMERO DE VIVIENDAS: 482 VIVIENDAS.

Las citadas 482 viviendas, sumadas a las 1.714 viviendas previstas en el proceso de Revisión suponen un total de 2.196, es decir, dentro de los márgenes establecidos, según informe de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco con fecha 10 de mayo de 2007, que fijaba el máximo crecimiento en las 2.268 viviendas.

Conforme a lo expuesto con anterioridad, y de acuerdo con los diferentes instrumentos de ordenación territorial aplicables, el crecimiento propuesto se ajusta a lo establecido en los mismos.



6. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERA

6.1. Introducción

Tal y como viene reflejado en el documento Memoria del presente proyecto, las modificaciones que se proponen en las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento van destinadas, por un lado, a corregir diversas cuestiones relacionadas con la Normativa General del documento; y por otro, a plantear pequeñas alteraciones en diversos ámbitos con el fin de culminar un mejor y más eficaz desarrollo del planeamiento aprobado.

Por lo que respecta a los diversos aspectos de la Normativa General que se modifican, si incidencia desde el punto de vista económico resulta irrelevante, por lo que nada más se habrá de añadir.

En cuanto a las modificaciones proyectadas en los diferentes ámbitos afectados se ha de señalar lo siguiente:

6.2. Area 2 Ensanche

El nuevo edificio de equipamiento previsto carece aun de un proyecto de ejecución, que permita evaluar desde un punto de vista económico la cuantía de la inversión a realizar. En todo caso, dado que se trata de una dotación de carácter público, la/s Administración/es competente/s habrá/n de sufragar dicha inversión a través de su/s correspondiente/s Presupuesto/s General/es. En todo caso, cabe efectuar una valoración aproximada de la ejecución de las obras del citado edificio en la cuantía de 3.024.000 € (720€/m² edificado).

En la misma situación puede encontrarse la nueva edificación prevista en la Calle Ibai Ondo nº 22. Actualmente, no existe por parte del Ayuntamiento una decisión definitiva del uso que se le vaya a otorgar a la misma, así como acerca de la gestión y ejecución de dichas obras. Es obvio que, en caso de que el destino final fuera el de Equipamiento, el coste de ejecución debe ser asumido por la Administración Pública. No obstante, si el destino es el terciario, dicha ejecución se llevará a cabo en las condiciones que señalen tanto la Legislación Local, como la Ley de contratación de las Administraciones Públicas.

6.3. Area 3 San Martín

La nueva actuación prevista es una actuación de dotación (Art. 137 Ley 2/2.006), que tiene los siguientes rasgos:

- . Se propone una mayor edificabilidad ponderada en el solar afectado.
- . Se prevé el levantamiento de la correspondiente carga dotacional.

No se preven cargas añadidas a las actualmente existentes, por lo que la operación se considera viable desde un punto de vista económico.

Valores:

VS= VV/1, 38 – CC

VS= 2.940, 90 x 0, 80 x 3.640, 30/1, 38 – 900 = 6.205.336, 68 €

VS= 490, 15 x 0, 80 x 1.820, 15/1, 38 – 600 = 516.586, 39 €

VS: 6.721.923, 07 €



6.4. Area 4 Floreaga

Al igual que en el anterior apartado, la nueva actuación prevista es una actuación de dotación (Art. 137 Ley 2/2.006), que tiene los siguientes rasgos:

. Se prevé el levantamiento de la correspondiente carga rotacional.

No se prevén cargas añadidas a las actualmente existentes, por lo que la operación se considera viable desde un punto de vista económico.

Valores:

$$VS = VV/1, 38 - CC$$

$$VS = 861, 25 \times 0, 80 \times 3.640, 30/1, 38 - 900 = 1.816.612, 10 \text{ €}$$

$$VS (1) = 861, 25 \times 0, 80 \times 2.548, 21/1, 38 - 750 = 1.271.508, 47 \text{ €}$$

$$VS (2) = 861, 25 \times 0, 80 \times 3.276, 27/1, 38 - 800 = 1.634.960, 89 \text{ €}$$

$$VS = 130, 85 \times 0, 80 \times 910, 07/1, 38 - 400 = 68.633, 42 \text{ €}$$

$$VS = 182, 50 \times 0, 80 \times 1.820, 15/1, 38 - 600 = 191.966, 59 \text{ €}$$

$$VS = 487,50 \times 0, 80 \times 728, 06/1, 38 - 400 = 205.356, 09 \text{ €}$$

$$VS (1): 3.554.076, 67 \text{ €}$$

$$VS (2): 3.917.529, 09 \text{ €}$$

(1): Con Vivienda Tasada Municipal.

(2): Con Vivienda Libre de Precio Concertado.

6.5. Sector 14 Ugarte Igara

La modificación proyectada en el presente ámbito se limita a la ampliación de usos en el edificio hotelero actualmente previsto, pasando a posibilitarse la implantación de usos de equipamiento. Desde un punto de vista económico, no existe incidencia de ningún tipo.

6.6. Area 19 Juin

Al igual que en el anterior apartado, la nueva actuación prevista es una actuación de dotación (Art. 137 Ley 2/2.006), que tiene los siguientes rasgos:

. Se prevé el levantamiento de la correspondiente carga dotacional, correspondiente únicamente al número de aparcamientos y plantación de arbolado.

No se prevén cargas añadidas a las actualmente existentes, por lo que la operación se considera viable desde un punto de vista económico.

Valores:

$$VS = VV/1, 38 - CC$$



AZKOITIKO PLANGINTZARAKO ARAU SUBSIDIARIOAK
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE AZKOITIA
MODIFICACIÓN PUNTUAL 1

VS= 405 x 910, 07/1, 38 – 400 = 266.685, 76 €

VS: 266.685, 76 €

6.7. Area 21 GSB Acero

La modificación proyectada en el presente ámbito se limita al incremento de la altura de las edificaciones previstas, sin alterar la edificabilidad proyectada. Desde un punto de vista económico, no existe incidencia de ningún tipo

Azkoitia, Octubre de 2009

Fdo. Iñaki Echeverria izaguirre

(Arquitecto)

Fdo. Aitor Gabilondo Ruiz

(Abogado)