AZKOITIAKO PLANGINTZARAKO ARAU SUBSIDIARIOAK

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE AZKOITIA

3. ALDAKETA

MODIFICACIÓN Nº 3

BEHIN BETIKO ONARPENA

TEXTU BATERATUTA

APROBACIÓN DEFINITIVA

TEXTO REFUNDIDO

OCTUBRE 2015 URRIA

Egilea:
AZKOITIKO UDALA

AZKOITIA
Udala

Talde Eragilea:

SABAI arkitektoak s.l.p.

SABAI arkitektoak

MEMORIA

Indice

1. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA..... 2
   - 1.0. PREAMBULO..... 2
   - 1.1. ANTECEDENTES..... 3
     - 1.1.1. Participación Ciudadana: Consejo Asesor..... 6
     - 1.1.2. Informes Sectoriales..... 8
       - 1.1.2.a.Informe de Movilidad e Infraestructuras..... 8
       - 1.1.2.b. Informe de URA (Ej-Gv)..... 9
     - 1.1.3. Alegaciones..... 11
     - 1.1.4. Informe Alegaciones..... 14
     - 1.1.5. Conclusiones del Informe Técnico Municipal de fecha 5 diciembre de 2014..... 18
     - 1.1.6. Trámite y Resolución de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco..... 18
   - 1.2. CARÁCTER, OBJETIVO Y FINALIDAD DEL EXPEDIENTE..... 22
   - 1.3. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE CADA UNA DE LAS MODIFICACIONES..... 24
   - 1.4. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD..... 26
   - 1.5. CRITERIOS CONTENIDOS Y ACCIONES EN QUE SE BASA LA MODIFICACIÓN Nº 3..... 27
     - 1.5.1. Criterios y contenidos..... 27
     - 1.5.2. Acciones..... 28
   - 1.6. MODIFICACIÓN PUNTUAL..... 29
     - 1.6.1. Estado legal actual..... 29
     - 1.6.2. Estado legal modificado..... 51
   - 1.7. GESTIÓN URBANÍSTICA..... 69
2. INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL..... 70
   - 2.1. INFORMACIÓN AMBIENTAL..... 70
   - 2.2. ANÁLISIS DE LAS VARIABLES AMBIENTALES..... 77
   - 2.3. CONCLUSIONES AMBIENTALES..... 85
   - 2.4. DETERMINACIÓN DEL SOMETIMIENTO A EVALUCIÓN AMBIENTAL..... 85
3. PLANOS..... 87
4. NORMATIVA URBANÍSTICA..... 88
   - 4.1. ESTADO LEGAL ACTUAL (ARTÍCULO 92)..... 88
   - 4.2. ESTADO LEGAL MODIFICADO..... 90
5. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA FINANCIERA..... 93
   - 5.1. INTRODUCCIÓN..... 93
   - 5.2. LOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓN DE USOS..... 95
   - 5.3. SECTOR 16 “ZABALE”..... 98
   - 5.4. SECTOR 26 “OINARTXO”..... 100
   - 5.5. SERRERÍA EGURROLA..... 100
6. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA..... 102
   - 6.1. INTRODUCCIÓN..... 102
   - 6.2. VIABILIDAD PRESUPUESTARIA MUNICIPAL. CONCEPTOS..... 102
   - 6.3. SECTOR 16 “ZABALE” URBANIZABLE..... 103
   - 6.4. SECTOR 26 “OINARTXO” (URBANIZABLE)..... 103
   - 6.5. SERRERIA EGURROLA (NO URBANIZABLE)..... 104
   - 6.6. OIANGUREN (NO URBANIZABLE)..... 104
7. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES..... 105
8. RESUMEN EJECUTIVO..... 108
9. DOCUMENTACIÓN DEL EXPEDIENTE..... 110

1. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA.

1.0. PREAMBULO.

El Consejo de Diputados de la Excma. Diputación Foral de Gipuzkoa aprobó definitivamente en sesión e 19 de junio de 2007 el Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Azkoitia (BOG nº 193, de 2 de octubre de 2007).

Asimismo, el Ayuntamiento de Azkoitia, en sesión plenaria de 22 de junio de 2010, aprobó con carácter definitivo la Modificación Puntual nº 1 del Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Azkoitia, referida a las áreas A-2 Ensanche, A-3 San Martín, A-4 Floreaga, A-14.2. Ugarte Igara, A-19 Juin, Área-21 GSB Acero y Normativa General. (BOG nº 146, de 3 de agosto de 2010).

Posteriormente, el Ayuntamiento de Azkoitia acomete la Modificación Puntual nº 2 del Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, afectando, por un lado a la modificación de diversos artículos contenidos en la Normativa General relativos al suelo no urbanizable, y que pretendía, fundamentalmente, adecuar dicha normativa a las determinaciones establecidas en las Directrices de Ordenación Territorial (DOT) y en el recientemente aprobado PTS Agroforestal.

Además, se procedió a modificar diversos aspectos referidos a un sector de suelo urbanizable de uso para actividades económicas existente en el municipio, así como a la creación de dos nuevos Sectores para usos de actividades económicas, el primero de ellos, tendente a clasificar nuevo suelo ante el agotamiento del existente en el municipio; y el segundo de ellos, que pretendía regularizar la situación de una empresa dedicada al sector forestal (Serrería). Finalmente, se procedió a realizar un ajuste en un Sector mixto (Residencial-Actividades Económicas) ya clasificado como tal en el planeamiento vigente, acometiéndose también una pequeña modificación en dos solares existentes en áreas de uso industrial para el incremento de la edificabilidad existente hasta la fecha mediante dos actuaciones de dotación.

Por razones de urgencia solamente se desarrollaron dos modificaciones puntuales.

En este contexto, el Ayuntamiento de Azkoitia estima conveniente la redacción de este nuevo documento, bajo el título de tercera modificación para resolver diferentes problemáticas surgidas en la aplicación de las normas subsidiarias.

1.1. ANTECEDENTES.

La adecuación del marco urbanístico, a las necesidades reales, muchas veces cambiantes y/o ocultas, del municipio, así como la necesidad de una mejora continua en el planeamiento, en este caso municipal, hace considerar conveniente al Ayuntamiento de Azkoitia la resolución de cuatro aspectos puntuales en el marco urbanístico, promoviendo para ello la tercera Modificación puntual de las NNSSP/1997 referidas a los ámbitos.

1. Oinartxo, 26.
2. Zabale, 16.
3. Serrería Egurrola (posibilidad de ampliación).
4. Cambio de categoría de ordenación a la realidad física del sitio en el caserío Oianguren.

El caso de Oianguren se presenta como nuevo, no así Oinartxo, Zabale y la Serrería Egurrola que en su anterior trámite en la Modificación nº 2 ya se realizaron las consultas previas preceptivas, tanto a la D.F. de Gipuzkoa, como al Gobierno Vasco tal y como consta en el expediente municipal.

Ya el 17 de mayo de 2000 la Oficina Técnica Municipal emitió en un informe a una Consulta Urbanística de la propia Serrería Egurrola, lo siguiente:

> *"Con fecha de 23 de marzo del año en curso ha tenido entrada informe emitido por el Departamento de Agricultura y Medio Ambiente, de la Diputación Foral de Gipuzkoa, en el que se dice "que la edificación pretendida contaría efectivamente con la vinculación suficiente".*
>
> *Según el informe citado "la Administración Foral siempre ha defendido la posibilidad de localización de serrerías y sus instalaciones anejas en suelo no urbanizable, al tratarse de una industria agraria de primera transformación", por lo que se deduce que no se estima inconveniente para la ubicación solicitada (zona Rural Común RR1).*
>
> *Según las Normas Urbanísticas del Municipio, figuran como usos predominantes en las zonas RR1 los agrícolas, pecuarios y forestales.*
>
> *Se deduce del informe que el edificio debe estar integrado en la zona, cumpliendo las Normativas de protección del medio ambiental, paisajístico y naturalístico que recojan las Normas Urbanísticas vigentes en el municipio, y demás Normativas, Ordenanzas, etc. existentes, así como ajustarse a las condiciones que se establezcan tanto en el proyecto como en la concesión de licencia.*
>
> *Por todo lo expuesto no se estima inconveniente para la ubicación del pabellón y la actividad en la zona indicada".*

Posteriormente en el año 2011 y en el trámite del Texto Refundido de la Modificación nº 2, en su clasificación como suelo urbanizable para la Serrería Egurrola y el impacto medioambiental de dicha clasificación, se envió tal documentación a Gobierno Vasco quién en informe de fecha 29 de septiembre de 2011 estableció que:

"Se considera que no se exponen las razones que aclaren la necesidad de clasificar como suelo urbanizable industrial el sector de Egurrola, teniendo en cuenta que la ampliación prevista cuenta con un informe favorable del Departamento de Desarrollo del Medio Rural de la Diputación Foral de Gipuzkoa para su implantación en suelo no urbanizables. No obstante, en caso de que finalmente se opte por la delimitación de este sector como urbanizable industrial, se considera conveniente que, en la ficha urbanística del ámbito, se contemplaran condicionantes que aseguraran la necesidad de ligarlo siempre a una actividad forestal, de forma que, en caso de que esta vinculación desapareciera, se reclasificaría de nuevo a suelo no urbanizable. Además, se debería asegurar que cualquier modificación en dicho suelo debería ser comunicada al órgano ambiental".

Sin embargo, a pesar de que el Viceconsejero de Medio Ambiente, a través de su Resolución de 29 de septiembre de 2011, emitió informe preliminar sobre el impacto ambiental de todos estos ámbitos en suelo no urbanizable, la Junta de Gobierno Local, en reunión llevada a cabo de 11 de enero de 2012, acordó suspender los trámites urbanísticos sobre los ámbitos de Izarrejandalo, Egurrola, Oinartxo y Zabala, sectores 33, 34, 26 y 26, así como la modificación de la normativa sobre el suelo no urbanizable, entre tanto no se aumentará la información necesaria y se elaborasen los informes correspondientes por los servicios técnicos.

Posteriormente, en fecha de 23 de diciembre de 2013, mediante Decreto de Alcaldía, el Ayuntamiento de Azkoitia encarga a SABAI arkitektoak s.l.p., la redacción del presente documento.

Tras diferentes reuniones entre los afectados, el equipo redactor y la Comisión de Seguimiento municipal, en fecha 15 de julio de 2014, se da entrada en el Registro Municipal al Documento de Modificación nº 3 de las NN.SS. de Azkoitia.

En base a los informes técnicos municipales favorables (ver apartado 1.1.5.), la Comisión de Urbanismo eleva dictamen favorable en fecha 11 de diciembre de 2014.

Más tarde, en Sesión Plenaria de 19 de diciembre de 2014 por mayoría, el Ayuntamiento de Azkoitia procede a la Aprobación Inicial de la Modificación nº 3 de las NN.SS.P. de Azkoitia, acto que se certifica en fecha 22 de diciembre de 2014.

El día 26 de diciembre de 2014, se publica en el periódico Gara, la aprobación inicial comunicando el período de exposición pública de 1 mes, a partir de la publicación en el BOG de la resolución de Pleno de 19 de diciembre de 2014.

El día 7 de enero de 2015 se publica en el BOG, dicha resolución plenaria.

El día 8 de enero de 2015, se emite informe por parte del Departamento de Movilidad e Infraestructuras de la Diputación Foral de Gipuzkoa (Registro Municipal, fecha 15 enero de 2015) por el que se indica que no existen inconvenientes en lo que respecta a las competencias del Departamento (ver apartado 1.1.2.a.).

El día 19 de enero de 2015, se levanta acta de la Reunión del Consejo Asesor de Planeamiento, sin que haya ninguna oposición a la continuación del trámite del expediente de la modificación nº 3 de las NN.SS.P. de Azkoitia (ver apartado 1.1.1.).

En fecha 23 de enero de 2015, se emite informe (554/02/6) desde la Dirección de Planificación y Obras de la Agencia Vasca de Agua-URA, que se registra en el Ayuntamiento de Azkoitia en fecha de 28 de enero de 2015, por el que se informa favorablemente indicando que no se establecen

afecciones en materia de competencia de aguas, salvo que recuerda al Ayuntamiento la autorización previa de URA en la edificación prevista en Oinartxo (ver apartado 1.1.2.b).

Por último el 6 de febrero de 2015, se registra en el Ayuntamiento de Azkoitia, la única alegación en el período previsto de la exposición pública, y que corresponde a la Serrería Egurrola (ver apartado 1.1.3.)

En fecha 16 de marzo de 2015 se notifica al equipo redactor, del resultado del trámite inicial de la modificación nº 3, de las NN.SS.P. de Azkoitia (ver apartado 1.1.3.).

En fecha 24 de marzo de 2015, se emite informe técnico del equipo redactor al escrito de alegación (ver apartado 1.1.4.).

1.1.1. PARTICIPACIÓN CIUDADANA: CONSEJO ASESOR.

AZKOITIKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE AZKOITIA

ARTURO GARATE ZUBIZARRETA JAUNAK, AZKOITIKO UDAL PLANGINTZAKO AHOLKU BATZORDEAREN IDAZKARIAK,

NEUK ZIURTATUA:

LEHENA.- Azkoitiko Udal Plangintzako Aholku Batzordekideak, aholkurako eta eztabaidarako tokiko organoaren kideak direnak eta hirigintzako planak izapidetzean eta onartzean kontzertazio sozialerako funtzioak betetzen dituztenak, bildu direla bi mila eta hamabosteko urtarrilaren hemeretzian Azkoitiko Udaletxeko Areto Nagusian, arratsaldeko seietan.

Bertaratuak izan direla: Urrategi Alberdi Garate Alkate-andrea, Lehendakaria; Gaizka Larrañaga Ucin zinegotzi jauna, Lehendakari-ordea; Inazio Gorosabel Urkia zinegotzi jauna, Kulturako zinegotziaren aginduz; Miguel Angel Bastida zinegotzi jauna, eta Julen Garate Azpitarte zinegotzi jauna.

Baita Urolako Industrialdea S.A. enpresaren gerentea den Javier Blazquez Sastre jauna, Hirigintza Araudiaren Aldaketak bere eskuduntzapeko Oinartxo eremuan duen eraginagatik.

Ezinetorria adierazi dute: Miguel Reimundez Pascual zinegotzi jaunak, Juan Ignacio Sudupe jaunak, Azkoitiko heziketa komunitatearen ordezkariak, Arantxa Zubizarreta Artetxe andreak, Azkoitiko heziketa komunitatearen ordezkariak, Yurre Peñagarikano Zubeldia andreak, URKOME-ren ordezkaritzan, Olaia Zabaleta Lizaso andreak, HERRIXEN merkatari elkartearen izenean, Gurutz Garmendia Osinalde jaunak PIZTU elkartearen izenean, Jose Luis Mugarza Uribarren jaunak PLAZA ONDO Jubilatuen elkartearen ordezkaritzan, eta Edurne Aranbarri Andueza andreak, Azkoitiko Emakume taldearen ordezkariak.

BIGARRENA.- Bertaratuek zein batzordekideek, udal zerbitzu teknikariek bidalitako txostena zein agirira aztertu ondoren, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 109. atalak ezarritakoaren eta 105/2008 Dekretuak, ekainaren 3koak, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legea garatzen duten premiazko neurriei buruzko 4. Xedapen Gehigarrian xedatutakoaren ondorengoetarako, ez dutela aurkeztu ezein txosten; halaber, Azkoitiko Udal Osoko Bilkurak, 2014ko abenduaren 19an egindako batzarraldian onetsitako Arau Subsidiarioen Testu Bateginaren 3. Aldaketa Puntualaren hasierako onarpenari ez diotela egin inolako iradokizunik zein gomendiorik, arau Subsidiarioen Testu Bateginaren 3. Aldaketa Puntualaren behin-behineko onespenerako espedientean sartzeko.

AZKOITIKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE AZKOITIA

Beraz, Azkoitiko Udalak, horren inguruan, behin-behineko onarpenari buruzko erabakia hartzeko orduan, ez duela erantzunik edo iritzirik eman beharrik, ezer berririk kontuan hartzeko agertu ez da eta.

Eta beharrezkoa den lekuan, ondorioak sor ditzan, ziurtagiri hau izenpetzen dut Azkoitiko Udal Plangintzako Aholku Batzordearen Lehendakariaren aurrean eta oniritziarekin, Azkoitian, bi mila eta hamabosteko urtarrilaren hogeita hamarrean.

O.I
Azkoitiko Udal Plangintzako
Aholku Batzordearen Lehendakaria
Urrategi Alberdi Garate

Batzordearen Idazkariak

1.1.2. INFORMES SECTORIALES.

1.1.2.a. Informe de Movilidad e Infraestructuras varias (D.F.G.)

Gipuzkoako Foru Aldundia
Mugikortasuneko eta Bide Azpiegituretako Departamentua
Departamento de Movilidad e Infraestructuras Viarias

AZKOITIKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE AZKOITIA
ERREGISTRO ... GENERAL
2015 URT. ENE. 15
SARRERA-ENTRADA | IRTEERA-SALIDA
Zkia 195 Nº | Zkia Nº

JM

OFI-C/2015/0016

AZKOITIKO HIRI ANTOLAKETA ARAUEN 3. ALDAKETARI BURUZKO IRIZPENA

Azkoitiko Udalak Hiri Antolaketako Arauen 3. aldaketa bidali du, Mugikortasuneko eta Bide Azpiegituretako Departamentuak irizpena eman dezan, Gipuzkoako Errepide eta Bideen Foru Arauaren testu bateratuak, 2006ko ekainaren 6ko 1/2006 Foru Dekretu Arau-emaileaz onartuak, 94. artikuluan agintzen duena betez.

Lau eremuei eragiten die aldaketak:

Zabale 16. alorra: Industria erabilerako zona mistoa da eta Urrategi auzora doan GI-3173 errepidearen ertzean dago. Finkatu egiten da, gaur egungo plangintzan, antolaketatik kanpoko gisa definituta dagoen industria jarduera bat. Hirigintza plangintza egokitu egin nahi da inguru horretan dagoen industria pabiloi bakarraren jarduera ekonomikoaren egungo errealitatera.

Onartxo 26. alorra: Zuzkidura jarduera bat da. Izan ere, gaur egungo jardueraren premiak kontuan hartuta, industria pabiloian planta berri bat gehitzea baimentzen da.

Lurzoru ez urbanizagarriaren aldaketa: Egurrola zerrategiari eragiten dio. Handitzeko premia du egur pilatua kanpoan lehortzeko, dagoeneko antropizatuta dagoen lurzoruan. Lurzoruaren sailkapenak ez urbanizagarria izaten jarraitzen du.

Lurzoru ez urbanizagarriaren aldaketa: Oianguren baserriko lurren zati baten antolaketa kategorian antzemandako akatsa zuzentzen da, kategoria egokituz lekuko errealitate fisikora.

Agiria aztertu ondoren, Departamentuaren eskumeneko gaiei dagokienez ez dugu eragozpenik ikusten onarpena emateko.

INFORME A LA MODIFICACIÓN Nº 3 DE LAS NORMAS DE AZKOITIA

El Ayuntamiento de Azkoitia ha enviado la Modificación nº 3 de las Normas Subsidiarias, para que el Departamento de Movilidad e Infraestructuras Viarias emita el informe preceptivo del artículo 94 del Texto Refundido de la Norma Foral de Carreteras y Caminos de Gipuzkoa, aprobado por Decreto Foral Normativo 1/2006 de 6 de junio.

Afecta a cuatro ámbitos:

Sector 16 Zabale: Zona mixta de uso industrial situada al borde de la carretera GI-3173 a Urrategi. Se consolida la actividad de una industria definida en el actual planeamiento como fuera de ordenación. Se pretende adecuar el planeamiento urbanístico a la realidad de la actual actividad económica del único pabellón industrial existente en la zona.

Sector 26 Onartxo: Se trata de una actuación de dotación dado que por necesidades de la actual actividad se permite el incremento de una planta nueva en su pabellón industrial.

Modificación del suelo no urbanizable: Afecta a la Serrería Egurrola y sus necesidades de ampliación para cubrición del almacenaje de madera para secado al exterior, en un suelo ya antropizado. Se mantiene la clasificación del suelo como no urbanizable.

Modificación del suelo no urbanizable: Corrige el error detectado en la categoría de ordenación de una parte de los pertenecidos del caserío Oianguren, adaptando dicha categoría a la realidad física del lugar.

Analizado el documento, no existe inconveniente en lo que respecta a las competencias de este Departamento para su aprobación.

PLANGINTZA ETA USTIAPEN UNITATEKO BURUA
EL JEFE DE LA UNIDAD DE PLANIFICACIÓN Y EXPLOTACIÓN

Diputación Foral de Gipuzkoa

Jesús Maguregui Arregui

Mugikortasuneko eta Bide Azpiegituretako Departamentuko Bide Azpiegituretako zuzendari nagusiak bere egiten du irizpen hau, Gipuzkoako Errepide eta Bideen Foru Arauaren testu bateratuak, 2006ko ekainaren 6ko 1/2006 Foru Dekretu Arau-emaileaz onartuak, 94. artikuluan aurreikusitako ondorioetarako.

A los efectos previstos en el artículo 94 del vigente Texto Refundido de la Norma Foral de Carreteras y Caminos de Gipuzkoa, aprobado por Decreto Foral Normativo 1/2006 de 6 de junio, el Director General de Infraestructuras Viarias del Departamento de Movilidad e Infraestructuras Viarias hace suyo este informe.

Donostia, 2015ko urtarrilaren 8a

San Sebastián, 8 de enero de 2015

BIDE AZPIEGITURETAKO ZUZENDARI NAGUSIA
EL DIRECTOR GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS VIARIAS

Gipuzkoako Foru Aldundia
Diputación Foral de Gipuzkoa
Mugikortasuneko eta Bide Azpiegituretako Departamentua
Departamento de Movilidad e Infraestructuras Viarias

Joseba Altube Moyua

AZKOITIKO UDALA - AYUNTAMIENTO DE AZKOITIA

1.1.2.b. Informe de la Dirección de Planificación y Obras de la Agencia Vasca de AGUA-URA-(EJ-GV).

ura
ur agentzia
agencia vasca del agua

AZKOITIA AYUNTAMIENTO DE AZKOITIA ERREGISTRO GENERAL
2015 URT. ENE. 28
SARRERA-ENTRADA | INTERNA-SALIDA
Zk.B 439 Nº

ura
2015 URT. ENE. 23
SARRERA / ENTRADA | INTERNA/SALIDA
554/0216

D. BEGOÑA GARMENDIA VAZQUEZ
IDAZKARITZA-AZKOITIKO UDALA
HERRIKO ENPARANTZA, Z/G
C.P. 20720 AZKOITIA, GIPUZKOA

INFORME DE LA DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN Y OBRAS DE LA AGENCIA VASCA DEL AGUA-URA SOBRE EL DOCUMENTOS DE APROBACION INICIAL DE LA 3ª MODIFICACIÓN DE NNSS DE PLANEAMIENTO DE AZKOITIA: ZABALE, ONARTXO Y SUELO NO URBANIZABLE.

Nº REFERENCIA IAU-2015-0005

1.- ANTECEDENTES

Con fecha 8 de enero de 2015 tiene entrada en la Agencia Vasca del Agua (URA), remitida por el ayuntamiento, la documentación relativa a la Aprobación Inicial de la 3º modificación puntual de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Urbanístico del municipio de Azkoitia, relativas a Zabale, Onartxo y al suelo no urbanizable. Esta agencia informa, según lo dispuesto en el decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo y respecto a las materias de su competencia, el documento recibido.

2.- CONSIDERACIONES Y CONCLUSIONES

En el ámbito 16 Zabala se propone la consolidación de de la actividad industrial existente. En el entorno de Egurrola, se propone designar un ámbito para el desarrollo de la actividad relacionada con el sector primario (forestal) en suelo no urbanizable. La propuesta en suelo no urbanizable, junto al caserío Oiangure, cambia la calificación de forestal a agroganadera en una parcela ocupada por un pastizal que no ha tenido históricamente uso forestal.

En estos tres ámbitos las modificaciones no implican afecciones en materias de competencia de esta agencia.

Respecto al ámbito de Oñartxo, se propone incrementar la edificabilidad en una parcela, permitiendo incrementar una planta en el pabellón previsto en la actual normativa. El ámbito se encuentra urbanizado en su totalidad. La parcela objeto de la modificación se encuentra dentro de la zona de policía de la regata Oñedertxo.

Teniendo en cuenta las consideraciones anteriores, desde esta Agencia Vasca del Agua, se informa favorablemente la modificación propuesta, recordando que la edificación en la parcela de Oñartxo requiere la previa autorización de esta Agencia Vasca del Agua URA, que se deberá tramitar en la Oficina de las Cuencas Cantábricas Orientales.

En Vitoria-Gasteiz a 23 de enero de 2015

Fdo.: José Ignacio Arrieta Pérez
Ebaluazio eta Plangintza Teknikaria
Técnico de Evaluación y Planificación

Fdo.: José Mª Sanz de Galdeano Equiza
Plangintza eta Lanen Zuzendaria
Director de Planificación y Obras

Orio, 1-3 - 01010 Vitoria-Gasteiz (Araba/Álava)
T: 945 01 17 19 - F: 945 01 17 55 - www.uragentzia.net

1.1.3. ALEGACIONES.

AZKOITIKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE AZKOITIA

AZKOITIKO UDALARI

2015 Feb 06
573

Nik, Jose Maria Larrañaga Elduaien jaunak, adinez nagusiak, 72.423.527 T NAN zenbakidunak, Azkoitiko Larraitz etxean, Floreaga auzoa z/g., helbidea duenak, Azkoitiko Udalaren aurrean hurrengoa diot:

2013ko azaroaren 28ko Udalbatzak, Azkoitiko Hirigintza Arauetako Testu Bateratuaren 3. Aldaketa Puntualari dagokion Hirigintza Ordenazio Hitzarmena behin betikoz onartzea erabaki zuen, Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean 2013ko abenduaren 9an argitaratua, 233 zenbakidun CAOn.

2015eko urtarrilaren 7an, Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean Azkoitiko Hirigintza Arauen Testu Bateratuaren 3. aldaketaren dokumentazioa hainbat baldintzekin hasierakoz onartzeko iragarkia argitaratu zen, eta aipaturiko datatik hogeita hamar eguneko jendaurreko epealdia zabaldu da.

Aurkezle honek, Hiri Antolaketa Arauen Aldaketa honek Egurrola gisa deritzan eremuko lurren jabe dela kontuan izanik, aipaturiko Hirigintza Hitzarmenean xedaturikoaren arabera, idatzi honen aurkezpenaren bidez, dagozkion **ALEGAZIOAK** aurkeztu nahi ditu, hurrengo atalei:

LEHENENGOA: Interesdun honek 2012ko maiatzaren 29an aurkezturiko dokumentazioan aipatu zuen eran lursailaren atzealdeako (Hegoaldea) eta alboetako (Ipar eta ekialde) fatxadetan aipaturiko egurren babeserako teilatu-hegala gutxienez 5 metro luzatzeko eskaria egiten dudala.

Aipaturikoarekin batera, dokumentuak jasotzen dituen azalerak ez datoz bat 2012ko maiatzaren 29an aurkezturiko dokumentuak jasotakoekin. Horrenbestez, aipaturiko azaleran kontrastatu eta hala badagokio zuzentzea eskatu nahi dut.

BIGARRENGOA: Fatxaden diseinuari dagokionean, hasierakoz onarturiko dokumentuak egurrez, taldoz edo sarez eginikoak ahalbideratzen ditu soilik, baita egun eraikitakoan ere. Ezinezkoa dirudil, 2015eko Hirigintza araudiaren aldaketa dokumentu batek, 2003an zegokion obra baimenarekin egikarituriko pabilioiaren fatxada aldatzeko proposamena jasotzeak, eta horrenbestez, egikarituta dagoena bere hortan uztea eskatzen dut.

Era berean, proposaturiko pabilioak aurrekoarekin uztartzeko asmoan, material desberdinen aztarketa egitea proposatzen du interesdun honek, Hirigintza Araudi Aldaketa dokumentu honetan zehaztu gabe.

HIRIGINTZA ETA GARAPEN IRAUNKORRA - URBANISMO Y DESARROLLO SOSTENIBLE
Tel . 943 857172 / Fax. 943 852140 - ofitek@azkoitia.net
AZKOITIKO UDALA – HERRIKO ENPARANTZA Z/G – 20720 AZKOITIA

AZKOITIKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE AZKOITIA

Alpamen bera egin beharra dut bistako-adreilueri dagokionean.

HIRUGARRENGOA: Eremuaren ezponda eta harri-lubetei dagokionean, dokumentuak "malla organikoak, geoparetak, eta pantaila begetalak" erabiltzea proposatzen du. 2007. urtean, Azkoitiko Udalak hala eskatuta, eremuaren inpaktua murrizteko neurri zuzentzaileen azterketa egin zuen jabe honek, eta segidan guztiak ezarri zituen, eremu osoari zegozkionak.

Horrekin guztiarekin, eta kontuan izanik dokumentuak berak aipatzen duela eremua gusiz antropizatua dagoela, eta ez dagoela inolako hiritartze lan egikaritu beharrik, aipaturiko neurrien beharrik ez du ikusten interesdun honek.

LAUGARRENGOA: 2012ko maiatzaren 29an interesdun honek Udalaren aurrean aurkezturiko dokumentuan zehaztu genuen eran, aipaturiko pabilioien egikaritzea lau fasetan exekutatzea aurreikusten du interesdun honek, eta ez fase bakarrean, dokumentuak zehazten duenez.

BOSGARRENGOA: dokumentuak jasotzen dituen balorazioei dagokionean, aplikaturiko prezioak merkatutik eta eraikuntza prozeduratik kanpo daudela iristen dio interesdun honi. Dokumentuak jasotako prezioak eraikin ilxi eta osoei dagokien susmoa du interesdun honek, nahiz eta bere beharrak estaldura soil bati dagozkion.

Aipatu beharra dut, dokumentuak jasotzen dituen Hiritartze lanen prezioak, ez direla aplikagarriak, egun dauden instalazioetaz gain ez baitu interesdun honek inolako hiritartze lanen beharrik aurreikusten.

SEIGARRENGOA: Hirigintza gestioari dagokionean, aurreko atalean zehaztu den eran, interesdun honek ez du hiritartze proiektu baleraturen beharrik, ez baita inolako hiritartze lanen beharrik aurreikusten. Nahikoa da, interesdun honen iritziz, eta kontuan izanik jarduketa zuzeneko eremu gisa aurreikusten dela Egurrolakoa, exekuzio proiektuen idazketa.

ZAZPIGARRENGOA: Aurreko puntuetan zehaztu den eran, lurzoruaren balioa kalkulatzerakoan dokumentuak ezartzen dituen prezioak merkatutik eta eraikuntza sistematik kanpo daudela. Aipatu dudan eran, proposatzen diren eraikinak estalpe sinpleak baitira.

HIRIGINTZA ETA GARAPEN IRAUNKORRA - URBANISMO Y DESARROLLO SOSTENIBLE
Tel . 943 857172 / Fax. 943 852140 - ofitek@azkoitia.net
AZKOITIKO UDALA – HERRIKO ENPARANTZA Z/G – 20720 AZKOITIA

AZKOITIKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE AZKOITIA

Horrenbestez,

AZKOITIKO UDALARI HURRENGOA ESKATZEN DIOT: idatzi honetan jasota geratzen den legez, bergu onartu, eta bertan jasotako ALEGAZIOAk txerta ditzala hasierakoz onarturiko Azkoitiko Hirigintza Araudetako Testu Bateratuaren 3. aldaketa puntualeko dokumentuan, eta dagozkion izapideen ondoren, onartu ditzala eta dokumentuak jaso beharreko aldaketak agindu ditzala.

Azkoitian 2015eko otsailaren 6an.

Jose Maria Larrañaga Elduaien

HIRIGINTZA ETA GARAPEN IRAUNKORRA - URBANISMO Y DESARROLLO SOSTENIBLE
Tel . 943 857172 / Fax. 943 852140 - ofitek@azkoitia.net
AZKOITIKO UDALA – HERRIKO ENPARANTZA Z/G – 20720 AZKOITIA

1.1.4. INFORME A LAS ALEGACIONES.

"

Referente a la alegación a la Aprobación Inicial de la Modificación nº 3 de las NN.SS.P. de Azkoitia promovida por José María Larrañaga Elduaien en fecha de 6 de febrero de 2015, de Registro de Entrada nº 573, en el Ayuntamiento de Azkoitia.

INFORMO

1. CONTENIDO DE LA ALEGACIÓN.

PRIMERA Que las superficies establecidas en el documento de la modificación de NN.SS.P. no son correctas en base a las superficies establecidas en una documentación presentada por el alegante el 29 de mayo de 2012.

SEGUNDA Denuncia que un documento de modificación de NN.SS.P. pueda introducir medidas correctoras en una fachada existente y solicita que esta se mantenga como tal. Al mismo tiempo, solicita que el documento de modificación no determine las características de una intervención arquitectónica.

TERCERA Alega la no necesidad de introducción de medidas correctoras paisajísticas en los taludes y escolleras de su ámbito y que ya las introdujo en 2007.

CUARTA Están en contra de la ejecución del pabellón en una única fase como establece el documento de modificación y que ellos en el escrito que remitieron el 29 de mayo de 2012 al Ayuntamiento de Azkoitia, establecían cuatro fases.

QUINTA Están en contra de la valoración económica del documento, aludiendo que los precios establecidos no proceden pues lo de edificación están fuera de mercado y los de urbanización no son aplicables.

SEXTA Referente a la gestión urbanística, no ve necesario la realización de un proyecto de urbanización, considerando suficiente un proyecto de ejecución de obras para la edificación

SEPTIMA Reincide en lo erróneo de los valores resultantes del ejercicio económico y que se tengan en cuenta valoraciones para una cubierta sencilla.

2. INFORME TÉCNICO.

Precisar, en primer lugar, que el equipo redactor, visitó las instalaciones de la Serrería Egurrola en dos ocasiones, juntándose con el alegante y atendiendo en el lugar sus necesidades empresariales y logísticas. También el alegante fue atendido y escuchado por la Comisión de Seguimiento municipal, formada al respecto y formada por los servicios técnicos, jurídicos y políticos municipales junto al equipo redactor. Del resultado de dichas reuniones, se llegaron a unos criterios acordados que fueron trasladados al documento técnico de la modificación.

Dichos criterios y parámetros han sido descritos en el documento presentado para aprobación inicial en el capítulo 1.6.2.c." "Estado Legal Modificado. Serrería Egurrola" páginas 41-47 de la memoria del proyecto de modificación nº 3 de las NN.SS.P. de Azkoitia.

El presente informe da respuesta a cada una de las alegaciones planteadas.

PRIMERO **Referente a las superficies descritas en el documento.**

Tras reunión aclaratoria con la propiedad en presencia del técnico municipal, se ha ajustado la prolongación de la estructura de la cubrición hasta los 5 metros de distancia de linderos, sobre una base topográfica actualizada de modo y manera que se establezca la superficie definitiva a cubrir. También se ha tenido en cuenta necesidades futuras de edificabilidad (t) en términos de I+D y otras normativas sectoriales que pudieran surgir. Estas nuevas superficies basadas en los criterios del artículo 49 de las Normas Subsidiarias de Azkoitia y artículo 30.6.b. del PTS Agroforestal se dará traslado a la ficha urbanística de Serrería Egurrola para su aprobación provisional. Ello quiere decir, la necesidad de diferenciar entre pabellón construido "cerrado" en cuanto a edificabilidad física y urbanística (t) y pabellón "cubierto" como infraestructura en términos de ocupación de suelo (s) pero sin edificabilidad, es decir, porches o pórticos según las NN.SS.P. de Azkoitia.

El resultado es de 3.174 m^2 en semisótano y 6.020 m^2 sobre rasante haciendo un total de 9.194 m^2 (s) de cubrición para apilado de madera a modo de infraestructura. Se propone el cerramiento del actual pabellón añadiendo una franja de 5 metros en la mitad norte y en su entera longitud al oeste y al sur y contando una entreplanta de 585 m^2 actuales y 405 m^2 futuros haciendo un techo edificable total de 3.190 m^2(t) y 2.200 m^2 de ocupación de suelo (s) para las actuales y las futuras necesidades I+D y normativas sectoriales que pudieran afectar.

Para una mejor aclaración se propone el siguiente cuadro comparativo entre el documento aprobado inicialmente y lo que se propone para la aprobación provisional en cuanto al uso exclusivo de la industria forestal expresada en m^2:

	Ocupación suelo actual (s)	Ocupación suelo final (s)	Edificabilidad Actual (t)	Edificabilidad Final (t)
Aprobación Inicial	1.758	5.447 (SR)+3.028 (BR)	2.298	10.773
Aprobación provisional	1.758	6.020 (SR)+3.174 (BR)	713	3.190

SEGUNDO **Referente a los criterios compositivos, estéticos y de integración en el paisaje de la edificación existente y la programada en su ampliación.**

El ayuntamiento de Azkoitia, como cualquier otro municipio, está obligado a disponer de Normativa Urbanística, bien dentro de las NN.SS.P. o bien como complementarias a las mismas.

Dentro de esa Normativa Urbanística se establecen dos categorías: una de carácter general y otras de carácter particular, para cada área, sector o ámbito urbanístico.

Dentro de dichas normativas, existen las de carácter estético, compositivo e integrador en función del ámbito que se trate: casco viejo histórico, ensanche, edificación abierta, baja densidad, ciudad jardín, polígonos industriales... así como el lugar, paisaje, conectividades y cuencas visuales... y la historia y el arte (desde gótico, renacimiento, barroco, neoclásico, vanguardias del siglo XX,....).

En ese sentido, desde el equipo redactor, se le propuso al alegante el impacto que producía la fachada blanca del actual edificio (37,70 metros de longitud de frente) con lo que la cubrición de sus exteriores para secaderos, produciría triplicar dicha longitud (98,4 metros) produciendo un frente de 136 metros, absolutamente protagonista e impactante en esa ladera de monte, en Azkoitia. Dada la actividad de serrería y su trabajo con la madera, parecía conveniente y lógico un diseño afortunado con celosías y/o lamas de madera, para la protección de la lluvia en los frentes de las fachadas noroeste y oeste fundamentalmente incluso se le proporcionó desde el equipo redactor, imágenes de frontones realizados en sus

cierres con ese material, en pleno suelo no urbanizable, por lo que suponía un factor de amabilidad en su integración en el entorno, dada la enorme escala que adquirirá el pabellón ampliado, en un frágil paisaje no urbanizable.

El alegante se opuso por cuestiones económicas y de mantenimiento, proponiendo actuaciones más ligeras como toldos y redes, cuestión que se aceptó por el equipo redactor. Se le advirtió que no era conveniente en ese ámbito de suelo no urbanizable actuaciones de protección de carácter permanente como los de ámbitos de suelo industrial, tipo chapa metálica, bloques de hormigón, ladrillos caravista y similares, cuestión que se introdujo en las normas de edificación específicas (página 46) y parámetros de integración paisajística (página 43) aspectos que deberán recogerse en el proyecto de ejecución arquitectónico que se presente previo a la Licencia de obras.

TERCERA **Referente a la no necesidad de introducción de medidas correctoras paisajísticas en taludes y escolleras.**

Donde el alegante-propietario no ve necesidad de introducir medidas paisajísticas, es precisamente donde debe establecerse uno de los condicionantes fundamentales de la autorización tanto del uso, como legalización de las actuales instalaciones, incluso la dotación de las nuevas superficies bajo rasante y cubriciones sobre rasante, ambas para secaderos.

Esa necesidad, pues, de integración paisajística, es un punto de partida básico en este documento de modificación. Y es así como se recoge en las Normas de Urbanización específicas (página 45) y parámetros de integración paisajística (página 43).

CUARTA **Referente a las fases de ejecución.**

El documento de modificación nº 3 de NN.SS. no establece la ejecución del pabellón, ni en una ni en cuatro fases.

Solamente establece un razonable plazo de dos años para ejecutar las obras que demanda el propio alegante (capítulo 1.6.2.c.3., página 46).El plazo es orientativo y se establecerá definitivamente en las condiciones de Licencia al proyecto de ejecución que se presente.

QUINTA **Referente a la valoración económica.**

El artículo 31.3. e. del Decreto 105/2008 de 3 de junio, establece la necesidad de un estudio de viabilidad económico-financiera de la operación urbanística. En este caso, al no existir equidistribución urbanística, al no corresponder a ningún tipo de esferas o tipos de actuación previstos en el artículo 136 y siguientes de la Ley 2/2006.

Aún así, los ratios que se proponen son:

Construcción semisótano:	3.127 m^2 (t) x 197,87 €/m^2=	618.750 €
Construcción secaderos:	5.348 m^2 (t) x 301,79 €/m^2=	1.614.000 €
Ejecución urbanización:	1.546 m^2 (t) x 57,00 €/m^2=	88.250 €

Las repercusiones en torno a 200 €/m^2 y 300 €/m^2 para las construcciones previstas y 57 €/m^2 para la urbanización propuestas en los términos de esta modificación se estiman razonables, a los niveles de documento de modificación de NN.SS.P., que se suponen como orientativos.

No obstante, la precisión de los costes vendrá establecido en los correspondientes proyectos de ejecución que se presenten en el Ayuntamiento previo a la concesión de Licencia y la consiguiente liquidación de tasas.

SEXTA **Referente a la innecesariedad de la realización de un proyecto de urbanización.**

Corresponde a esta decisión al propio Ayuntamiento de Azkoitia, su necesariedad. Podrá optar, desde el nivel, tamaño, complejidad e impacto, su elaboración como documento diferenciado, o incluir su definición y valoración, como capítulo integrado en el proyecto de ejecución de la edificación programada.

SEPTIMO **Referente y reincidente en lo erróneo de la valoración económica.**

Me remito a lo contestado en el capítulo quinto, dado que será el proyecto de ejecución quién diseñe, defina, calcule y valore la cubierta pretendida.

RESUMEN En definitiva se destaca el nivel orientativo del documento de modificación y que se remite al proyecto básico y de ejecución de las obras y al control municipal del mismo, dada la escala de las alegaciones presentadas.
Respecto a las superficies, se han aclarado los criterios establecidos diferenciándose entre la superficie edificada y edificable (t) y la superficie de ocupación de suelo que se cubre (s) a modo de infraestructuras (secaderos) en el sentido del artículo 30 del PTS Agroforestal de que no son edificios, es decir, carecen de edificabilidad.

3. CONCLUSIÓN.

Estimar el punto primero de la alegación y desestimar el resto de puntos de la alegación en los términos expuestos en el presente informe.

Pasaia, 24 de marzo de 2015.

Luciano Pagaegi Bilbao
SABAI arkitektoak s.l.p.

1.1.5. CONCLUSIONES DEL INFORME TÉCNICO MUNICIPAL DE FECHA 5 DE DICIEMBRE DE 2014.

1.1.5.1. Conclusiones del informe técnico municipal de fecha 5 de diciembre de 2014.

El informe técnico municipal concluía en la corrección de los siguientes aspectos:

- Estudio de viabilidad económica financiera. El documento se adecuará a la normativa en materia de valoraciones, al RD 1492/2011 por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo (BOE 270, 9-II-2011) según apartado IV.4. del presente informe.
- El documento para la aprobación provisional deberá recoger un apartado ejecutivo específico de resumen ejecutivo del mismo.
- El documento deberá establecer, en aquellos ámbitos urbanísticos en los que la Norma Particular (Ficha Urbanística) contiene la ordenación pormenorizada de los mismos, los distintos coeficientes de ponderación aplicables a cada uso urbanístico de conformidad con la Legislación que se acaba de citar.
- El documento deberá incorporar, en lo que a la documentación gráfica respecta, concretamente en el Sector 16 Zabale y en el Sector 26 Oinartxo, la totalidad de las fichas vigentes y modificadas. La ficha modificada de Oinartxo recogerá la ordenación pormenorizada del Sector.

1.1.5.2. Cumplimiento del condicionado del informe técnico municipal de fecha 5 de diciembre de 2014.

- El documento de aprobación inicial se fundamentaba en los convenios urbanísticos firmados en 2012, en los que efectivamente el valor de repercusión del suelo se remitía a las órdenes ECO y EHA de 2003 y 2007 respectivamente. El presente documento se ha adecuado en el capítulo 5 al RD 1492 de 2011 del Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo.
- A su vez, se ha incorporado el resumen ejecutivo indicado en el artículo 32 del Decreto 105/2008 de 3 de junio, como capítulo 8 del presente documento.
- En cuanto a los ámbitos urbanísticos que contienen ordenación pormenorizada se refiere a Oinartxo, con Planeamiento pormenorizado, reparcelación finalizada y ejecutado el Sector casi en su totalidad con lo que deberá ser el proyecto de modificación de la reparcelación quién modificase, si procediese, los coeficientes de ponderación citados. Toda vez que el Texto Refundido del Plan Parcial, establece en su capítulo 4.5. “Aprovechamiento lucrativo. Coeficientes de ponderación” los siguientes,
  Industrial…… 1,00
  Comercial……. 1,00 serán estos mismos los que se den traslado, a los ámbitos que dispongan la ordenación pormenorizada en la presente Modificación, esto es Oinartxo, capítulos 1.6.2.b en el suelo urbanizable.
- Por último se adjunta la totalidad de la documentación gráfica en las fichas vigentes y modificadas de Oinartxo y Zabale en los correspondientes capítulos 1.6.2.a y 1.6.2.b.

1.1.6. TRÁMITE Y RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DEL PAÍS VASCO.

En cumplimiento del artículo 91 de la Ley 2/2006 de 30 de junio, la modificación nº 3 de las NN.SS. de Azkoitia, una vez aprobado provisionalmente, por el Ayuntamiento de Azkoitia fue remitido por este a la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco.

La cita Comisión en Sesión 4/2015, de la Sección de Planeamiento Urbanístico de Gipuzkoa, celebrada el 16 de septiembre de 2015 por unanimidad de los asistentes, acordó informar favorablemente el documento urbanístico. Únicamente en materia de vivienda se establece la siguiente consideración:

> "(…) El Ayuntamiento de Azkoitia deberá incluir la información relativa a las reservas para el cumplimiento de los estándares de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública del ámbito afectado en el articulado de la Normativa Urbanística, previo a la aprobación definitiva del documento (…)"

Dicha mención se realiza en el capítulo 1.6.2. de la Normativa Urbanística particular, concretamente en la ficha urbanística modificada del Sector 16 "Zabale", capítulo 1.6.2.A.1, página 53.

Se adjunta la certificación de dicha Sesión 4/2015.

EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOKO LURRALDE ANTOLAMENDURAKO BATZORDEA
COMISIÓN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DEL PAÍS VASCO

Espedientea: 3HI-022/15-P03-A
AZKOITIA
Hiri-antolamenduko Plan Orokorraren 3. aldaketa-puntuala, honako hauei dagokienez: Zabale, Oñartxo eta lurzoru urbanizaezina.

TOMÁS ORALLO QUIROGAK, EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOKO LURRALDE ANTOLAMENDURAKO BATZORDEAREN GIPUZKOAKO HIRIGINTZA PLANGINTZA ATALEKO IDAZKARIAK

ZIURTATZEN DUT Gipuzkoako Hirigintza Plangintzaren Atalak irailaren 16an, 4/2015 bilkuran, besteak beste, honako erabaki hauek hartu zituztela, aho batez, kideen gehiengo osoa eratzen zuten bertaratutakoek:

"I.- Lurralde-antolamenduaren arloan:

"I. Aldeko irizpena ematea Azkoitiko udalerriko "Arau Subsidiarioen 3. aldaketa" espedienteari, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legea betetzeari eta honako hauetara egokitzeari dagokionez: Euskal Herriko Lurralde Antolakuntzari buruzko 4/1990 Legearen lurralde-antolamenduko tresnak, eta Autonomia Erkidegoko Erakunde Erkideen eta Lurralde Historikoetako Foru Erakundeen arteko Harremanen gaineko Legea aldatzen duen uztailaren 16ko 5/1993 Legean adierazitako alderdiak.

II. Kontuan hartu beharko da, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen Bigarren Xedapen Iragankorrean ezarritakoari jarraiki, Hiri-antolamenduko Plan Orokor eta Plangintzako Arau Subsidiario guztiak lege horren xedapenetara egokitu beharko direla.

II- Etxebizitzaren arloan:

Etxebizitzaren arloan, Etxebizitza Sailburuordetzaren txostena aldekoa da, baina honako hau hartu behar da kontuan:

> Dokumentua behin betiko onartu baino lehen, Azkoitiko Udalak Hirigintza Araudiaren artikuluetan erreserben informazioa erantsi beharko du, eragindako eremuko babes publikoko araubideren baten menpeko etxebizitza-estandarrak betetzeko.

Expediente: 3HI-022/15-P03-A
AZKOITIA
3ª modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana: Zabale, Oñartxo y suelo no urbanizable.

TOMÁS ORALLO QUIROGA, SECRETARIO DE LA SECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE GIPUZKOA DE LA COMISIÓN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DEL PAÍS VASCO.

CERTIFICO que en la Sesión 4/2015, de la Sección de Planeamiento Urbanístico de Gipuzkoa celebrada el día 16 de septiembre, se adoptó, entre otros, por unanimidad de los asistentes que conformaban la mayoría absoluta de sus miembros, los siguientes acuerdos:

"I. En materia de Ordenación Territorial:

"I. Informar favorablemente el expediente de "3ª Modificación de las Normas Subsidiarias", del municipio de Azkoitia, en lo que respecta al cumplimiento de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, a su adecuación a los instrumentos de Ordenación Territorial de la Ley 4/1990 de Ordenación del Territorio del País Vasco y a los aspectos señalados en la Ley 5/1993 de Modificación de la Ley de Relaciones entre las Instituciones Comunes de la Comunidad Autónoma y los órganos Forales de sus Territorios Históricos.

II. Se deberá tener en cuenta que, en cumplimiento de lo establecido en la Disposición Transitoria Segunda de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, todos los Planes Generales de Ordenación Urbana y Normas Subsidiarias del planeamiento deberán ser adaptados a las determinaciones de la Ley mencionada.

II- En materia de Vivienda:

En materia de vivienda el informe de la Viceconsejería de Vivienda es favorable con la siguiente consideración:

> El Ayuntamiento de Azkoitia deberá incluir la información relativa a las reservas para el cumplimiento de los estándares de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública del ámbito afectado en el articulado de la Normativa Urbanística, previo a la

EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOKO LURRALDE ANTOLAMENDURAKO BATZORDEA
COMISIÓN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DEL PAÍS VASCO

aprobación definitiva del documento.

III. Espediente hau behin betiko onartzeko, eskumena duen organoari honako hauek egindako txostenak bidaltzea: Etxebizitza Sailburuordetza (I. eranskina); eta, URA-Uraren Euskal Agentzia (II. eranskina). Ziurtagiri horiek erantsita doaz."

III. Remitir al órgano competente para la aprobación definitiva del expediente los informes emitidos por la Viceconsejería de Vivienda (Anexo I) y por URA. Agencia Vasca del Agua (Anexo II), que se acompañan a la presente certificación."

Eta horrela jasota gera dadin, ziurtagiri hau egin eta sinatu dut, bilkuraren akta onetsi baino lehen, Vitoria-Gasteizen, 2015eko irailaren 16an.

Y para que así conste, expido y firmo, con anterioridad a la aprobación del acta correspondiente a esta Sesión, en Vitoria-Gasteiz, a 16 de septiembre de 2015.

IDAZKARIA/EL SECRETARIO

Izpta./Fdo.: Tomás Orallo Quirega

1.2. CARÁCTER, OBJETO Y FINALIDAD DEL EXPEDIENTE.

La Modificación que se propone, dentro de un único expediente de Modificación Puntual, ha de considerarse efectivamente como de CARÁCTER PUNTUAL, de acuerdo con lo establecido en el artículo 103 de la Ley 2/2006 de 30 de junio y en el Reglamento de Planeamiento (RP/ artículo 154.4) ya que la alteración de las determinaciones de las vigentes NN.SS. de Planeamiento Municipal, suponen únicamente cambios aislados de las mismas, sin que conlleven la adopción de un nuevo modelo territorial que origine nuevos criterios globales, ni respecto a la estructura general y orgánica del territorio, ni a la clasificación del suelo.

El artículo 103 de la Ley 2/2006 de 30 de junio, a los efectos de su tramitación, en su apartado tercero remite al artículo 58 en cuanto al rango jerárquico de las determinaciones de ordenación, el cual en su, también, apartado tercero establece que:

> "Las determinaciones de la ordenación pormenorizada no podrán contravenir las determinaciones de la ordenación estructural, salvo la previa o simultánea modificación o revisión del correspondiente plan general.".

Para ello se procede en este documento a la adecuación urbanística de las necesidades y realidad existente de los ámbitos citados para esta modificación.

Además, en 7 de agosto de 2013, se procedió a la firma de un Convenio Urbanístico entre los propietarios de los Sectores 16 y 26 y la Serrería Egurrola y el Ayuntamiento, el cual entendiendo el interés público de las modificaciones propuestas por las personas interesadas, describía en la clausula nº 1, literalmente lo siguiente:

> **"Primero. Objeto.**
>
> El Objeto de este Convenio de Ordenación Urbanístico es el siguiente:
>
> Establecer el contenido de la 3. Modificación Puntual del Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico de Azkoitia y concretar las condiciones para su ejecución.
>
> El contenido de la 3ªModificación Puntual es el siguiente:
>
> I. Ámbito 26. Polígono Industrial Oinartxo. Aparte de la edificabilidad de la parcela V3, en la actualidad propiedad de UISA, es decir, aparte de la edificabilidad en planta baja de 2.000 m^2, se propone añadir otra planta (como quedaba recogido en el borrador de la 2ª modificación) Para ello, en el documento deberá quedar reflejada la actividad de dotaciones.
>
> II. Ámbito 16. Zabala. Las normas actuales para este ámbito condicionan la puesta en marcha de cualquier actividad a la concesión del 60% de las licencias de las normas urbanísticas de la normativa de Azkoitia. Así las cosas, la única empresa ubicada en el ámbito ha enviado a este Ayuntamiento una petición para la regularización de su situación. En consecuencia, esta 3ª modificación (tal y como se recogía en el borrador de la 2ª modificación) debería proponer la consolidación de la situación actual de la parcela industrial del ámbito.
>
> III. En el entorno de Egurrola, ámbito para actividades económicas en suelo no urbanizable. A petición de las empresas ubicadas en el entorno de Egurrola, se propone la designación de un ámbito para el desarrollo de actividades asociadas al sector primario. Cumpliendo el criterio de la Consejería de Ordenación del Territorio del Gobierno Vasco, y visto que se propone una actividad relacionada con el sector primario, se va a proponer designar un

ámbito para el desarrollo de la actividad relacionada con el sector primario en suelo no urbanizable.

IV. La propuesta de recalificación de parcela de forestal a agroganadero a la vista de que según el histórico de ortofotos, es evidente que uso forestal no se ha desarrollado, al menos, en los últimos treinta años existiendo incluso una casería no vinculada a ningún tipo de explotación forestal en la parcela; ello permitirá la reordenación de los recursos naturalísticos de la zona atendiendo a su mayor vocación de uso y una calificación más adecuada en cuanto a la situación actual del suelo".

Por último, el Ayuntamiento de Azkoitia ha considerado oportuno flexibilizar y optimizar las condiciones de parcelación mínima, en el polígono industrial de Oinartxo, con el objeto del control del tamaño, en su caso, y así impulsar y viabilizar el ámbito de las actividades económicas en el municipio.

1.3. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE LA MODIFICACIÓN.

Esta justificación de la necesidad de la Modificación nº 3, es la siguiente:

Modificación nº 1 (Suelo Urbanizable Residencial).

Respecto al Sector 16. Zabale se trata de una actuación de consolidación, en la que se pretende consolidar la actividad de una industria definida en el planeamiento su edificación, como fuera de ordenación, dada la inactividad del Sector de la construcción en el sector inmobiliario, debido a la crisis financiera y en tanto en cuanto no se reactive la misma.

Modificación nº 2 (Suelo Urbanizable Industrial).

Respecto al Sector 26. Oinartxo, se trata de una actuación de dotación dado que por sus necesidades de la actual actividad, se permite posibilitar el incremento de una planta nueva en el pabellón industrial actual.

Asimismo, se aprovecharía, la presente modificación para introducir una ordenanza que establezca la parcela mínima con el objeto de posibilitar y garantizar, con efectividad, la posible división parcelaria, atendiendo al interés público municipal.

Modificación nº 3 (Suelo No Urbanizable).

Respecto a la Serrería Egurrola y sus necesidades de ampliación para cubrición del almacenaje de madera para secado al exterior, en un suelo ya antropizado, se piensa en el mantenimiento de la clasificación del suelo, es decir, manteniéndose como suelo no urbanizable y utilizando la matriz para la ordenación del medio físico de las DOT, y entender como uso forestal admisible en la zonificación de las NN.SS.P. no solo como agroganadero por considerarse “incluidas en el uso, las instalaciones necesarias para el manejo de las masas, así como las construcciones ligadas a la explotación forestal, (…) del epígrafe 8.5.2.C.4. de dichas Directrices de Ordenación Territorial, como uso “propiciado” o “admisible con planeamiento de desarrollo” según la categoría del suelo o desde el artículo 31 del PTS Agroforestal de la CAPV. Esta técnica del urbanismo parece más coherente y garantista para la administración pública, al mantenerse la clasificación del suelo, como no urbanizable.

Modificación nº 4 (Suelo No Urbanizable).

Respecto al cambio de categoría de ordenación en una parte del caserío Oianguren, parte de constatar la realidad física del lugar. Se trata de un prado de pasto, que las NN.SS.P./1997, categorizan como forestal, lo que siempre ha sido un “zelai”, un prado, una campiña. El objetivo, tratará pues de adecuar simplemente la trama gráfica de la categoría de ordenación pasando de una zona forestal a una zona agroganadera y campiña, con la consiguiente adecuación automática de usos.

Referente exclusivamente al suelo no urbanizable, se trataría de estas dos últimas modificaciones: la nº 3 y nº4 que estarán sujetas al estudio de evaluación estratégica ambiental.

En realidad, se trata de dos aspectos puntuales y particulares que no afectan al Modelo Territorial establecido para el municipio, por lo que el impacto en las NN.SS.P. de 1997 se considera nulo, es decir que no tiene incidencia apenas sobre el modelo físico y tampoco ninguna afección al medio ambiente. Se considera un impacto de tipo paisajístico en el caso de la Serrería Egurrola que precisara las medidas correctoras oportunas en el planeamiento de desarrollo.

1.4. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.

La justificación de la conveniencia y oportunidad de la presente Modificación nº 3 de las NN.SS.P. de Azkoitia, se sustenta en la voluntad municipal de posibilitar las actuaciones descritas en el apartado anterior referente a los suelos clasificados como urbanizables (2) y no urbanizables (2), sin que ello suponga incremento alguno en los límites de desarrollo máximo previsibles para el municipio según las Directrices de Ordenación del Territorio, ni afecten a la ordenación estructurante del Plan.

Además el artículo 103, de la Ley 2/2006 de 30 de junio, referida a la modificación de los planes de ordenación urbanística en cuánto a concepto, procedencia y límites se establece en su apartado cuarto:

"La modificación podrá tener lugar en cualquier momento".

Y en base a ello, fue redactado entre el Ayuntamiento de Azkoitia y los propios interesados, el preceptivo Convenio Urbanístico en fecha 7 de agosto de 2013.

1.5. CRITERIOS, CONTENIDOS Y ACCIONES EN QUE SE BASA LA MODIFICACIÓN Nº 3.

1.5.1. CRITERIOS Y CONTENIDOS.

Los criterios fundamentales en que se basa la presente Modificación de las NN.SS.P. son los siguientes:

1. Adecuar la realidad urbanística a la realidad de la actual actividad económica del único pabellón industrial existente pendiente de regularización de su actividad con lo que se pretende su consolidación en el Sector 16. Zabale de las NN.SS.P. de Azkoitia.

2. Posibilitar el desarrollo de las necesidades industriales actuales en una parcela edificada del Sector 26 Oinartxo, concretamente en la parcela V3 añadir una planta de 2000 m2 a la ya existente, con la consiguiente reserva dotacional, así como la definición y el establecimiento de la parcela mínima más ajustadas a la realidad de la gestión del área, desde un interés público.

3. Posibilitar las necesidades de ampliación/cubrición de espacio ya antropizado para secado de madera de la Serrería Egurrola en suelo no urbanizable definiendo las características y parámetros de dicha ampliación/cubrición. En este sentido al no proceder a su reclasificación de suelo y mantenerse como suelo no urbanizable de uso forestal y como actividad admitida las instalaciones necesarias para la transformación y explotación forestal, se tratará de la delimitación del ámbito susceptible de ordenación y con indicación de los parámetros urbanísticos a regir en esa parte del suelo no urbanizable y su ordenación y desarrollo pormenorizado que posibilite las actuaciones previstas en el ámbito.

4. Corregir el error detectado en la categoría de ordenación de una parte de los pertenecidos del caserío Oianguren, adaptando dicha categoría a la realidad física del lugar. En ese sentido solamente se contempla la adecuación gráfica de la categoría del suelo a agroganadero, pasando de manera automática al régimen urbanístico de dicha clase de suelo no urbanizable.

Los contenidos del presente documento se fundamentan en el artículo 102 y siguientes de la Ley 2/2006 de 30 de junio, artículo 31 del Decreto 105/2008 de 3 de junio y en lo que concierne en el Decreto 123/2012 de 3 de julio.

1.5.2. ACCIONES.

1. De Ordenación Estructural (Ley 2/2006)
   Serán de aplicación:
   De carácter general: artículo 35.1.h.
   De suelo urbanizable sectorizado: artículo 35.2.c.
   De suelo no urbanizable: artículo 35.4.a,b.

2. De Ordenación Pormenorizada (Ley 2/2006).
   Serán de aplicación:
   Artículo 56.1.e,f,i,k,

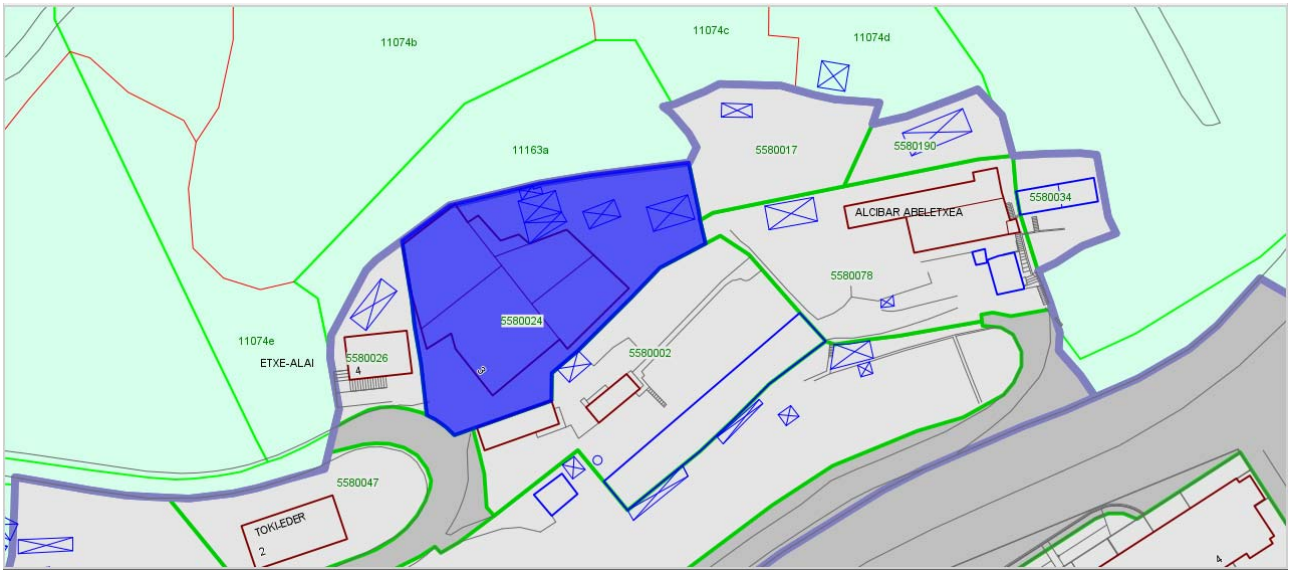
3. De parcelaciones
   Serán de aplicación:
   Artículos 38 y siguientes Ley 2/2006
   Artículo 92 de las NNSSP de Azkoitia.

1.6. MODIFICACIÓN PUNTUAL.

1.6.1. ESTADO LEGAL ACTUAL.

1.6.1.A. SECTOR 16 “ZABALE”.

1.6.1.A.1. PARCELARIO.



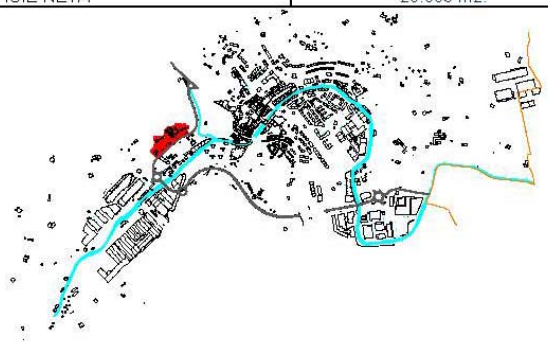
1.6.1.A.2. ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE. FICHA URBANÍSTICA SECTOR 16. "ZABALE".

AZKOITIKO PLANGINTZARAKO ARAU SUBSIDIARIOAK
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE AZKOITIA

FICHA URBANÍSTICA DEL SECTOR — 16.- "ZABALE"

DATOS GENERALES

CLASIFICACION	SUELO URBANIZABLE	SUPERFICIE TOTAL	21.733 m2.
CALIFICACION	RESIDENCIAL	SUPERFICIE NETA	20.803 m2.



SISTEMAS GENERALES		
SISTEMA GENERAL DE CAUCES	E-3	0 m2.
SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES	D	930 m2.
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	E-1	0 m2.
SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS	F	0 m2.
ZONA RESIDENCIAL	A-2 Y A-3	20.803 m2.
SUPERFICIE TOTAL		21.733 m2.

TIPO DE ACTUACION	REGENERACIÓN Y NUEVO DESARROLLO

Nº DE VIVIENDAS

ACTUAL	24	SUSTITUDAS	0	NUEVAS	36	TOTAL	60

DENSIDAD SOBRE LA SUPERFICIE TOTAL NETA	28,84 Viv/Ha	VIVIENDAS DE VPO: 30		
TIPOLOGIA	A-2 Y A-3	BIFAMILIARES, BLOQUES EN LINEA	SECCION	PB+4 Y PB+5 (ACTUALES) Y SS+2+BC Y PB+1+BC

EQUIPAMIENTOS

COMERCIAL		ESCOLAR		SANITARIO		SOCIO-CULTURAL		ADMINISTRATIVO		RELIGIOSO		DEPORTIVO	
PARC.	EDIF.	PARC.	EDIF.	PARC.	EDIF.	PARC.	EDIF.	PARC.	EDIF.	PARC.	EDIF.	PARC.	EDIF.

ESPACIOS PUBLICOS (SUPERFICIES APROXIMADAS A DETERMINAR EN EL PP)

VIALES	APARCAMIENTOS Nº		PARQUE INFANTIL	ACERAS Y PLAZAS	JARDINES	BIDEGORRI
1.441 m2.	40 PLAZAS			741	1.200	

APROVECHAMIENTOS

	OCUPACIÓN EN PLANTA	PARCELA PRIVADA	SUPERFICIE TOTAL
VIVIENDA			
COMERCIAL			
TOTAL	901 + 1.788 m2 (orientativo)	4.304 + 4.842 m2. (orientativo)	3.246 + 4.911 m2.

USOS

VIVIENDA	COMERCIO	OTROS USOS
En plantas altas y en plantas bajas en bifamiliares y nuevos bloques		

OBJETIVOS

- Regeneración de una zona mixta, en la que conviven industrias con viviendas, granjas y txabolas, transformándola en una zona residencial de baja densidad, manteniéndose las edificaciones residenciales y reordenando una zona de huertas de ocio.

- Modificación del acceso al barrio de Urrategi, eliminándose el actual y realizándolo a través del nudo ampliado de Altzibar. Desde este vial, se accederá, así mismo, al Sector, se gestionará como Sistema General, adscrito a la rede Provincial.

- Creación de un espacio libre que bordee el caserío Zabale (inventariado).

CONDICIONES DE PLANEAMIENTO Y ACTUACION

- Se redactará un Plan Parcial, Proyecto de Urbanización, Estatutos, Bases de Concertación, Proyecto de Reparcelación y Programa de Actuación Urbanizadora.

- Sistema de Actuación: CONCERTACION.
- Está prevista su realización en el segundo quinquenio, condicionada.

- Si, con anterioridad a la ejecución del Sector por los propietarios, el Ayuntamiento estimase necesaria la ejecución de las obras de urbanización total o parcial o construir parte del equipamiento, se podrá obtener por cesión gratuita el suelo previsto para tales obras o subsidiariamente, por el sistema de expropiación forzosa. La aprobación de la presente Normativa, producirá los efectos previstos en el Art. 33 de la Ley 6/98 de 23 de abril sobre Régimen del Suelo y Valoración. Una vez obtenidos los terrenos, el Ayuntamiento, ejecutará las obras a su coste. Los promotores rembolsarán al Ayuntamiento, los gastos de urbanización que les hubiere correspondido, así como el justiprecio que se hubiere podido pagar por los terrenos, actualizados a la fecha de cobro.

CONDICIONES DE EQUIPAMIENTO Y URBANIZACION

- El plan parcial dotará al Sector, como mínimo, de los espacios libres de dominio y uso público y de los equipamientos exigidos por la Ley del Suelo.

- Correrá, por cuenta de los promotores del Sector, sufragar la totalidad de las obras de urbanización comprendidas dentro del límite de actuación a excepción del vial al Barrio de Urrategi que es Sistema General. Así mismo, sufragar las conexiones con las infraestructuras exteriores.

- Se cumplimentará la cesión del 10% de la edificabilidad media al Ayuntamiento

- Los edificios se dotarán, al menos de 1,5 plazas de aparcamiento por vivienda. Los accesos a garajes se ubicarán dentro de las parcelas privadas. Se cederán los terrenos correspondientes a las huertas de ocio, que pasarán a gestionarse desde el Ayuntamiento

CONDICIONANTES MEDIOAMBIENTALES

- SUELOS CONTAMINADOS: Obligatoriedad de investigación de la calidad del suelo tal y como determina la ley 1/2005 de 4 de febrero. La licencia o autorización para el movimiento de tierras en las zonas afectadas de este Area queda supeditada a la previa declaración de la calidad del suelo por el órgano competente.
- El planeamiento de desarrollo deberá tener en cuenta, como criterios de diseño:
  - Respeto e integración de las manchas de entidad de vegetación autóctona.
  - Limitación de las áreas pavimentables no permeables. En los espacios peatonales y de accesos rodados se planteará la utilización de materiales permeables a la lluvia.
- El futuro proyecto de bidegorri se ajustará a las recomendaciones realizadas por el Manual para las vías ciclistas de Gipuzkoa (Diputación Foral de Gipuzkoa, 2006).
- Se establecerán sistemas de ahorro de agua y consumo energético en las nuevas edificaciones, así como en los espacios públicos. Los edificios de nueva construcción deberán disponer, al menos, del certificado de eficiencia energética (Real Decreto 47/2007, de 19 de enero).
- Ruido Ambiental: los edificios más próximos a la carretera GI-2634 superan los siguientes ruidos en fachada: 65-70 dB(A) Lden (día-tarde-noche) y 60 dB(A) Ln (noche). Parte del barrio de Zabale está especialmente expuesto a este impacto debido a su cercanía a la carretera y a la inexistencia de obstáculos entre ésta y las casas. El planeamiento de desarrollo contemplará medidas preventivas o correctoras que aseguren que no se sobrepasarán los niveles máximos de ruido ambiental recomendados en las zonas residenciales. En este sentido las nuevas edificaciones residenciales cumplirán con unas condiciones de ruido acordes con las recomendaciones europeas y de la organización mundial de la salud. No se deberán superar los niveles de ruido de 65 dB (A) en horario diurno y 55 dB (A) en horario nocturno en fachadas. Para ello se establecerán medidas como pantallas acústicas que eviten el citado ruido producido, fundamentalmente, por el tráfico en la carretera GI-2634. En el caso de que éstas medidas no sean suficientes, se establecerán otras medidas complentarias (ordenación de los espacios de las viviendas, sistemas de aislamiento adicionales...).
- Durante la fase de obras se tendrán en cuenta medidas protectoras y correctoras para minimizar ruidos, contaminación de aire, etc.

DESARROLLO de la A.I. 16-1 (Superficie: 20.830 m2.) SUELO URBANIZABLE

1. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Se consolidan las edificaciones residenciales existentes, caserío Zabale, Miren Txiki, Toki Eder y Etxe Alai, con sus actuales edificabilidades, que suponen 3.246 m2., quedando fuera de ordenación los diferentes anexos de las mismas.
Se autorizan nuevas edificabilidades en base a 6 edificaciones bifamiliares, con una superficie total de 2.436 m2. y dos bloques de vivienda con una superficie de total de 2.475 m2.
Se autoriza la construcción de plantas de sótano.
Ocupación aproximada en planta de edificación nueva: 1.788 m2.
Parcela privada de las edificaciones actuales: 4.304 m2.
Parcela privada de las edificaciones nuevas: 4.842 m2.(orientativo)
Sección de las nuevas edificaciones: PB+1+BC, altura de alero 7,00 m. en bifamiliares y SS+2+BC, con altura de alero de 9,00 m. desde el vial en los bloques.
Nº máximo de viviendas: 24 actuales y 36 nuevas (Total 60).
La ordenación grafiada es a título orientativo.
Los vuelos máximos se fijan en 1,00 m. pudiendo desarrollarse en toda la longitud de las fachadas, excepción hecha de la PB. El porcentaje de vuelos cerrados no superará el 50%. Los sótanos de los bloques podrán sobresalir una franja de 3,00 m. de la línea de ocupación de la vivienda.
Pendiente máxima de cubierta 35%, a cuatro aguas. Se admiten, opcionalmente, terrazas en el BC, sin que sobresalgan elementos de las mismas de la línea de pendiente de cubierta.
Los aleros tendrán un vuelo máximo de 1,80 m. contados desde el cierre de la fachada.

2. CONDICIONES DE USO

Las plantas de sótano y semisótano se dedicarán, exclusivamente, a guardería de vehículos ligeros, trasteros o servicios e instalaciones comunes de la edificación.
Las plantas bajas se podrán destinar a vivienda además de portales, cuartos de instalaciones comunes, oficinas, comercio o equipamientos.
Las plantas de pisos se destinarán a vivienda, oficinas o equipamientos.
Las plantas bajocubierta podrán destinarse a vivienda además de trasteros o servicios e instalaciones comunes propias del bloque.

3. CONDICIONES COMPLEMENTARIAS

Esta unidad de actuación, solo podrá desarrollarse cuando se haya saturado el 80% de los desarrollos previstos en el resto de las áreas o sectores, a excepción del Sector 15 "Santa Clara" que está sujeto a las mismas condiciones que el presente.

1.6.1.B. ESTADO LEGAL ACTUAL. SECTOR 26. "OINARTXO".

Situación: Ámbito totalmente desarrollado y ejecutado. La urbanización ya ha sido recepcionada por el Ayuntamiento de Azkoitia (el presente ámbito ha pasado, en consecuencia, a tener la categoría de suelo urbano, Art. 11,2 de la Ley 2/2006 de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo).

Plan Parcial: Aprobado definitivamente en fecha 10 de mayo de 2007 por el Pleno del Ayuntamiento de Azkoitia (BOG nº 236 de 4 de diciembre de 2007).

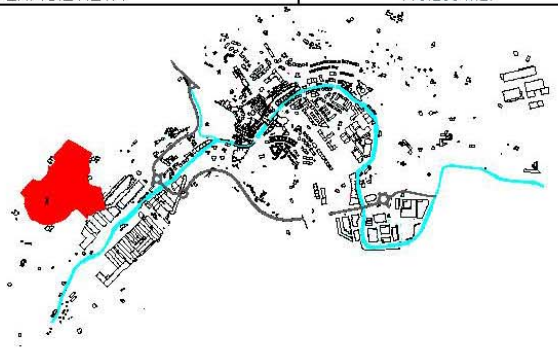
Primera modificación del Plan Parcial: Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Azkoitia de 25 de febrero de 2009, se dio aprobación definitiva a la Modificación del citado Plan Parcial (BOG nº 70 de 17 de abril de 2009).

1.6.1.B.1. ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE. FICHA URBANÍSTICA SECTOR 26 "OINARTXO".

AZKOITIKO PLANGINTZARAKO ARAU SUBSIDIARIOAK
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE AZKOITIA

FICHA URBANÍSTICA DEL SECTOR — 26.- "OINARTXO"

DATOS GENERALES			
CLASIFICACION	SUELO URBANIZABLE	SUPERFICIE TOTAL	146.200 m2.
CALIFICACION	ACTIVIDADES ECONOMICAS	SUPERFICIE NETA	146.200 m2.



SISTEMAS GENERALES		
SISTEMA GENERAL DE CAUCES	E-3	0 m2.
SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES	D	0 m2.
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	E-1	0 m2.
SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS	F	0 m2.
ACTIVIDADES ECONOMICAS	**B-1**	**146.200 m2.**
SUPERFICIE TOTAL		**146.200 m2.**

COMPRENDE LAS ANTIGUAS AREAS	SUPERFICIE AFECTADA M2.	TIPO DE ACTUACION	OCUPACION EN PLANTA		
			ACTUAL	CRECIMIENTO	TOTAL
AREA 59.- OINARTXO	TOTAL 146.200	NUEVO DESARROLLO	0	44.000	44.000
TOTAL			**0**	**44.000**	**44.000**

APROVECHAMIENTOS	
OCUPACION EN PLANTA DE LA EDIFICACION	44.000 m2.
EDIFICABILIDAD SIN ENTREPLANTAS	68.000 m2.
EDIFICABILIDAD CON ENTREPLANTAS (50%)	88.400 m2.
PORCENTAJE DE OCUPACION EN PLANTA	**0,30 m2./m2.**

EQUIPAMIENTOS APROXIMADOS													
ESCOLAR		SANITARIO		SOC.CULTURAL		ADMINISTRATIVO		RELIGIOSO		DEPORTIVO		OTROS	
PARC.	EDIF.	PARC.	EDIF.	PARC.	EDIF.	PARC.	EDIF.	PARC.	EDIF.	PARC.	EDIF.	PARC.	EDIF.
				1.500						3.000		1.500	

ESPACIOS PUBLICOS (A DETERMINAR EN EL PP)						
VIALES	APARCAM.		ACERAS PLAZAS	JARDINES	BIDEGORRI	PLATAFORMA TRANVIA
m2.		m2.	m2.	15.000 m2.	m2.	m2.

SUELO URBANIZABLE

OBJETIVOS

- Cuenta con un Plan Parcial aprobado, no obstante, la clasificación del Sector 27- Egino Berri, en terrenos que se emplazan a contiuación del Secto, obliga a una reordenación de los viales internos de la misma, con objeto de que sirvan a su vez para mejorar los accesos al nuevo Sector 27,con ello se posibilita una mayor edificabilidad del Sector 26 , compensándose de alguna manera el incremento de los costos de urbanización que suponen los nuevos accesos. En consecuencia se ha estimado oportuno llevar a cabo la redacción de un nuevo Plan Parcial adaptado a los nuevos condicionantes.

- La ordenación que figura en la ficha es a título informativo, el Plan Parcial no superará, en ningún caso, la edificabilidad máxima establecida de 88.400 m2.

CONDICIONANTES MEDIOAMBIENTALES

- SUELOS CONTAMINADOS: Obligatoriedad de investigación de la calidad del suelo tal y como determina la ley 1/2005 de 4 de febrero. La licencia o autorización para el movimiento de tierras en las zonas afectadas de este Area queda supeditada a la previa declaración de la calidad del suelo por el órgano competente.
- El planeamiento de desarrollo deberá tener en cuenta, como criterios de diseño:
  - Respeto e integración de las manchas de entidad de vegetación autóctona.
  - Limitación de las áreas pavimentables no permeables. En los espacios peatonales y de accesos rodados se planteará la utilización de materiales permeables a la lluvia.
  - Se procurará ubicar los usos edificatorios en los terrenos más llanos y mantener la vegetación arbórea existente en las zonas de mayor pendiente.
- El proyecto de urbanización contará con un Programa de restauración ambiental y paisajística. Este proyecto deberá recoger un análisis de las áreas afectadas por la ejecución de las obras y actuaciones complementarias, tales como: instalaciones auxiliares, vertederos o escombreras de nueva creación, zonas de extracción de materiales a utilizar en las obras, red de drenaje de las aguas de escorrentía superficiales, accesos y vías abiertas para la obra, etc. Este Programa de restauración incluirá las actuaciones que deben realizarse para la integración paisajística de la actuación, con especial atención a la nueva red de drenaje de las aguas de escorrentía, la integración del sector en relación con la orografía (taludes tendidos, técnicas "vivas" de estabilización de taludes) y los bordes de los cauces, la descripción de las especies vegetales que se van a utilizar en la restauración...

CONDICIONES DE EDIFICACION

Secciones:
PB: Altura 10,00 m.
PB+1: Altura 20 m.
PB+2 (equipamientos): Altura 15,00 m.
PB+2 (oficinas): Altura 15,00 m.
El ayuntamiento podrá modificar las alturas por necesidades de producción u otras circunstancias.

Dotaciones mínimas:
Zona verde: 15.000 m2.
Parque deportivo: 2%
Equipamiento comercial: 1% (puede ser privado)
Equipamiento social: 1%
Nº de aparcamientos: 1 por cada 100 m2. construidos.

CONDICIONES DE PLANEAMIENTO Y ACTUACION

Sistema de actuación: Concertación.
Se redactará un Plan Parcial, Proyecto de Urbanización, Estatutos y Bases de Concertación, Proyecto Reparcelación y Programa de Actuación Urbanizadora.
Está prevista su realización en el primer quinquenio.

Si, con anterioridad a la ejecución del Sector por los propietarios, el Ayuntamiento estimase necesaria la ejecución de las obras de urbanización total o parcial o construir parte del equipamiento, se podrá obtener por cesión gratuita el suelo previsto para tales obras o subsidiariamente, por el sistema de expropiación forzosa. La aprobación de la presente Normativa, producirá los efectos previstos en el Art. 33 de la Ley 6/98 de 23 de abril sobre Régimen del Suelo y Valoración. Una vez obtenidos los terrenos, el Ayuntamiento, ejecutará las obras a su coste. Los promotores rembolsarán al Ayuntamiento, los gastos de urbanización que les hubiere correspondido, así como el justiprecio que se hubiere podido pagar por los terrenos, actualizados a la fecha de cobro.

Se cumplimentará la cesión del 10% de la edificabilidad media al Ayuntamiento.

CONDICIONES DE EQUIPAMIENTO Y URBANIZACION

El Plan Parcial, dotará al Sector, como mínimo, de los sistemas de espacios libres de dominio y uso públicos de los equipamientos exigidos por la Ley del Suelo. Correrá, por cuenta de los propietarios, la ejecución de las obras de urbanización dentro de los límites y las conexiones con las infraestructuras exteriores, a excepción del vial, situado dentro de los límites, que es sistema general adscrito al Sector.

En todo caso, y de conformidad con lo establecido en el Plan Territorial Sectorial de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y de Equipamientos Comerciales el dimensionamiento máximo de los nuevos equipamientos comerciales queda establecido con arreglo a los siguientes parámetros: Superficie neta máxima de plataforma explanada: 40.000 m2; y Superficie máxima de techo edificable: 13.000 m2.

1.6.1.B.2. ORDENACIÓN PORMENORIZADA. SECTOR 26 "OINARTXO". PLAN PARCIAL.

a) Memoria del Plan Parcial. Estado Actual.

Parcelas resultantes y asignación de aprovechamientos.

Parcelas privadas	**Superficie (m^2)**	**Ocupación máx. (m^2)**	**Edificabilidad máx. (m^2)**
V1	4.387 m^2	4.387 m^2 (100%)	10.910 m^2 (pb+1+entr)
V2	5.795 m^2	5.795 m^2 (100%)	14.731 m^2 (pb+1+entr)
V3	2.001 m^2	2.001 m^2 (100%)	2.401 m^2 (pb+entr)
V4	6.960 m^2	5.000 m^2 (72%)	6.500 m^2 (pb+entr)
V5	12.812 m^2	8.968 m^2 (70%)	12.555 m^2 (pb+entr)
L1	1.436 m^2	801 m^2 (55,78%)	2.403 m^2 (pb+2)
L2	11.539 m^2	5.769 m^2 (50%)	6.923 m^2 (pb+entr)
Equip. Comercial	1.749 m^2	1.321 m^2 (75,92 %)	5.580 m^2 (pb+3)

Total parcelas privatizables	46.670 m^2	34.042 m^2 (72,94%)	61.643 m^2 (1,32 m^2/m^2)

Dotación equipamientos públicos	**Superficie (m^2)**	**Ocupación máx. (m^2)**	**Edificabilidad máx (m^2)**
Equip. Social	1.516 m^2	100 m^2 (6,60%)	100 m^2 (pb)
Equìp. deportivo	3.000 m^2	---	---
TOTAL SECTOR	51.186 m^2	33.318 m^2	61.743 m^2

Se cumple, por tanto, el criterio establecido por el Plan Territorial Sectorial de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y de Equipamientos Comerciales de que un mínimo del 3% de la superficie total de techo, edificable se destinará a equipamiento dotacional de servicios a las empresas (oficinas, hostelería, empresas auxiliares, servicios comunes, etc) con titularidad pública o privada. En el presente Plan Parcial este porcentaje es del 9,2%.

b) Normativa del Plan Parcial. Estado Actual.

Artículo 44. Ficha Urbanística correspondiente a la parcela industrial V3.

Descripción:

Parcela prevista para acoger pabellones modulares de una altura.

Parámetros básicos de superficie y aprovechamiento:

Superficie de parcela: 2.001 m^2
Ocupación máxima: 2.001 m^2 (100% de la parcela).
Edificabilidad máxima: 2.401 m^2

Condición de forma y volumen:

Perfil edificatorio: PB.

Se permite la construcción de entreplantas cuya superficie computará a efectos de edificabilidad.

No se permite la construcción de sótanos.

Alturas máximas

Altura de coronación: 10 metros.

Altura total: 12 metros.

Por necesidades de los procesos productivos o actividades que se vayan a desarrollar en las edificaciones, el Ayuntamiento podrá señalar alturas y perfiles superiores, sin que se supere la edificabilidad máxima fijada en este Plan Parcial.

Condiciones específicas de edificación y parcelación:

Alineaciones máximas y rasantes: Las que se recogen en el plano II.1. *Alineaciones y rasantes.*

Se permiten vuelos de 2 metros sobre las alineaciones máximas.

Superficie de parcela mínima: 200 m^2

Frente mínimo de la parcela: 8 metros.

Dotación de aparcamientos:

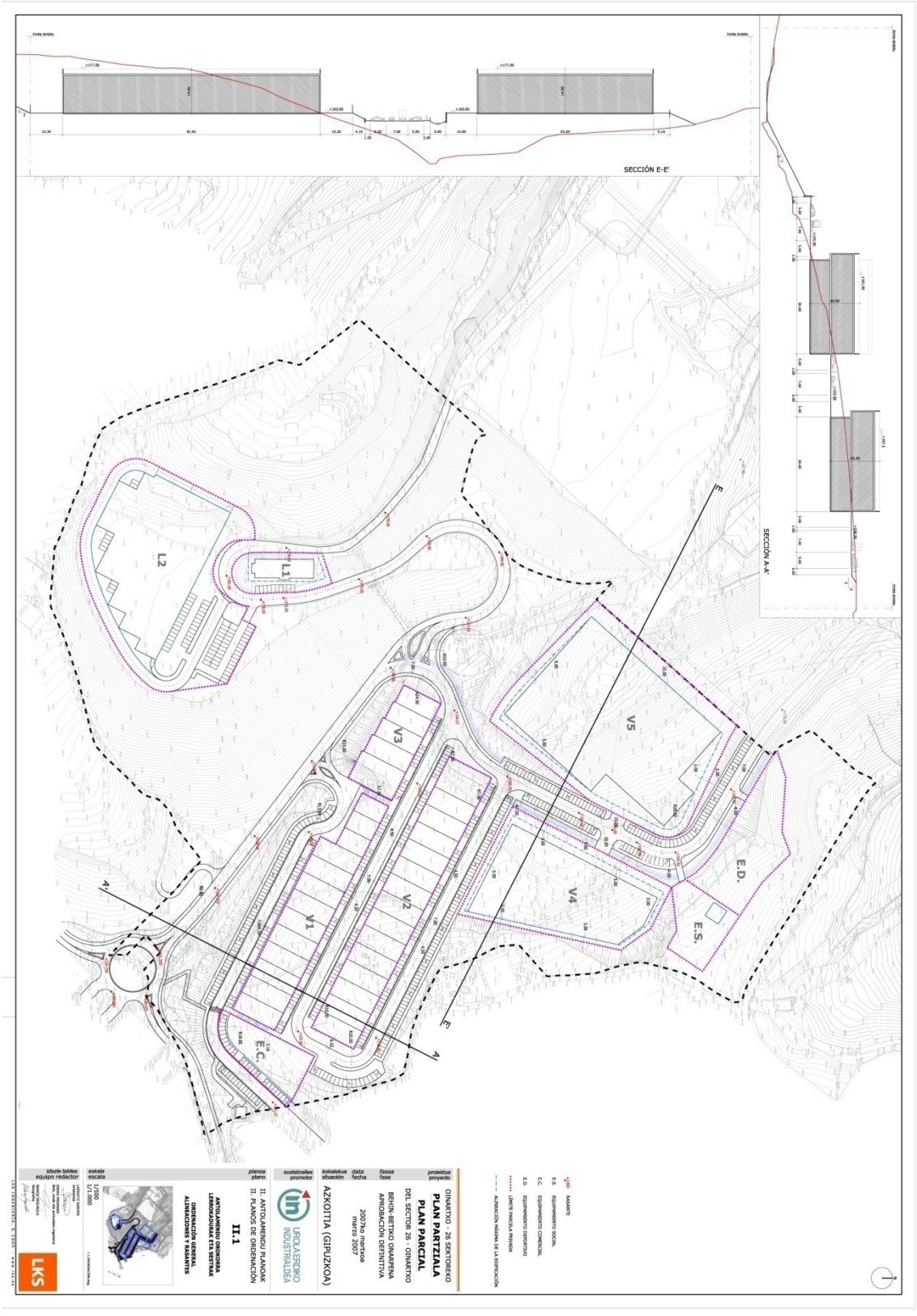
Todas las plazas de aparcamientos que serían necesarias para cumplir el ratio de 1 plaza/100 m^2 (t) se han encajado en viales públicos.

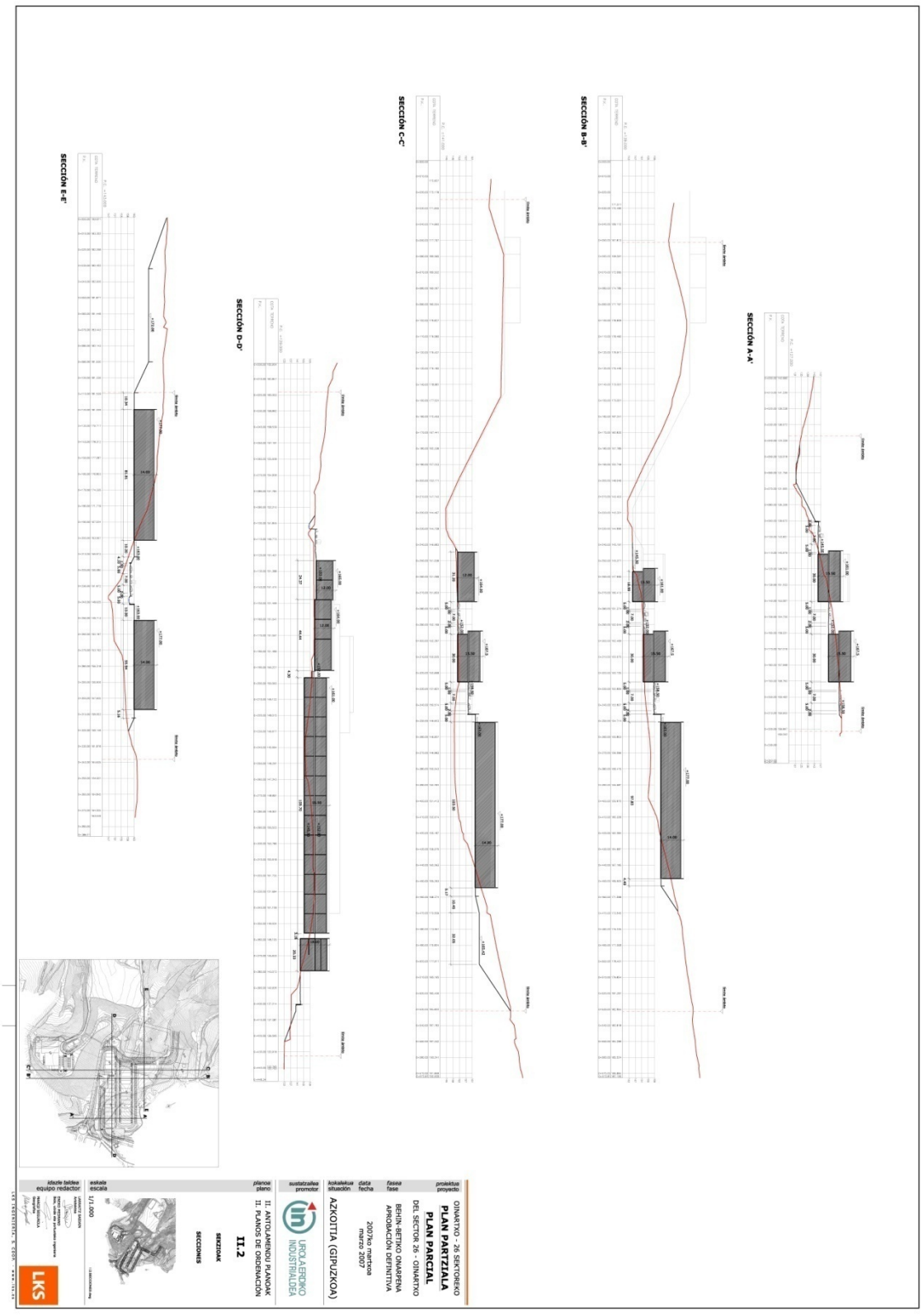
c) Planos.

Sección C.C', del plano II.2. Secciones del Plan Parcial, referente a la parcela V3.

No se ajusta a la realidad física y topográfica del lugar, lo que supone un error de perfil.

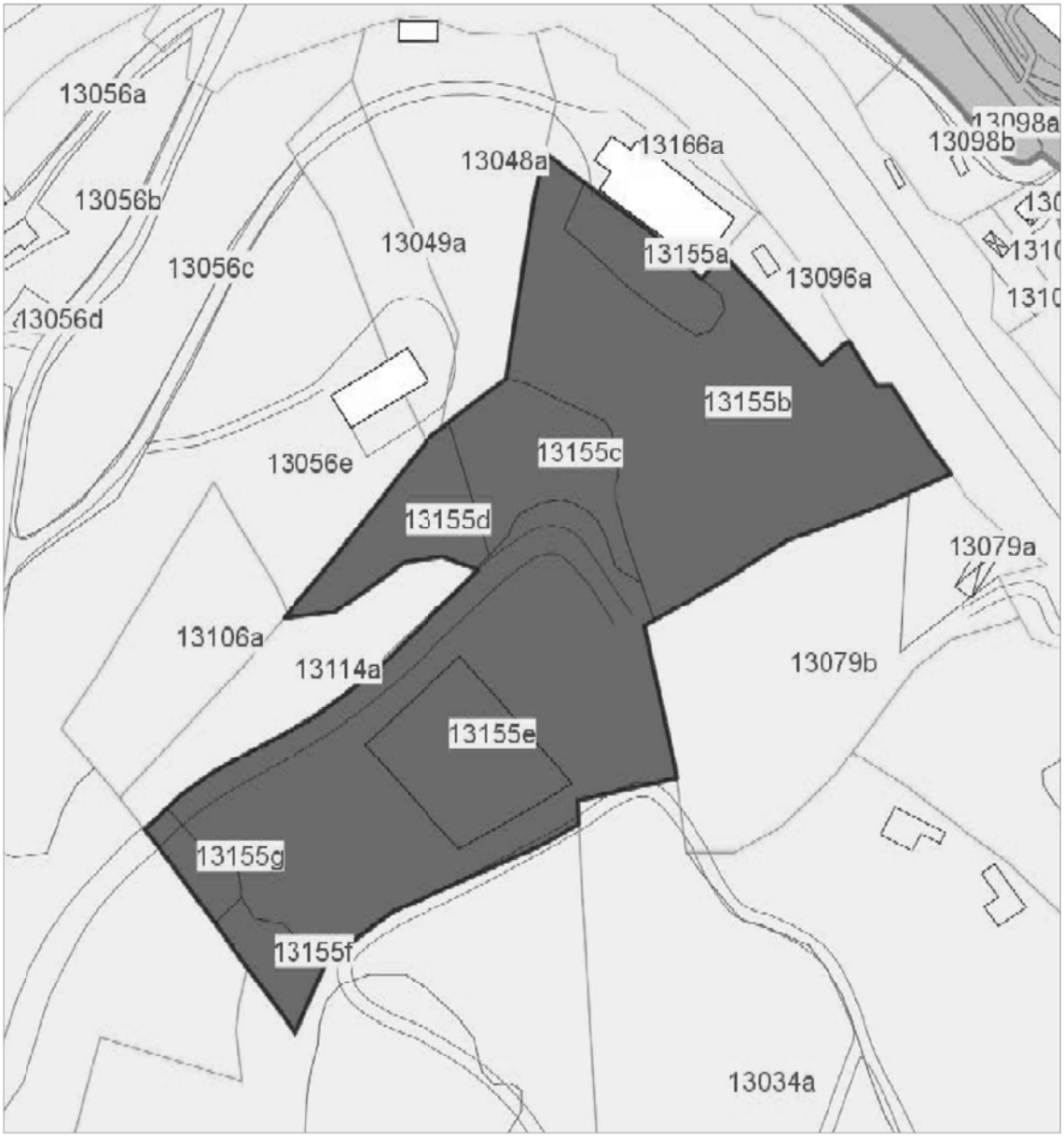
a) Planos del Plan Parcial. Estado Actual.


SECCIÓN E-E'
SECCIÓN A-A'
L1
L2
V1
V2
V3
V4
V5
E.C.
E.D.
E.S.
OINARTXO - 26 SEKTOREKO
PLAN PARTZIALA
PLAN PARCIAL
DEL SECTOR 26 - OINARTXO
BEHIN-BETIKO ONARPENA
APROBACIÓN DEFINITIVA
2007ko martxoa
marzo 2007
AZKOITIA (GIPUZKOA)
UROLA ERDIKO INDUSTRIALDEA
II. ANTOLAMENDU PLANOAK
II. PLANOS DE ORDENACIÓN
II.1
ANTOLAMENDU ORDIKORRA
LERROKADURAK ETA SESTRAK
ORDENACIÓN GENERAL
ALINEACIONES Y RASANTES
1/500
1/1.000
LKS

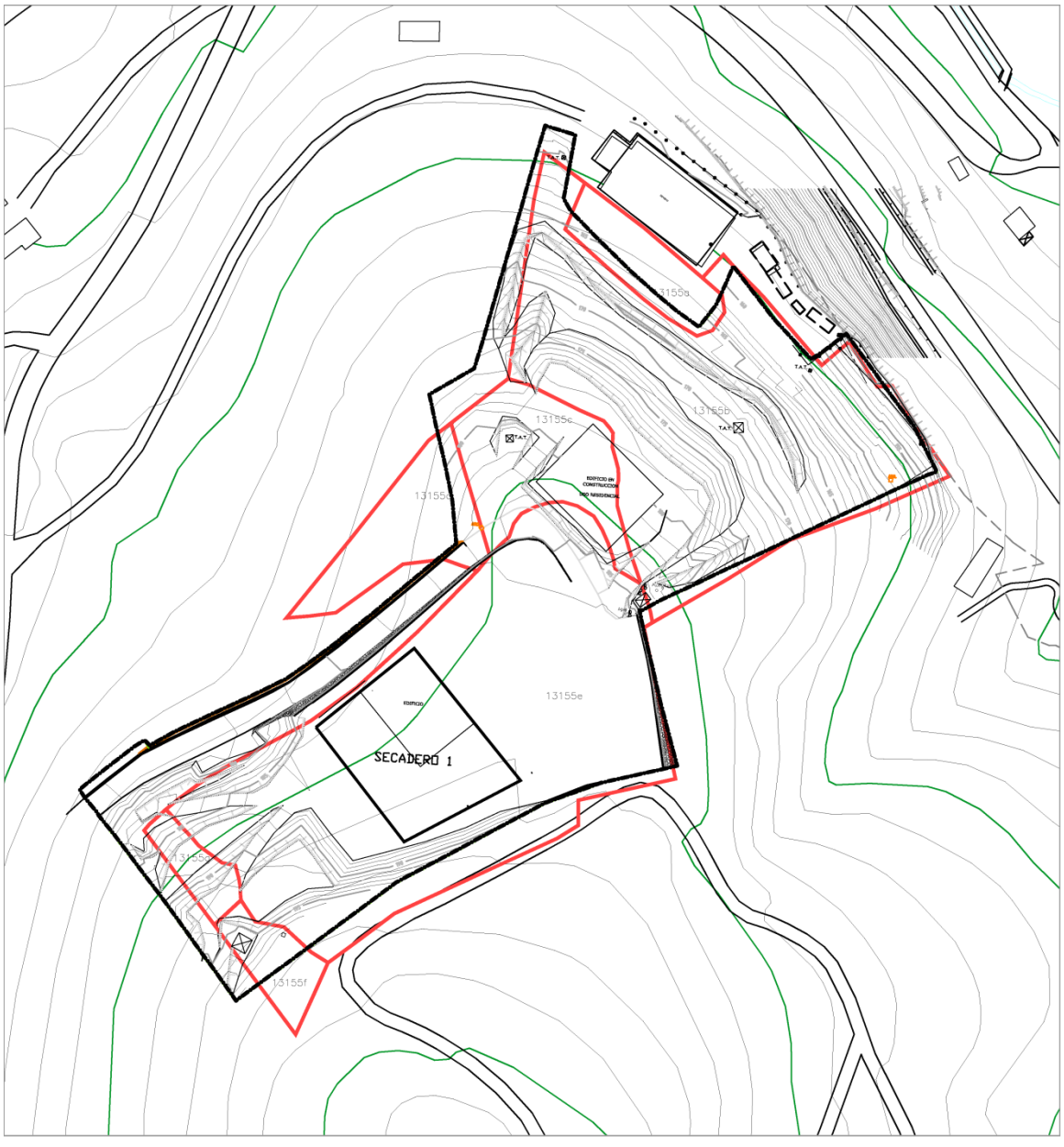

SECCIÓN A-A'
SECCIÓN B-B'
SECCIÓN C-C'
SECCIÓN D-D'
SECCIÓN E-E'
proiektua
proyecto
OINARTXO - 26 SEKTOREKO
PLAN PARTZIALA
PLAN PARCIAL
DEL SECTOR 26 - OINARTXO
BEHIN-BETIKO ONARPENA
APROBACIÓN DEFINITIVA
fasea
fase
2007ko martxoa
marzo 2007
kokalekua
situación
AZKOITIA (GIPUZKOA)
sustatzailea
promotor
UROLAERDIKO INDUSTRIALDEA
planoa
plano
II. ANTOLAMENDU PLANOAK
II. PLANOS DE ORDENACIÓN
II.2
SEKZIOAK
SECCIONES
eskala
escala
1/1.000
idazle taldea
equipo redactor
LKS

1.6.1.C. ESTADO LEGAL ACTUAL. SERRERÍA EGURROLA.

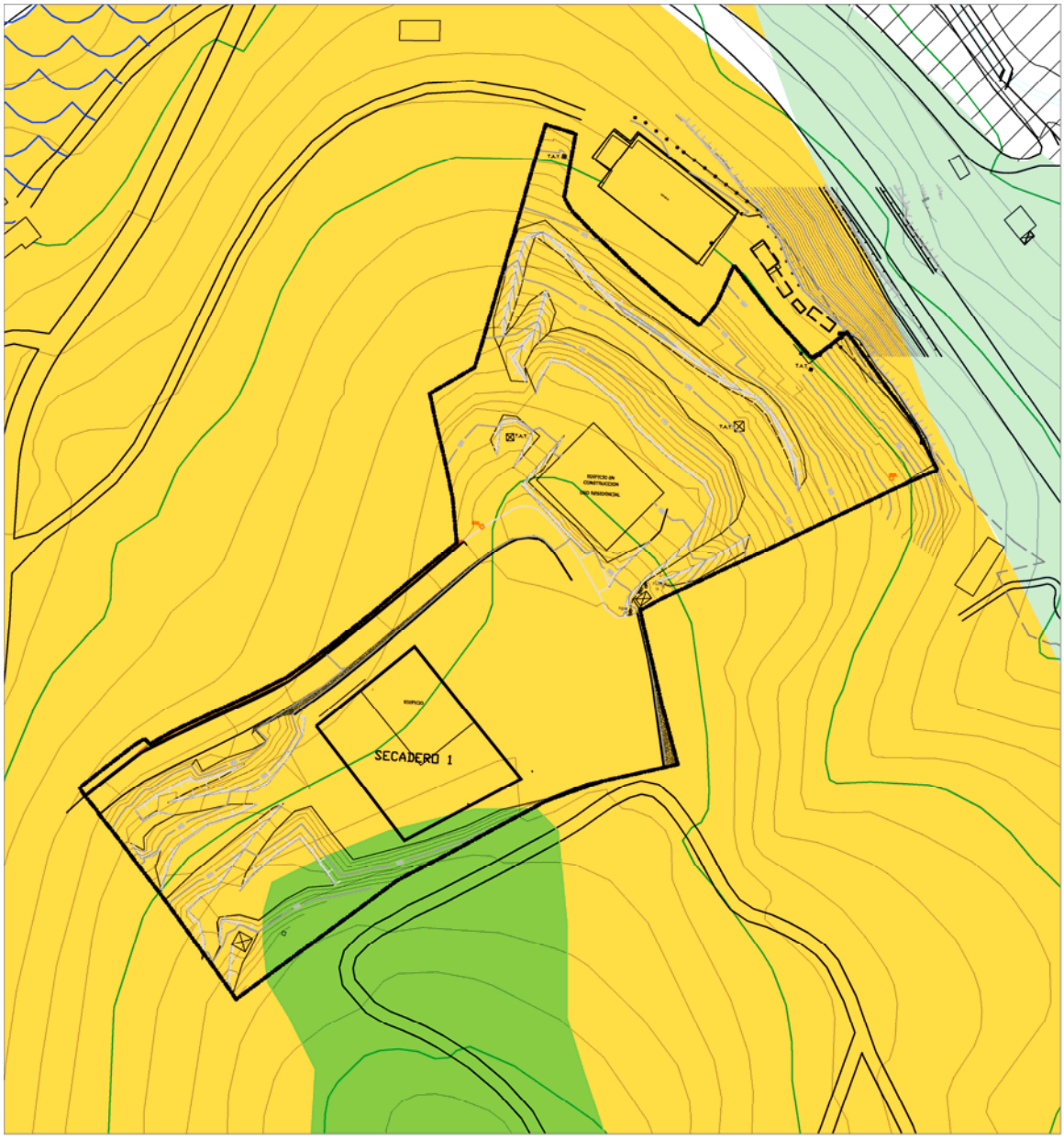
1.6.1.C.1. PARCELARIO.



1.6.1.C.2. TOPOGRÁFICO ESTADO ACTUAL.



1.6.1.C.3. SUPERPOSICIÓN TOPOGRÁFICO CATEGORÍAS DE ORDENACIÓN (S.N.U.)



1.6.1.C.4. DATOS Y REFERENCIAS PARCELARIAS Y URBANÍSTICAS.

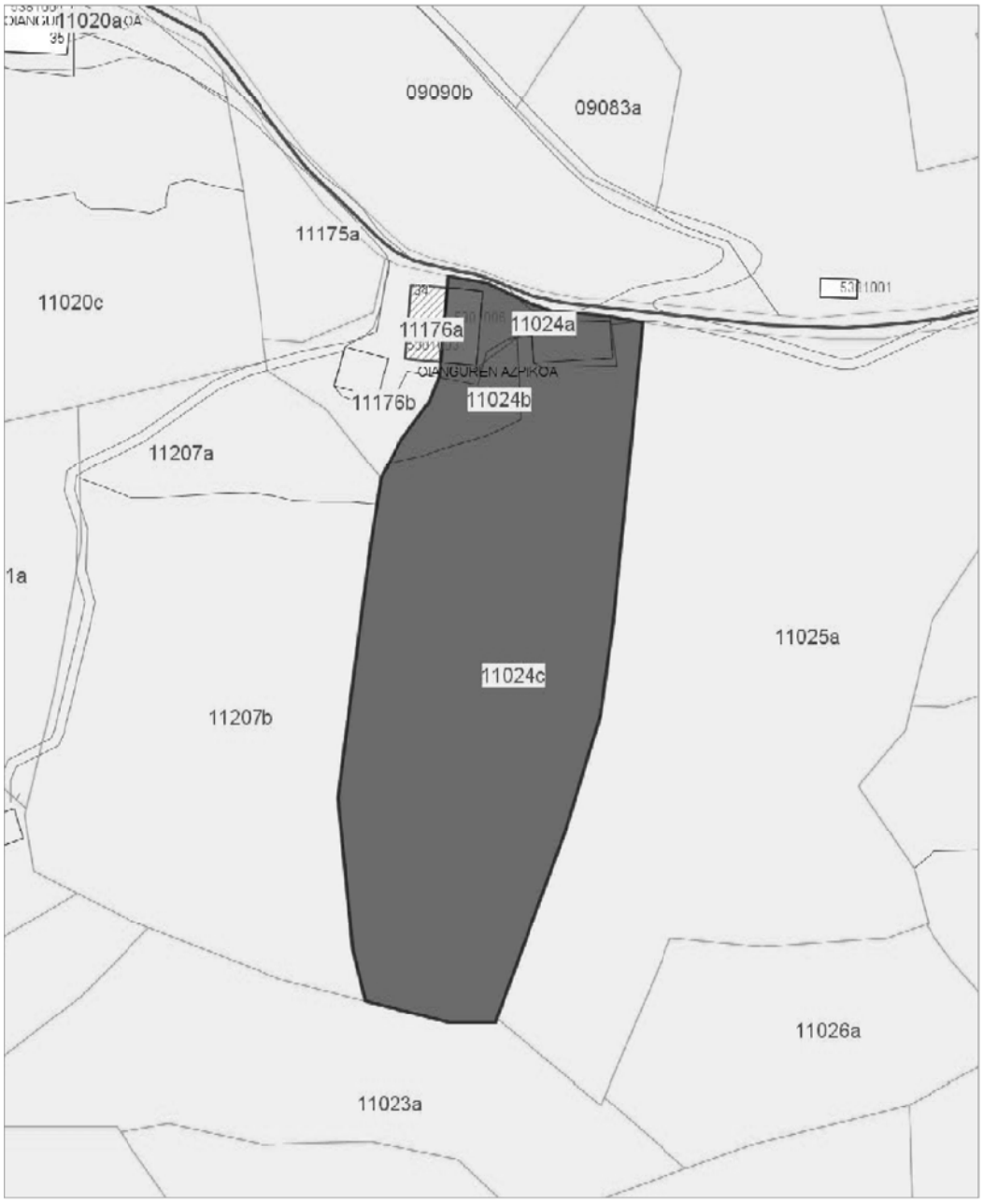
Referencia catastral	: 343.639 A			
Polígono	: 13			
Superficie total	: 22.808 m^2			
Número de finca	: 13155			
Superficies parciales	: 13155a	846 m^2	.....	Pastizal.
	13155b	7.721 m^2	.....	Pradera.
	13155c	1.711 m^2	.....	Pastizal.
	13155d	1.326 m^2	.....	Pradera.
	13155e	10.219 m^2	.....	Improductivo.*
	13155f	576 m^2	.....	Monte de frondosas.
	13155g	409 m^2	.....	Coníferas (pinos).

(*) ámbito donde se ubica la actual instalación y edificación de la serrería.

Delimitación ámbito.	No existe.	
Clasificación de suelo.	No Urbanizable.	
Zonificación (PTP –Zarautz-Azpeitia)	Interés forestal, agroganadero campiña, pastizal montano (a precisar en NNSSP).	
Zonificación (PTS Agroforestal)	Agroganadera. Paisaje Rural Transición.	
Zonificación (NNSSP)	Zona agroganadera común.	
Régimen urbanístico	- Matriz para la Ordenación del Medio Físico (DOT) D.8.6.7.c.1/2/3 Uso Agroganadero. Usos propiciados, admisibles, prohibidos: Dentro de los usos admisibles con planeamiento de desarrollo, se permite el uso forestal y la vivienda vinculada al uso predominante. - Artículos 9.3.B, 10, 11, 101, 104, 105 y 110 de las NN.SS.P. Azkoitia.	
	Según datos municipales	Según medición topográfica.
Ocupación planta actividad	1.758 m^2	1.795 m^2
Ocupación planta oficinas	280 m^2	717 m^2
Techo edificable oficinas	560 m^2 (t)	---

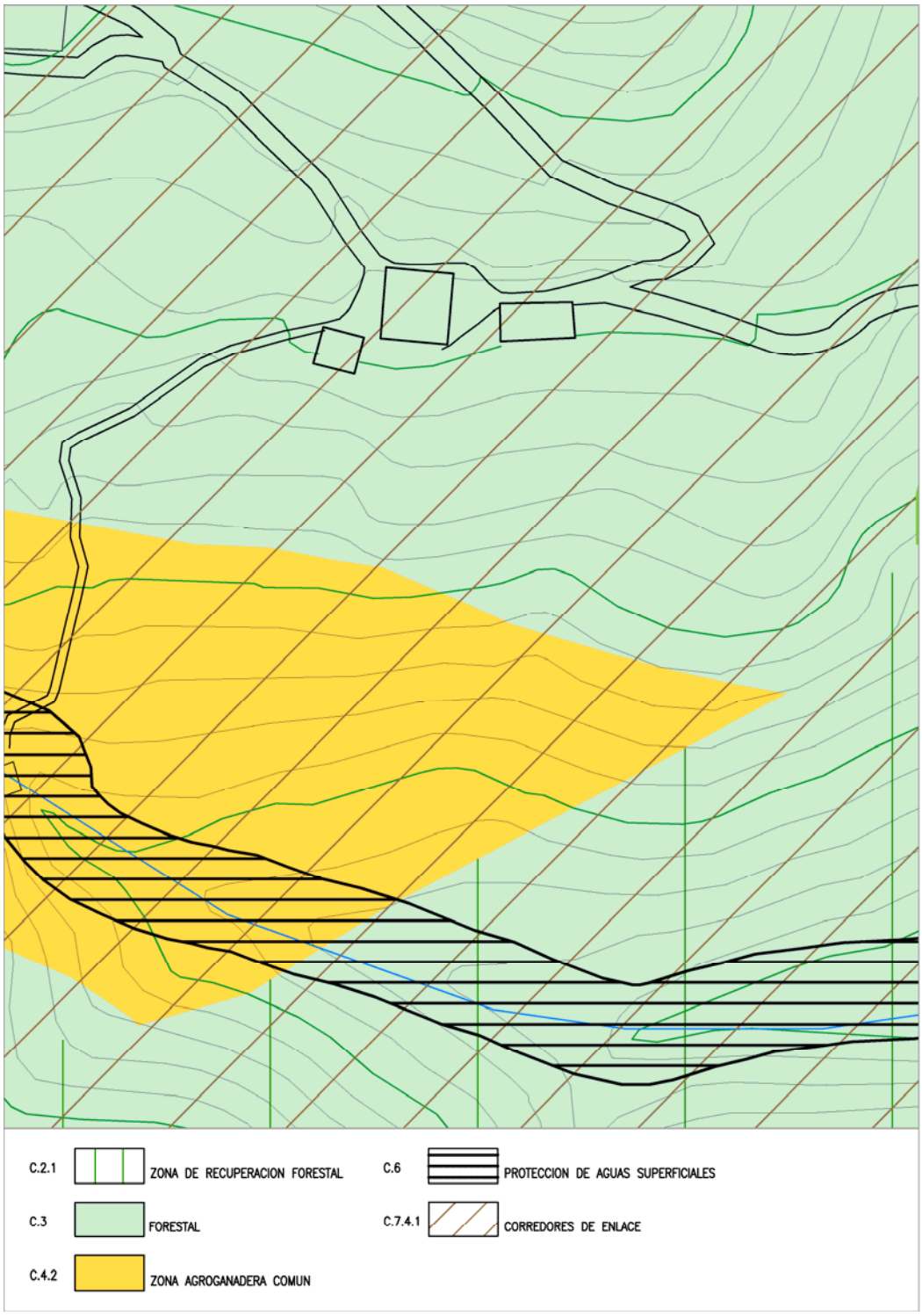
1.6.1.D. ESTADO LEGAL ACTUAL. CASERÍO OIANGUREN.

1.6.1.D.1. PARCELARIO.



1.6.1.D.2. SUPERPOSICIÓN ORTOFOTO-PARCELARIO.

1.6.1.D.3. SUPERPOSICIÓN TOPOGRÁFICO. CATEGORÍAS DE ORDENACIÓN (SNU)



1.6.1.D.4. DATOS Y REFERENCIAS PARCELARIAS Y URBANÍSTICAS.

Referencia catastral :	11.024		
Polígono :	11		
Superficie total :	12.709 m^2		
Número de finca :	326671 T		
Superficies parciales :	11024a	871 m^2	Improductivo (*).
	11024b	606 m^2	frutales
	11024c	11.232	prados

(*) ámbito donde se ubica la edificación del caserío y anejos al mismo.

Delimitación ámbito.	No existe/ No procede.
Clasificación de suelo.	No Urbanizable.
Zonificación (PTP –Zarautz-Azpeitia).	Interés forestal, agroganadero montaña, pastizal montano (a precisar en NNSSP).
Zonificación (PTS Agroforestal).	Agroganadero. Paisaje Rural Transición.
Zonificación (NNSSP).	Forestal.
Régimen urbanístico.	-Matriz para la Ordenación del Medio Físico (DOT) D.8.6.7.c.4. Uso Forestal. Usos propiciados, admisibles, prohibidos. - Artículos 9.3.c, 10, 11 y 106 de las NN.SS.P. Azkoitia.

1.6.1. ESTADO LEGAL MODIFICADO.

1.6.2.A. ESTADO LEGAL MODIFICADO: SECTOR 16. "ZABALE".

El texto vigente de las Normas Subsidiarias de planeamiento de Azkoitia prevé para el actual Sector 16 Zabale, localizado en suroeste del casco urbano del municipio, el desarrollo futuro de un ámbito destinado a un uso residencial en la que convivan parcelas de viviendas en bloque (A-2), con parcelas residenciales de baja densidad (A-3), de tal manera que se regenere la actual situación en la que conviven industrias en activo, así como txabolas, granjas, etc. que implican una degradación de la zona. Dicho desarrollo, en todo caso, queda condicionado al otorgamiento del 80% de las licencias de edificación de uso residencial previstas en el documento de revisión del planeamiento general del municipio.

Dicha circunstancia, y la actual situación de crisis económica, motiva que el precitado desarrollo del 80% de las viviendas previstas en el conjunto del municipio, va a sufrir un considerable retraso en relación a las previsiones establecidas en el marco de la revisión de las Normas Subsidiarias. Todo ello provoca, entre otras cuestiones, y atendiendo de manera particular a la empresa ubicada en el Sector, que la situación legal de "fuera de ordenación" que contemplaba la Norma para dicha edificación, dificulta el acceso de dicha empresa a la financiación precisa para el mantenimiento de la actividad, siendo conscientes, además, de que el futuro desarrollo de la zona queda pospuesta, en cualquier caso, a la previa ejecución de las previsiones establecidas en el planeamiento.

Por el citado motivo, el Ayuntamiento de Azkoitia plantea la necesidad de modificar diversos aspectos relativos a la ordenación y gestión del ámbito que combine, por un lado, las previsiones de regeneración previstas en el planeamiento, y por otro lado, el otorgamiento de cierto grado de seguridad jurídica a la actividad industrial que en estos momentos se viene desarrollando en la zona y que, previsiblemente, no va a ver alterada su situación en un futuro cercano.

De este modo, se ha optado por una solución que combina ambos aspectos, y que de manera resumida se concreta en lo siguiente:

1.- Se opta por mantener la delimitación actual del Sector Zabale, con una superficie de 21.733 m², con los objetivos en principio previstos en las Normas Subsidiarias de planeamiento vigente, es decir, la transformación del ámbito para un uso exclusivo residencial.

2.- La actual edificación industrial que, en el planeamiento vigente quedaba en situación de fuera de ordenación, queda a través de esta nueva propuesta consolidada, eso sí, con la posibilidad de ser sustituida por nuevas edificaciones de tipo baja densidad (A-3), dentro de los exclusivos límites de la parcela actual, así como manteniendo, en todo caso, la edificabilidad ponderada existente. Dicha actuación se considera como una actuación aislada de las previstas en el art. 136 de la Ley 2/2.006, de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo, y todo ello, al amparo de lo previsto en el art. 44, 4 del Decreto 105/2.008, de 3 de Junio, de Medidas Urgentes de la Ley del Suelo y Urbanismo.

3.- La nueva edificabilidad residencial sobre rasante prevista en el planeamiento vigente para la totalidad del sector (5.798 m² (t)), se atribuye a través de la presente propuesta al resto del Sector, excluida la superficie de parcela que en estos momentos ocupa la edificación industrial ya citada y que, en principio, queda consolidada. Dicha edificabilidad queda repartida en viviendas en bloque (A-2) y viviendas de baja densidad (A-3), con un aumento de la edificabilidad correspondientes a la primera, lo que conlleva a su vez un incremento en el número aproximado de viviendas con respecto al actual (10).

4.- De conformidad con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Cuarta, Apartado 3 de la Ley 2/2.006, de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo, produciéndose un incremento de la edificabilidad urbanística con respecto a la existente, el estándar de vivienda protegida prevista para el ámbito deberá ser adaptado a lo establecido en el art. 80, 3 de la Ley, de tal manera que el crecimiento de la edificabilidad de uso residencial habrá de respetar las siguientes cuantías mínimas:

. 55% de la edificabilidad vinculada a Viviendas de Protección Oficial de Régimen General (3.190 m^2 (t))

. 20% de la edificabilidad vinculada a Viviendas de Régimen Tasado, ya sea general o municipal (1.160 m^2 (t))

. 25% de la edificabilidad vinculada a Viviendas de mercado libre (1.448 m^2 (t))

Referente al cumplimiento de estándares de la Ley 2/2006 se establecen los siguientes criterios:

Artículo 77. Edificabilidad física: mínima 0,4 m^2 (t)/m^2 (s), máxima 1,30 m^2 (t)/m^2 (s).

Superficie del Área: 21.733 m^2
A deducir: Suelo residencial consolidado (4.203 m^2)
Suelo industrial consolidado (1.939 m^2)
Vial actual consolidado (1.097 m^2)
Superficie computable: 14.494 m^2 (s)

Edificabilidad mínima 0,4 m^2 (t)/m^2 (s): techo edificable: 5.798 m^2 (t)

Artículo 78. Sistemas Generales: 1.160 m^2
Artículo 79. Sistemas Locales: 2.320 m^2
Aparcamientos: 82 privados.
35 públicos.
Equipamiento privado: 232 m^2
Arbolado: 46

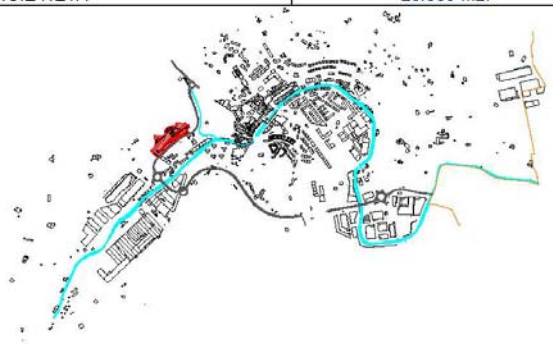
5.- Por último, y al amparo de lo dispuesto en los arts. 53, 1, f) y 138, 2 de la Ley 2/2.006, de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo, al constituirse el presente Sector, a excepción de la parcela en la que se ubica la edificación industrial que se consolida, en una actuación integrada, queda adscrita al mismo, como carga de urbanización que deberá ser sufragada por la propiedad la ejecución del vial al Barrio de Urrategi con rango de Sistema General.

6.- Al amparo del artículo 53.2. de la Ley 2/2006, se establece como ordenación estructural:

La red viaria local, así como su conexión con la red externa existente.

1.6.2.A.1. ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE. FICHA URBANÍSTICA MODIFICADA DEL SECTOR 16 “ZABALE”.

FICHA URBANÍSTICA DEL SECTOR		16.- “ZABALE”	
DATOS GENERALES			
CLASIFICACION	SUELO URBANIZABLE	SUPERFICIE TOTAL	21.733 m2.
CALIFICACION	RESIDENCIAL	SUPERFICIE NETA	20.803 m2.



SISTEMAS GENERALES		
SISTEMA GENERAL DE CAUCES	E-3	0 m2.
SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES	D	1.097 m2.
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	E-1	1.160 m2.
SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS	F	0 m2.
ZONA RESIDENCIAL COMPUTABLE	**A-2 Y A-3**	**13.334 m2.**
SUPERFICIE TOTAL RESIDENCIAL		**14.494 m2.**
SUPERFICIE TOTAL SECTOR		**21.733 m2.**

TIPO DE ACTUACION	REGENERACIÓN Y NUEVO DESARROLLO

Nº DE VIVIENDAS							
ACTUAL	24	SUSTITUDAS		NUEVAS	46	TOTAL	70
DENSIDAD SOBRE LA SUPERFICIE TOTAL NETA		48,29 Viv/Ha		VIVIENDAS DE VPO: 26 tasadas: 8/Libres:12			
TIPOLOGIA	A-2 Y A-3	BIFAMILIARES, BLOQUES EN LINEA		SECCION	PB+4 Y PB+5 (ACTUALES) Y SS+2+BC Y PB+1+BC		

EQUIPAMIENTOS													
COMERCIAL		ESCOLAR		SANITARIO		SOCIO-CULTURAL		ADMINISTRATIVO		RELIGIOSO		DEPORTIVO	
PARC.	EDIF.	PARC.	EDIF.	PARC.	EDIF.	PARC.	EDIF.	PARC.	EDIF.	PARC.	EDIF.	PARC.	EDIF.

ESPACIOS PUBLICOS (SUPERFICIES APROXIMADAS A DETERMINAR EN EL PP)						
VIALES	APARCAMIENTOS Nº		PARQUE INFANTIL	ACERAS Y PLAZAS	JARDINES	BIDEGORRI
1.441 m2.	35 PLAZAS		2.320	741	1.160	

APROVECHAMIENTOS			
	OCUPACIÓN EN PLANTA	PARCELA PRIVADA	SUPERFICIE TOTAL
VIVIENDA	1932 (orientativo)	5.798 m2 (t)	
COMERCIAL	232 m2	232 m2 (t)	
TOTAL	2.164 m2.(orientativo)	6.030 m2.(t)	6.030 m2 (t)

USOS		
VIVIENDA	COMERCIO	OTROS USOS
En plantas altas y en plantas bajas en bifamiliares y nuevos bloques		

OBJETIVOS
▪ Regeneración de una zona mixta, en la que conviven industrias con viviendas, granjas y txabolas, transformándola en una zona residencial de media densidad, manteniéndose las edificaciones residenciales y la zona industrial reordenando una zona de huertas de ocio. ▪ Modificación del acceso al barrio de Urrategi, eliminándose el actual y realizándolo a través del nudo ampliado de Altzibar. Desde este vial, se accederá, así mismo, al Sector, se gestionará como Sistema General, adscrito a la rede Provincial. ▪ Creación de un espacio libre que bordee el caserío Zabale (inventariado). ▪ Cumplimiento mínimo del artículo 80 de la Ley 2/2006 de 30 de junio en cuanto a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.
CONDICIONES DE PLANEAMIENTO Y ACTUACION
▪ Se redactará un Plan Parcial, Programa de Actuación Urbanizadora, Proyecto de Urbanización, Estatutos, Bases de Concertación, Proyecto de Reparcelación y Programa de Actuación Urbanizadora. ▪ Sistema de Actuación: CONCERTACION. ▪ Está prevista su realización en el segundo quinquenio, condicionada. ▪ Si, con anterioridad a la ejecución del Sector por los propietarios, el Ayuntamiento estimase necesaria la ejecución de las obras de urbanización total o parcial o construir parte del equipamiento, se podrá obtener por cesión gratuita el suelo previsto para tales obras o subsidiariamente, por el sistema de expropiación forzosa. La aprobación de la presente Normativa, producirá los efectos previstos en el Art. 33 de la Ley 6/98 de 23 de abril sobre Régimen del Suelo y Valoración. Una vez obtenidos los terrenos, el Ayuntamiento, ejecutará las obras a su coste. Los promotores rembolsarán al Ayuntamiento, los gastos de urbanización que les hubiere correspondido, así como el justiprecio que se hubiere podido pagar por los terrenos, actualizados a la fecha de cobro.
CONDICIONES DE EQUIPAMIENTO Y URBANIZACION
▪ El plan parcial dotará al Sector, como mínimo, de los espacios libres de dominio y uso público y de los equipamientos exigidos por la Ley 2/2006 de 30 de junio del Suelo y Urbanismo. ▪ Correrá, por cuenta de los promotores del Sector, sufragar la totalidad de las obras de urbanización comprendidas dentro del límite de actuación a excepción del vial al Barrio de Urrategi que es Sistema General. Así mismo, sufragar las conexiones con las infraestructuras exteriores. ▪ Se cumplimentará la cesión del 10% de la edificabilidad media al Ayuntamiento. ▪ Los edificios se dotarán, al menos de 1,5 plazas de aparcamiento por vivienda. Los accesos a garajes se ubicarán dentro de las parcelas privadas. Se cederán los terrenos correspondientes a las huertas de ocio, que pasarán a gestionarse desde el Ayuntamiento

DESARROLLO de la A.I. 16-1 (Superficie: 14.494 m2.)

1. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Se consolidan las edificaciones residenciales existentes, caserío Zabale, Miren Txiki, Toki Eder y Etxe Alai, con sus actuales edificabilidades, que suponen 3.246 m2., quedando fuera de ordenación los diferentes anexos de las mismas.

Se consolida la edificación industrial existente en sus actuales condiciones.

Se autorizan nuevas edificabilidades en base a 6 edificaciones bifamiliares, con una superficie total de 1.448 m2 y dos bloques de vivienda con una superficie de total de 4.350 m2.

Se autoriza la construcción de plantas de sótano.

Ocupación aproximada en planta de edificación nueva:1.932 m2.

Parcela privada de las edificaciones actuales: 4.304 m2.

Parcela privada de las edificaciones nuevas: 4.842 m2.(orientativo)

Sección de las nuevas edificaciones: PB+1+BC, altura de alero 7,00 m. en bifamiliares y SS+2+BC, con altura de alero de 9,00 m. desde el vial en los bloques.

Nº máximo de viviendas: 24 actuales y 46 nuevas (Total 70).

La ordenación grafiada es a título orientativo.

Los vuelos máximos se fijan en 1,00 m. pudiendo desarrollarse en toda la longitud de las fachadas, excepción hecha de la PB. El porcentaje de vuelos cerrados no superará el 50%. Los sótanos de los bloques podrán sobresalir una franja de 3,00 m. de la línea de ocupación de la vivienda.

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

Los aleros tendrán un vuelo máximo de 1,80 m. contados desde el cierre de la fachada.

2. CONDICIONES DE USO

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

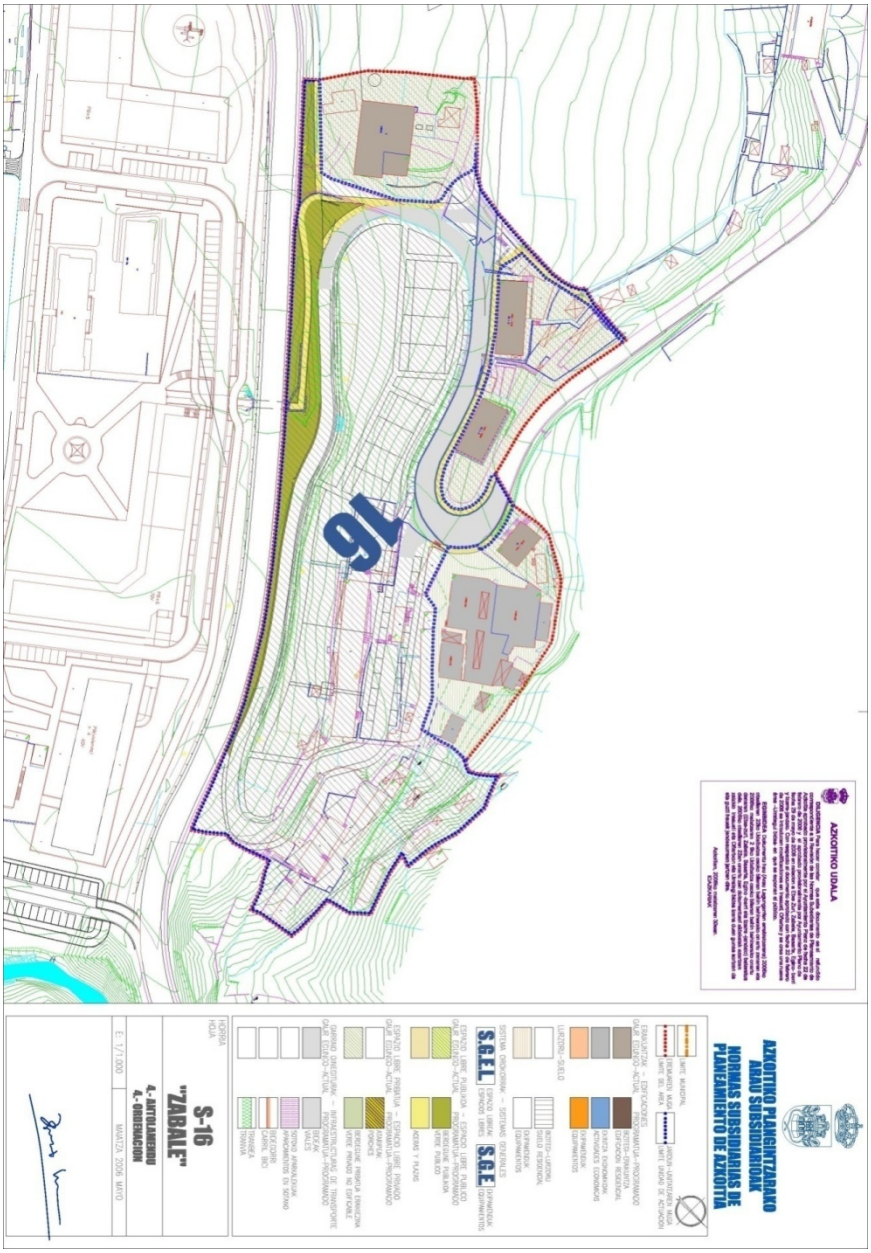
Las plantas bajas se podrán destinar a vivienda además de portales, cuartos de instalaciones comunes, oficinas, comercio o equipamientos.

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

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

3. CONDICIONES COMPLEMENTARIAS

Esta unidad de actuación, solo podrá desarrollarse cuando se haya saturado el 80% de los desarrollos previstos en el resto de las áreas o sectores, a excepción del Sector 15 "Santa Clara" que está sujeto a las mismas condiciones que el presente.



1.6.2.B. ESTADO LEGAL MODIFICADO: SECTOR 26 "OINARTXO".

1.6.2.B.1. ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE.

Como se ha señalado con anterioridad, el Sector 26 Oinartxo es un ámbito totalmente desarrollado a fecha de hoy, cuya urbanización ya ha sido ejecutada y recepcionada por parte del Ayuntamiento de Azkoitia. Dicha circunstancia trae como consecuencia que la clasificación actual del mismo sea la de suelo urbano según dispone el art. 11, 2 de la Ley 2/2.006, de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo.

La modificación que se propone en el presente ámbito, y todo ello a petición de Urola Erdiko Industrialdea, dadas las necesidades de esta Sociedad Pública de adecuarse a la demanda existente, va dirigida a la creación de una actuación de dotación sobre la Parcela V.3. del Plan Parcial que desarrolló el ámbito, con la atribución de una planta más sobre la rasante inferior con el consiguiente incremento de la edificabilidad urbanística reconocida hasta la fecha y ello con una mejor adecuación a la topografía del lugar con perfil similar a la parcela colindante V4.

Referente a los parámetros urbanísticos fundamentales de la ficha urbanística esta no ha sido alterada, por la ampliación de la edificabilidad en V3, por lo que se mantiene en vigor la ficha urbanística actual (páginas 17-18, de este documento).

Sector 26. Oinartxo	**NN.SS.P.**	**P. Parcial**	**Modificación NNSSP.**
Ocupación en planta	44.000 m^2	34.042 m^2	34.042 m^2
Edificabilidad sin entreplantas	68.000 m^2	61.643 m^2	64.044 m^2

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

Superficie de la actuación: 2.001 m².
Ocupación máxima: 2.001 m².
Edificabilidad ponderada sobre rasante:
Uso Actividades Económicas (Edif. Física): 4.002 m² (t).
Uso Actividades Económicas (Edif.Ponderada: Coef.: 1): 4.002 m² (t) p.
Sección: PB + 1
Altura de la Edificación: 14 m.
Incremento de la edificabilidad ponderada: 1.601 m² (t) p.
Carga dotacional a levantar: Cesión del 12% de la superficie de la parcela para uso dotacional público: 240 m².

Teniendo en cuenta que la materialización de la cesión citada resulta físicamente imposible de cumplimentar, y que según los criterios establecidos, a la hora de calcular la indemnización sustitutoria de dicho incumplimiento, en el art. 3, d) 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, únicamente hacen referencia a los estándares establecidos para ámbitos de uso residencial (Art. 79, 2 de la Ley del Suelo), habrá de actuarse por analogía y valorar la indemnización sustitutoria en su totalidad sobre los suelos que debieran destinarse a espacios libres (Art. 79, 3 de la Ley del Suelo).

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. No obstante, tratándose en este caso el propietario de una sociedad pública no procedería dicha cesión (Art. 118, a) en relación al art. 115, ambos de la Ley 2/2.006, de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo).

1.6.2.B.2. ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

a) Memoria del Plan Parcial. Estado Modificado.

Parcelas resultantes y asignación de aprovechamientos.

Parcelas privadas	**Superficie (m^2)**	**Ocupación máx. (m^2)**	**Edificabilidad máx. (m^2)**
V1	4.387 m^2	4.387 m^2 (100%)	10.910 m^2 (pb+1+entr)
V2	5.795 m^2	5.795 m^2 (100%)	14.731 m^2 (pb+1+entr)
V3	2.001 m^2	2.001 m^2 (100%)	4.802 m^2 (pb+entr+1+entr)
V4	6.960 m^2	5.000 m^2 (72%)	6.500 m^2 (pb+entr)
V5	12.812 m^2	8.968 m^2 (70%)	12.555 m^2 (pb+entr)
L1	1.436 m^2	801 m^2 (55,78%)	2.403 m^2 (pb+2)
L2	11.539 m^2	5.769 m^2 (50%)	6.923 m^2 (pb+entr)
Equip. Comercial	1.749 m^2	1.321 m^2 (75,92 %)	5.580 m^2 (pb+3)

Total parcelas privatizables	46.670 m^2	34.042 m^2 (72,94%)	64.044 m^2 (1,37 m^2/m^2)

Dotación equipamientos públicos	**Superficie (m^2)**	**Ocupación máx. (m^2)**	**Edificabilidad máx (m^2)**
Equip. Social	1.516 m^2	100 m^2 (6,60%)	100 m^2 (pb)
Equìp. deportivo	3.000 m^2	---	---
TOTAL SECTOR	51.186 m^2	34.142 m^2	64.144 m^2

Se cumple, por tanto, el criterio establecido por el Plan Territorial Sectorial de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y de Equipamientos Comerciales de que un mínimo del 3% de la superficie total de techo, edificable se destinará a equipamiento dotacional de servicios a las empresas (oficinas, hostelería, empresas auxiliares, servicios comunes, etc) con titularidad pública o privada. En el presente Plan Parcial este porcentaje es del 9,2%.

b) Normativa del Plan Parcial. Estado Modificado.

Artículo 44. Ficha Urbanística correspondiente a la parcela industrial V3.

Descripción:

Parcela prevista para acoger pabellones modulares de una altura.

Parámetros básicos de superficie y aprovechamiento:

Superficie de parcela: 2.001 m^2
Ocupación máxima: 2.001 m^2 (100% de la parcela).
Edificabilidad máxima: 4.802 m^2

Condición de forma y volumen:

Perfil edificatorio: PB (entresuelo) + 1 (entresuelo)

Se permite la construcción de entreplantas cuya superficie computará a efectos de edificabilidad.

No se permite la construcción de sótanos.

Alturas máximas

Altura de coronación: 20 metros.

Altura total: 24 metros.

Por necesidades de los procesos productivos o actividades que se vayan a desarrollar en las edificaciones, el Ayuntamiento podrá señalar alturas y perfiles superiores, sin que se supere la edificabilidad máxima fijada en este Plan Parcial.

Condiciones específicas de edificación y parcelación:

Alineaciones máximas y rasantes: Las que se recogen en el plano II.1. *Alineaciones y rasantes.*

Se permiten vuelos de 2 metros sobre las alineaciones máximas.

Superficie de parcela mínima: 200 m^2.

Frente mínimo de la parcela: 8 metros.

(Relación frente-fondo aconsejable 1:3).

Dotación de aparcamientos:

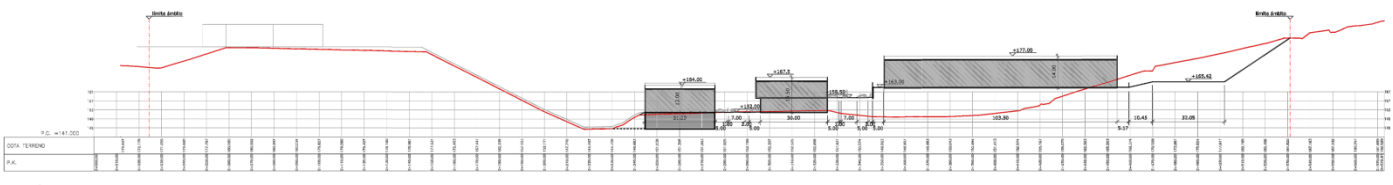
Todas las plazas de aparcamientos que serían necesarias para cumplir el ratio de 1 plaza/100 m^2 (t) se ha encajarán en torno a los viales públicos.

Condiciones de gestión:

Modificación del proyecto de reparcelación.

c) Planos.

Se presenta corrección de la Sección C-C' del plano II.2. correspondiente a la parcela V3, con subsanación de perfil que justifica el incremento del techo edificable.



SECCIÓN C-C'

1.6.2.C. ESTADO LEGAL MODIFICADO. SERRERIA EGURROLA.

1.6.2.C.1. MEMORIA.

Se trata de posibilitar la ampliación de la actual cubrición de la Serrería para secadero del almacenamiento de madera, actualmente al aire libre en la plataforma ya antropizada del asentamiento actual de la Serrería Egurrola. La precariedad del almacenaje al exterior y su influencia en la marcha de la actividad de la serrería es tan patente que requiere la atención municipal para el urgente planteamiento y tramitación del presente expediente urbanístico.

Téngase en cuenta que se trata de una cubrición y no de un cerramiento que define un espacio interior en definitiva un edificio.

1.a. Datos de partida. Parámetros.

Referencia catastral	: 343.639 A			
Polígono	: 13			
Superficie total	: 22.808 m^2			
Número de finca	: 13155			
Superficies parciales	: 13155a	846 m^2	.....	pastizal.
	13155b	7.721 m^2	.....	Pradera.
	13155c	1.711 m^2	.....	Pastizal.
	13155d	1.326 m^2	.....	Pradera.
	13155e	10.219 m^2	.....	Improductivo (*).
	13155f	576 m^2	.....	Monte de frondosas.
	13155g	409 m^2	.....	Coníferas (pinos).

(*) ámbito donde se ubica la actual instalación de la serrería.

1.b. Parámetros urbanísticos: Usos del suelo.

Delimitación ámbito.	Se propone una delimitación nueva.
Clasificación de suelo.	No Urbanizable.
Zonificación (PTP –Zarautz-Azpeitia).	Interés forestal, agroganadero campiña, pastizal montano (a precisar en NNSSP).
Zonificación (PTS Agroforestal).	Zona agroganadero. Paisaje Rural Transición.
Zonificación (NNSSP).	Zona agroganadera común.
Régimen urbanístico.	- Matriz para la Ordenación del Medio Físico (DOT). D.8.6.7.c.1/2/3 Uso Agroganadero. Dentro de los usos admisibles con planeamiento de desarrollo es el uso forestal. - Usos propiciados, admisibles, prohibidos. 9.3.B., 10,11. Artículos 104-105 de las NN.SS.P. Azkoitia.

	Dentro de los usos autorizables comprende el uso forestal. Se consideran en ambos casos (DOT y NN.SS. de Azkoitia) incluidas dentro del uso forestal, las instalaciones necesarias para el manejo de masas, así como las construcciones ligadas a la explotación forestal en condiciones que guarden relación con la capacidad productora de la explotación a la que sirve a de las explotaciones en caso de productores asociados. El PTS agroforestal (Decreto 177/2014 de 16 de septiembre) en su artículo 31.2.b. define el caso de la Serrería Egurrola como "Industria Forestal" de primera transformación, para aserrado y cepillado de madera concretamente. Se incluye, en este caso, la edificación actual, consolidada y constituida por una vivienda bifamiliar ya existente y ligada a la explotación para residencia del productor.
Uso urbanístico:	Forestal.

1.c. Parámetros urbanísticos: edificabilidad urbanística.

Conviene diferenciar el techo edificable "cerrado", dedicado a oficinas, vestuarios, aseos, laboratorios, salas de reunión…. Y el techo edificable "cubierto", dedicado a la protección aérea de la madera almacenada al aire libre.

En ese sentido y a efectos del artículo 35 de la Ley del Suelo la edificabilidad física, tanto bajo rasante como sobre rasante, se refiere al techo construido edificable que proponga la ordenación urbanística municipal. En dicha ordenación urbanística el artículo 49 de las NN.SS.P. de Azkoitia, establece como cómputo de superficie la necesidad de considerar espacio cubierto y cerrado y mayor que 1,5 metros de altura. Es decir, que no computa como techo edificable si el espacio no es cerrado. Tampoco computan en dichas Normas los semisótanos cerrados tal y como es el caso de Serrería Egurrola en su planteamiento bajo rasante, ni los porches o pórticos que son espacios cubiertos.

Por último, el PTS Agroforestal en su artículo 30.6.b define como infraestructura ligada al uso forestal a los "parques o depósitos del procesado y apilado de maderas". En ese sentido estas infraestructuras o espacios cubiertos carecen de edificabilidad urbanística.

Los parámetros urbanísticos son los siguientes entendiendo las superficies (s) como suelo y (t) como techo edificable:

Máxima ocupación existente en planta (s).

Ocupación planta pabellón actual:	1.758 m^2 (s) Oficinas: 128 m^2 (s) (+457 m^2 de "vuelo" de suelo de entreplanta). Serrería: 1.630 m^2 (s).
Ocupación planta caserío actual:	646 m^2 (s).

Máxima ocupación programada en planta. Actividad (s).

Secadero 1 3.174 m^2 (s). Bajo rasante.

Secadero 1 3.281 m^2 (s). Sobre rasante.
Secadero 2 1.355 m^2 (s). Sobre rasante.
Secadero 3 1.386 m^2 (s). Sobre rasante.

Total Secadero 6.462 m^2 (s) Sobre rasante.
Total programado 9.196 m^2 (s).

Total máxima ocupación en planta (s). Sobre rasante.

6.462 m^2(s) + 1.758 m^2 (s) + 646 m^2 (s) = 8.866 m^2 (s).

Techo edificable (t). Forestal existente.

128 m^2 (t) (PB) + 585 m^2 (t) (EP) = 713 m^2 (t)

Máximo techo edificable (t). Residencial existente.

Edificación consolidada. Según condiciones de la Licencia Urbanística.

Techo edificable (t). Forestal programado.

220 m^2 (PB) + 457 m^2 (PB) + 405 m^2 (PB) + 405 m^2 (EP)= 1.487 m^2 (t)

Total Máximo Techo edificable (t).

713 m^2 (t) + 1.487 m^2 (t) = 2.200 m^2 (t).

En resumen el techo cerrado (techo edificable) supondría
m^2 (t) en los términos de Licencia en uso de vivienda.
2.200 m^2 (t) oficinas en planta baja.
990 m^2 (t) oficinas en "entreplanta".
Total 3.190 m^2 (t) en uso forestal.

Por otro lado el techo "cubierto" (infraestructura) supondría
3.174 m^2 (s) en secadero BR.
3.281 m^2 (s) en secadero 1.
1.355 m^2 (s) en secadero 2.
1.386 m^2 (s) en secadero 3.
Total 9.196 m^2 (s) en secaderos.

1.d. Parámetros geométricos.

Perfil edificatorio consolidado residencial SS+PB+P1+PBC.
Perfil edificatorio consolidado + programado forestal PB + EP.
Perfil edificatorio programado Secadero 1: SS+PB=PBC.*
Perfil edificatorio programado Secadero 2: PB=PBC.*
Perfil edificatorio programado Secadero 3: PB=PBC.*

*** Entendido PB=PBC como espacio cubierto al aire libre.**

Altura máxima de edificación: la existente (9,50 m. a alero).
Condiciones edificación. Distancias mínimas a linderos: 5 metros.
a caminos: 10 metros.
a edificaciones: 50 metros.

Se permiten en las infraestructuras de secaderos vuelos de la cubierta hasta un máximo de 3 metros con el objeto de mayor protección ante la lluvia si así lo precisase, en los términos de la ficha 9.2.

1.e. Parámetros de integración paisajística.

Condiciones de integración paisajística de la urbanización:

Se refiere básicamente a taludes y escolleras nuevas y/o existentes.
Creación de bandas o zonas de amortiguación de impactos e integración paisajística al Norte-Este del ámbito delimitado, con la generación de pantallas de ocultación de vistas con estratos arbóreos y arbustivos de diferente porte, preferentemente con especies autóctonas adaptadas a las condiciones edáficas y de pendientes del lugar.

Tratamiento vegetal de la escollera con muros verdes o cubrición mediante trepadoras.

Tratamiento de estabilización y mimetización paisajística de potenciales nuevos taludes.

Condiciones de integración paisajística de la edificación programada:

Composición y diseño de las fachadas o frentes Noroeste y Oeste con tratamiento permeable de cerramientos provisionales (de celosías de madera, toldos, redes, persianas motorizadas….) incluso integración de la fachada del pabellón existente en los mismos términos, quedando expresamente prohibido el empleo de paneles metálicos fijos en fachada.
Mención especial requerirá el tratamiento de la cubierta o "quinta fachada" en cuanto a diseño, materiales, colores… que ayude a una mejor integración en el paisaje.

1.d. Marco Urbanístico y Gestión Urbanística.

Referente al uso y explotación forestal, el artículo 28 de la Ley 2/2006, del capítulo V, referente al suelo no urbanizable establece en su capítulo tercero:

"(…) Son usos **admisibles** en los terrenos clasificados como suelo no urbanizable los expresamente considerados por las Directrices de Ordenación del Territorio o por las normas e instrumentos de ordenación territorial como adecuados y precisos para su utilización racional y conforme a su naturaleza rural, y no impliquen la transformación urbanística del suelo ni supongan su utilización para fines urbanísticos (…)".

En este caso las DOT, tal y como se ha indicado anteriormente contempla el uso de explotación forestal como "autorizable", en el suelo no urbanizable.

Por otro lado, el artículo 4.1. del Decreto 105/2008 de 3 de junio establece que:

"(…) Los terrenos que se encuentran en suelo rural se utilizaran de conformidad con su naturaleza debiendo dedicarse, dentro de los límites que dispongan las leyes y la ordenación territorial y urbanística, al uso agrícola debiendo dedicarse, dentro de los límites que dispongan las leyes y la ordenación territorial y urbanística, al uso agrícola debiendo dedicarse, dentro de los límites que dispongan las leyes y la ordenación territorial y urbanística, al uso agrícola, ganadero, **forestal**, cinegético o cualquier otro vinculado a la utilización racional de los recursos naturales.

Referente al uso de vivienda en suelo no urbanizable, entre otros, el artículo 31.3, 4 y 5 establecen que:

"(…) 3.- En todo caso, las licencias que autoricen las obras de construcción o edificación para uso residencial en suelo no urbanizable quedarán sujetas a la condición legal del mantenimiento de la vinculación de dicho uso a la correspondiente explotación económica hortícola o ganadera o a otros usos propios de desarrollo rural, de manera continua e ininterrumpida durante el plazo mínimo de veinticinco años. Asimismo, las parcelas que sirven para acreditar la vinculación a usos hortícolas o ganaderos quedarán urbanística y registralmente vinculadas a la edificación que se autorice.

4.- El incumplimiento de la condición legal determinará la ilegitimidad urbanística sobrevenida del uso residencial y la colocación de la construcción o edificación en situación de fuera de ordenación, con anotación de lo uno y lo otro en el Registro de la Propiedad en la forma que legalmente proceda y a costa de la propiedad.

5.- Producido el incumplimiento, el ayuntamiento deberá declarar la caducidad sobrevenida de la licencia, previa audiencia del titular afectado por la misma y sin derecho alguno a indemnización (…)"

La edificación existente destinada actualmente a uso residencial queda adscrita a la actividad forestal, en los términos expuestos en el artículo 31 citado.

Referente a la gestión urbanística en el Suelo No Urbanizable, el artículo 4 del Decreto 105/2008, de 3 de junio establece que:

"(…) 2. Las actuaciones contempladas en el artículo 28.5.a) de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo Urbanismo, deberán estar dirigidas específicamente y con carácter exclusivo al establecimiento de dotaciones, equipamientos y actividades que precisen ubicarse en el medio rural bien por su contribución a la ordenación y al desarrollo rural de conformidad con el planeamiento urbanístico o bien por ser los mismos declarados de interés público por la legislación sectorial aplicable o por el planeamiento territorial. Cada establecimiento concreto de las referidas dotaciones, equipamientos y actividades deberá ser declarado de interés público por resolución de la Diputación Foral correspondiente previo trámite de información pública de veinte días.

3.- Para autorizar las actuaciones contempladas en el párrafo anterior y que además precisen declaración individualizada de impacto ambiental y para aquellas que afecten a una superficie de suelo superior a 5.000 metros cuadrados, con carácter adicional, se deberá redactar y aprobar un plan especial de conformidad con lo indicado en el artículo 59.2.c.7 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo. Si la aprobación definitiva de dicho Plan correspondiera a la Diputación Foral se entenderá implícita la declaración concreta de interés público siempre que el mismo se hubiera previamente sometido a información pública (…)".

El uso forestal indicado no pertenece a ninguna actividad que se declarada de interés público por lo que no aparece aplicable la necesidad de plan especial. No obstante el presente documento se presenta en cuanto a la Serrería Egurrola, de manera pormenorizada a nivel de dicha figura de

planeamiento de modo y manera que no precise más dilación en el tiempo, ante la urgencia antes explicitada.

1.6.2.C.2. NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO.

A los efectos de aplicación, será de aplicación la normativa de usos de las NN.SS. de Azkoitia.

-Normas de Urbanización específicas.

La potencial generación de nuevos taludes de desmonte puede llevar asociados problemas geotécnicos y geomorfológicos entre los que conviene destacar la inestabilidad de laderas, la erosión, la ruptura del equilibrio del paisaje, etc. La urgencia de una rápida intervención impedirá el proceso degenerativo de las zonas afectadas, siendo los objetivos de la misma la integración paisajística de la obra, la estabilización de los terrenos no consolidados, y el estudio y protección de las zonas con riesgo erosivo.

Por ello, si fuera necesaria su creación se recomienda en ausencia de estudio geotécnico la adopción de perfiles 3h:2v, que favorezcan los aportes de tierra vegetal y la implantación y desarrollo de medidas correctoras. El talud deberá ser tratado con cubierta vegetal bien mediante el empleo de mallas orgánicas o geoceldas, y la consiguiente plantación mediante hidrosiembra.

Si, el diseño de taludes, por problemas erosivos y /o de estabilidad, requiere de obra civil, tanto la nueva como la existente implicará su adecuación paisajística al entorno mediante el empleo de geomuros o muros verdes

Dada la naturaleza de la edificación asociada a la actividad, así como su potencial ampliación es aconsejable la ejecución de pantallas visuales que oculten el impacto visual de la edificación existente y de las que pudieran desarrollarse en un futuro.

El desarrollo de pantallas vegetales con ejemplares vegetales de diferente conseguirá una mayor cubierta vegetal en altura, que cumpla las funciones de: Control de la erosión, integración paisajística, barrera visual, barrera acústica, barrera para las partículas, barrera natural de seguridad.

Las pantallas vegetales deben generar una comunidad funcional que requiera la mínima intervención (en todo caso, un nivel de intervención análogo al del ecosistema de referencia). Por ello, la plantación debe considerar simultáneamente una perspectiva temporal inmediata (que garantice la supervivencia de suficientes plantas y la presencia de suficientes especies) y una visión a largo plazo.

Una mejor integración paisajística y ecológica, se conseguirá con la introducción mixta con plantación de especies locales, que ofrecen otras ventajas como la adaptación a las condiciones edáficas y climáticas, y también a los agentes bióticos de la zona a recuperar.

Las pantallas vegetales, describirán bandas de distintas dimensiones donde se planten árboles y arbustos. Un aspecto fundamental será la integración en el entorno de estas plantaciones a través de su diseño, debiéndose huir de las disposiciones lineales que dirijan las vistas. El diseño debe respetar el carácter rural de la zona, y la elección de especies debe apoyarse sobre todo en las especies típicas del lugar. Como norma general, las plantaciones deberán desarrollarse formando clústeres irregulares, evitándose las plantaciones en hilera. La integración paisajística de la actividad radicará, en gran medida, en el éxito de estas plantaciones.

-Normas de edificación específicas.

Con el objeto de evitar impactos negativos en la percepción paisajística se prohíbe expresamente la utilización de paneles metálicos, celosías cerámicas de ladrillo caravista, de hormigón y similares en los cerramientos de las "fachadas" de las infraestructuras (secaderos).

Dada la característica de la actividad (secadero) que precisa básicamente de cubrición, los laterales y frontales de la edificación, consistirán en cerramientos de celosías o lamas de madera, toldos, redes, persianas motorizadas y otros similares, debidamente compuestos, en ejercicio integral de arquitectura en el entorno, a definir en el proyecto arquitectónico.

El tratamiento de la cubierta el color de la misma será debidamente estudiado y justificado con el objeto de una reducción de impactos y de una mejora en la integración del lugar en cuanto a garantizar la función del secadero. Se adjuntan recomendaciones gráficas en la ficha urbanística 9.2.

1.6.2.C.3. ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN.

Parcelación. Todo el conjunto del ámbito constituirá una única parcela de uso y dominio privado.

Obligaciones. La construcción de la edificación soterrada y los secaderos nuevos sobre la rasante de la plataforma, así como las medidas correctoras de la urbanización y otras obras necesarias, correrán a cargo del titular de la actividad.

Plan de etapas. Los desarrollos edificatorios y de urbanización, incluídas las medidas correctoras se desarrollarán en un plazo estimativo de 2 años, que se concretará en las oportunas licencias urbanísticas.

Gestión urbanística. Estudio de Detalle, al amparo del artículo 73 de la Ley Vasca de Suelo, si procediese para un mejor ajuste o rectificación de alineaciones en la edificación programada incluso para una ordenación de volúmenes, en ambos casos para una mejor integración funcional y en el entorno.

La definición de la urbanización podrá recogerse en el capítulo correspondiente del proyecto de ejecución de obras si así lo estimara procedente el ayuntamiento de Azkoitia.

1.6.2.C.4. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA FINANCIERA.

Se realiza con un carácter totalmente orientativo.

De las actuaciones previstas las únicas valorables económicamente se centran en la construcción del secadero subterráneo y de los 3 secaderos nuevos que amplían el existente, además de la urbanización perimetral de estos y las medidas correctoras indicadas.

Tanto los terrenos como la iniciativa corresponden a la iniciativa privada.

Así pues tenemos como únicos conceptos valorables el coste de construcción del pabellón subterráneo, los pabellones (3) de la plataforma y la urbanización perimetral y mejoras en la existente, coste que será asumido íntegramente en la propiedad.

Se estiman los siguientes valores:

Coste de construcción.

Coste de construcción subterráneo: ……..	618.750 €	
Coste de construcción pabellones cubiertos: ……	1.614.000 €	
Coste de construcción……..		2.232.750 €

Coste de Urbanización.

Zonas ajardinadas …….	3.500 €	
Zona escollera …….	14.750 €	
Zona pavimentada …….	70.000 €	
Coste de urbanización ……		88.250 €
Coste Total de las actuaciones previstas ……		2.321.000 €

1.6.2.C.5. PLANOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

1. Topográfico. Estado Actual.
2. Superposición Ordenación /Estado Actual.
3. Ordenación.
4. Superposición Ordenación/Categorías de Ordenación S.N.U.
5. Zonificación Global.
6. Zonificación Pormenorizada.
7. Definición Geométrica sobre rasante.
8. Definición Geométrica Bajo rasante.

9.1. Perfiles de Edificación y Condiciones de Mejora Ambiental de la Edificación.

9.2. Recomendaciones para minimización de impactos en la edificación.

1.6.2.D. ESTADO LEGAL MODIFICADO. CASERÍO OIANGUREN.

1.6.2.D.1. CATEGORÍAS DE ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

1.6.2.D.2. PARAMETROS DE REFERENCIA.

Referencia catastral	:	11.024		
Polígono	:	11		
Superficie total	:	12.709 m^2		
Número de finca	:	326671T		
Superficies parciales	:	11024a	871 m^2	Improductivo (*)
		11024b	606 m^2	frutales.
		11024c	11.232 m^2	prados.

(*) ámbito donde se ubica la edificación del caserío y anejos.

1.6.2.D.3 PARÁMETROS URBANÍSTICOS.

Delimitación ámbito.	No existe/ No procede.
Clasificación de suelo.	No Urbanizable. Zonificación (PTP –Zarautz-Azpeitia) Interés forestal, agroganadero montaña, pastizal montano (a precisar en NNSSP).
Zonificación (PTS Agroforestal)	Agroganadero. Paisaje Rural Transición.
Zonificación (NNSSP)	Agroganadero común 3.601 m^2. Forestal 5.655 m^2.
Régimen urbanístico	- Matriz para la Ordenación del Medio Físico (DOT) D.8.6.7.c.1/2/3. Uso Agroganadero. Usos propiciados, admisibles, prohibidos. - Artículos 9.3.B, 10, 11, 104 y 105 de las NN.SS.P. Azkoitia.

1.7. GESTIÓN URBANÍSTICA.

1. Sector 16 “Zabale”.
   Plan Parcial.
   Programa de Actuación Urbanizadora.
   Proyecto de Urbanización.
   Estatutos y Bases de Concertación.
   Proyecto de Reparcelación.

2. Sector 26 “Oinartxo”.
   Modificación del Proyecto de Reparcelación.

3. Serrería Egurrola. (artículo 17.c. de las NN.SS.P.).
   Estudio de Detalle, si procediese.
   Proyecto de Urbanización Complementaria, si procediese.
   Proyecto de Edificación.

4. Oianguren.
   Exenta de gestión urbanística.

2. INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL.

2.1. INFORMACIÓN AMBIENTAL.

En el B.O.P.V de fecha 19 de noviembre de 2012, se publicó el Decreto 211/2012, de 16 de octubre, por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas.

En el artículo 5.1 establece lo siguiente:

> "*1.- Se someterán a evaluación ambiental estratégica, por decisión motivada y pública del órgano ambiental, cuando se determine que pueden tener efectos significativos sobre el medio ambiente, los planes y programas recogidos en el apartado 9 del anexo I A de la Ley 3/1998 de 27 de febrero, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco.*"

En la Disposición Final primera del Decreto 211/2012, se modifica el apartado A del Anexo I de la Ley 3/1998, de 27 de febrero, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, incluyéndose en el mismo, el apartado 7 que señala lo siguiente:

> "*7.- Modificaciones de los planes anteriores* ***que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente*****".**

Entendiéndose que puede inferirse efectos significativos sobre el medio ambiente, en los siguientes supuestos:

> "*a) Cuando establezcan el marco* ***para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental.*** *Se entiende que un plan o programa establece el marco para la autorización en el futuro de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental, cuando contenga criterios o condicionantes, con respecto, entre otros, a la ubicación, las características, las dimensiones o el funcionamiento de los proyectos o que establezcan de forma específica e identificable como se van a conceder las autorizaciones de los proyectos que pertenezcan a alguna de las categorías enumeradas en la legislación sobre evaluación de impacto ambiental de proyectos o en la legislación general de protección del medio ambiente del País Vasco.*
>
> *b) Cuando, puedan afectar directa o indirectamente de forma apreciable a un espacio de la Red Natura 2000, requiriendo por tanto una evaluación conforme a su normativa reguladora establecida en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.*
>
> *c) Cuando afecten a espacios con algún régimen de protección ambiental derivado de convenios internacionales o disposiciones normativas de carácter general dictadas en aplicación de la legislación básica sobre patrimonio natural y biodiversidad o de la legislación sobre conservación de la naturaleza de la Comunidad Autónoma del País Vasco"*.

Aplicando el nuevo Decreto que regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas al caso concreto que nos ocupa, las Áreas de ordenación afectadas por el expediente de modificación no están incluidas ni en el apartado b) ni en el c).

La aplicación del apartado a),

- Por un lado la reclasificación de la zona forestal colindante al caserío Oianguren (ver plano adjunto) a zona agroganadera y campiña - agraria común se ajusta con la realidad territorial y los nuevos usos asociados a esta categoría del suelo no urbanizable no se prevén efectos significativos ambientales.
- En el caso de la Serrería Egurrola, se plantea una ampliación de la explotación existente situada en suelo no urbanizable uso que no está recogido para la categoría agroganadera y campiña-agrario común, en las normas de Azkoitia.

En el BOE de fecha 11 de diciembre de 2013 se publicó la ***Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental***.

En el artículo 6 se determina lo siguiente:

Ámbito de aplicación de la evaluación ambiental estratégica.

1. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica ordinaria los planes y programas, así como sus modificaciones, que se adopten o aprueben por una Administración pública y cuya elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consejo de Ministros o del Consejo de Gobierno de una comunidad autónoma, cuando:

a) Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental y se refieran a la agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo; o bien,
b) Requieran una evaluación por afectar a espacios Red Natura 2000 en los términos previstos en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.
c) Los comprendidos en el apartado 2 cuando así lo decida caso por caso el órgano ambiental en el informe ambiental estratégico de acuerdo con los criterios del anexo V.
d) Los planes y programas incluidos en el apartado 2, cuando así lo determine el órgano ambiental, a solicitud del promotor.

2. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada:
a) Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado anterior.
b) Los planes y programas mencionados en el apartado anterior que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.
c) Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado anterior.

Los proyectos sometidos a evaluación ambiental se determinan en los Anexos I y II de la presente Ley y en referencia a las actividades agrícolas y otras actividades se determinan los siguientes proyectos:

ANEXO I Proyectos sometidos a la evaluación ambiental ordinaria
Grupo 9. Otros proyectos
b) Cualquier proyecto que suponga un cambio de uso del suelo en una superficie igual o superior a 100 ha.

ANEXO II Proyectos sometidos a la evaluación ambiental simplificada
Grupo 1. Agricultura, silvicultura, acuicultura y ganadería.
a) Proyectos de concentración parcelaria que no estén incluidos en el anexo I cuando afecten a una superficie mayor de 100 ha.
c) Proyectos para destinar áreas naturales, seminaturales o incultas a la explotación agrícola que no estén incluidos en el anexo I cuya superficie sea superior a 10 ha.
Grupo 9. Otros proyectos
m) Cualquier proyecto que suponga un cambio de uso del suelo en una superficie igual o superior a 50 ha.

Analizados los supuestos de sometimiento a evaluación ambiental se puede comprobar que ambas propuestas, en el caso que nos ocupa, no se encuentran dentro de los proyectos que deben de ser sometidos a evaluación ambiental.

Se considera que las propuestas tienen escasa incidencia sobre el medio natural y responden a un uso razonable del mismo por lo que, se entiende que no deben someterse al procedimiento de evaluación ambiental estratégica.

No obstante, se remite en este sentido una consulta al Órgano Ambiental, para que determine el sometimiento o no, de la presente modificación al procedimiento de EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA.

Plan Territorial Parcial del AF de 'Zarautz-Azpeitia'

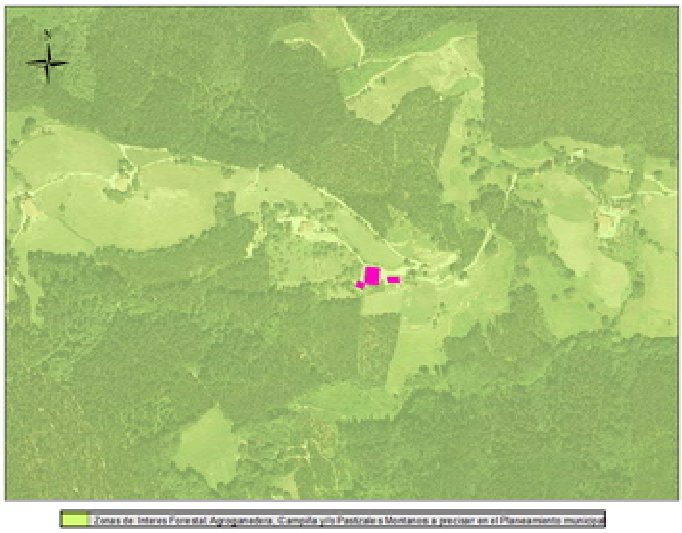
El Plan Territorial Parcial (PTP) 'Zarautz-Azpeitia' (Urola Kosta), fue aprobado mediante Decreto 32/2006, de 21 de febrero,

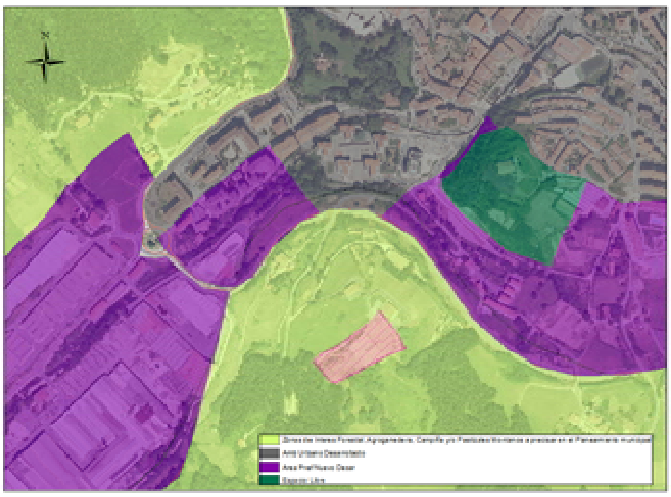
A los efectos del presente Plan, las categorías de ordenación se sistematiza de acuerdo con las siguientes tipologías, en concordancia con las determinaciones del artículo 6.8 de las Directrices de Ordenación Territorial de la Comunidad Autónoma del País Vasco:
– Medio en general:
+ Ámbitos de interés natural.
+ Ámbitos de interés agrario.
+ Áreas de interés hidrológico y litoral.
+ Áreas de interés geológico-geomorfológico.
+ Zonas arqueológicas de interés.
– Medio urbano:
+ Ámbitos urbanos desarrollados.
+ Áreas preferentes de nuevo desarrollo.
+ Ámbitos sin desarrollo urbano.
– Infraestructuras de comunicaciones:
+ Red viaria.
+ Red ferroviaria.
+ Puertos.
– Equipamientos y espacios libres:
+ Espacios libres.
+ Parques periurbanos.

Atendiendo a la ordenación del medio rural, el PTP establece en su artículo 2.10 lo siguiente

Ordenación del medio rural y otros condicionantes superpuestos.
a) El planeamiento general municipal respetará las propuestas de categorización de este Plan Territorial Parcial (plano II.2.1) y desarrollará en el medio rural las propuestas de zonificación global oportunas en el territorio delimitado expresamente en el plano II.2.2, vinculando dichas propuestas a los usos globales señalados para el mismo: zonas de interés forestal, agroganadero, de campiña y/o de pastizales montanos, sin perjuicio de la significación de otras tipologías de zonas debidamente justificadas.

Los dos emplazamientos objeto de esta consulta se encuentran clasificados en el plano II.2.2. Ordenación Categorización General, como zonas de interés forestal, agroganadera campiña y/o pastizales montanos a precisar en el Planeamiento municipal.





Las actuaciones propuestas no incumplen lo determinado en el PTP.

<u>Plan Territorial Sectorial Agroforestal</u>

El PTS Agroforestal se encuentra aprobado provisionalmente según Orden de 8 de noviembre de 2010, de la Consejera de Medio Ambiente, Planificación Territorial, Agricultura y Pesca. Este Plan establece una serie de categorías de ordenación y su regulación de usos. Los ámbitos de la consulta se localizan sobre la siguiente categoría:

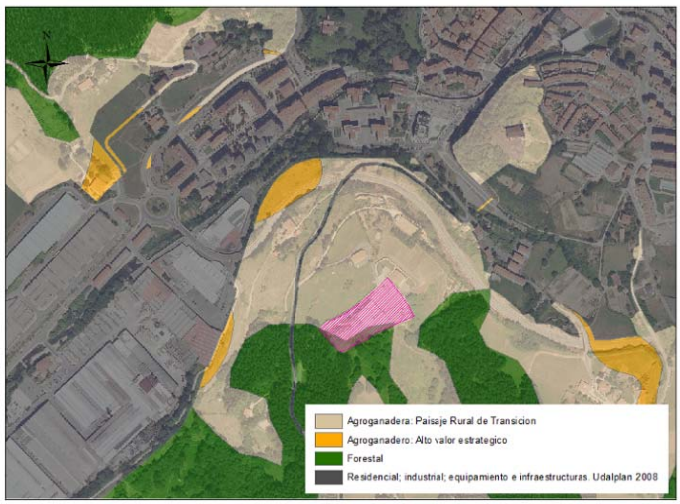
AGROGANADERA Y CAMPIÑA: agrupa a los suelos de muy diversa capacidad agrológica.
Paisaje rural de transición:
Se trata de zonas cultivadas de menor capacidad productiva que la subcategoría Agrario estratégico (mayores pendientes) o de áreas de campiña cubiertas por prados y pequeños rodales forestales en mosaico con aquellos. Se encuentran en inmediato contacto con zonas Agroganaderas de Alto Valor estratégico o con amplias Zonas forestales, tendiendo vocacionalmente su uso, en general, hacia uno de estos dos sentidos.

Criterio General

En estas zonas se procurará mantener la capacidad agrológica de los suelos, así como las actividades agropecuarias y aquellas otras que, compatibles con éstas, aseguren la preservación de los ecosistemas y paisajes agrarios. Como norma general se mantendrá la superficie agraria útil.

Se delimitan las diferentes zonas agrícolas de acuerdo con su potencialidad y productividad, con la intención de incidir en la preservación de las zonas de más alto valor frente a otro tipo de usos.

Especial atención debe dedicarse a controlar los procesos edificatorios y de implantación de infraestructuras que tienden a ocupar suelos de alto valor, así como a los procesos que provoquen la fragmentación e insularización de las zonas agrarias, con consecuencias negativas para las actividades que se desarrollen en ellas.



El PTS no recoge el uso de las serrerías para el SNU, así que se puede entender que tratándose de un uso asociado a la explotación forestal puede ser admisible en la categoría. Respecto a la zona del caserío se comprueba que su clasificación es agroganadera y no forestal como se determina en el planeamiento municipal.

Se entiende que las propuestas analizadas se ajustan a las determinaciones del PTS agroforestal.

Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Azkoitia

El Consejo de Diputados de la Excma. 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).

La Sistematización de la Calificación Global determinada para las zonas rurales en este planeamiento es la siguiente

C.- Zona Rural.
C.1. Zonas de Especial Protección.
C.1.1.Espacios propuestos por la red Natura 2000.
C.1.2. Otros espacios de interés naturalístico.
C.1.3. Áreas de interés geológico y morfológico.
C.1.4. Áreas de vegetación de interés
C.1.5. Áreas de interés faunístico
C.1.6. Áreas de protección arqueológica

C.2. Zonas de Mejora Ambiental.
C.2.1. Zona de recuperación forestal
C.2.2. Zona de recuperación de humedales
C.2.3. Vertedero
C.3. Zona Forestal.
C.4. Zona Agroganadera y de Campiña.
C.4.1. Áreas de interés agrario
C.4.2. Zona Agroganadera común
C.5. Pastos Montanos.
C.6. Protección de Aguas Superficiales.
C.7. Condicionantes superpuestos
C.7.1. Áreas vulnerables a la contaminación de acuíferos
C.7.2. Áreas erosionables
C.7.3. Áreas inundables
C.7.4. Red de corredores ecológicos
C.7.4.1.Corredores de enlace
C.7.4.2. Áreas de amortiguación
C.7.4.3.Tramos de especial interés conector

Los ámbitos objeto de la presente consulta se clasifican de la siguiente manera en las NNSS

Serrería

C.4. Zona agroganadera y campiña- c.4.2. Zona agroganadera común
Delimitación:
Comprende los terrenos que, sin estar incluidos en la subcategoría de Áreas de Interés Agrario, presentan unas condiciones de uso y/o renovación agroganadera.
Régimen de uso:
Usos característicos:
- Usos agrícolas intensivos o extensivos, uso de ganadería intensiva o extensiva.

Usos autorizables:
- Se admiten invernaderos.
- Uso forestal.
- Uso de vivienda, bien por rehabilitación o acondicionamiento de las edificaciones existentes con licencia municipal o por el establecimiento de nuevas explotaciones, debidamente justificadas, y que cumplan las condiciones establecidas en las presentes Normas Subsidiarias.
- Las edificaciones ligadas a las explotaciones ganaderas intensivas (granjas) o agrícolas (bodegas) se ajustarán a las condiciones establecidas en las presentes Normas Subsidiarias.
- Uso y construcciones directamente ligadas a la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas.
- Se admiten los usos terciarios exclusivamente en la modalidad de hostelería (agroturismos,

merenderos o restaurantes).

- Se admiten obras de ampliación o mejora de las infraestructuras de transporte, así como las instalaciones de tendidos aéreos u soterrados y las instalaciones de carácter no lineal, procurando minimizar las afecciones que causen al paisaje y a los elementos naturales y culturales de valor.
- Uso de recreo extensivo, así como las actividades cinegéticas o piscícolas reguladas.
- Uso de bordas, txabolas o refugios de montaña en las condiciones establecidas en las presentes Normas Subsidiarias.
- Se admite la adecuación de caminos o senderos para peatones o bicicletas.

Usos prohibidos:
- Queda prohibido el uso de vivienda que no esté ligado a explotación agrícola o ganadera.
- Se consideran prohibidos todos los demás usos.

Zona colindante al caserío Oianguren.

Se clasifica como Zona Forestal en las NNSS

C.3. Zona Forestal
Delimitación
Comprende zonas de fuerte pendiente y/o ya explotadas como tales, así como zonas de cuencas de regatas.

La función de esta zona es la protección y/o la explotación forestal. Se propiciarán las actividades forestales, manteniendo o renovando las masas arbóreas, tendiendo a la recuperación de las variedades autóctonas.

Régimen de uso:
Usos característicos:
- El uso propio y predominante de esta zona será el forestal.

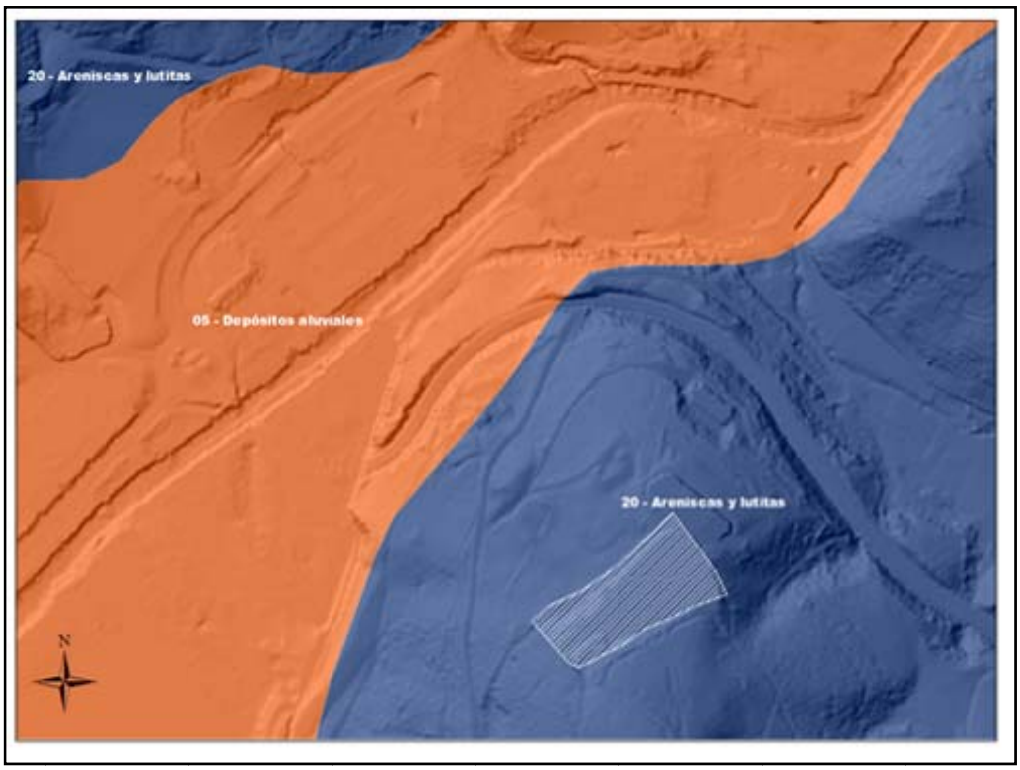
Usos autorizables:
- Se permiten los usos agrícolas. Se admite el uso de ganadería extensiva que evite impactos negativos sobre el suelo y sobre la vegetación propia de la zona.
- Uso de recreo extensivo, así como actividades cinegéticas o piscícolas reguladas.
- Se admiten las instalaciones de infraestructuras de transporte, así como las de instalaciones de tendidos aéreos y soterrados y las instalaciones de carácter no lineal tipo “B”, procurando minimizar las afecciones que causen al paisaje y a los elementos naturales y culturales de valor.
- Se admite la adecuación de caminos o senderos para peatones o bicicletas.

Usos prohibidos:
- Queda prohibido el uso de vivienda, excepción hecha de las edificaciones existentes con licencia municipal.
- Queda prohibido el uso de bordas, txabolas, o refugios de montaña, exceptuando los vinculados a la explotación forestal de carácter provisional y los ligados a la ejecución, mantenimiento o servicio de obras públicas, cuya implantación sea imprescindible en esta zona.
- Se consideran prohibidos todos los demás usos.

2.2. ANÁLISIS DE LAS VARIABLES AMBIENTALES

Serrería Egurrola:

Atendiendo a las VARIABLES GEOFÍSICAS Y DEL MEDIO ABIÓTICO la parcela de estudio se localiza sobre litologías detríticas alternantes (Alternancia de areniscas, a veces calcáreas y lutitas). Se trata de materiales propios del Cretácico, pertenecientes al denominado "Flysch Negro o Formación Deva" la cual comprende los materiales supraurgonianos de características turbidíticas. Se trata de materiales depositados por flujos gravitacionales en ambientes marinos relativamente profundos. Presentan una permeabilidad baja y una muy baja vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos.

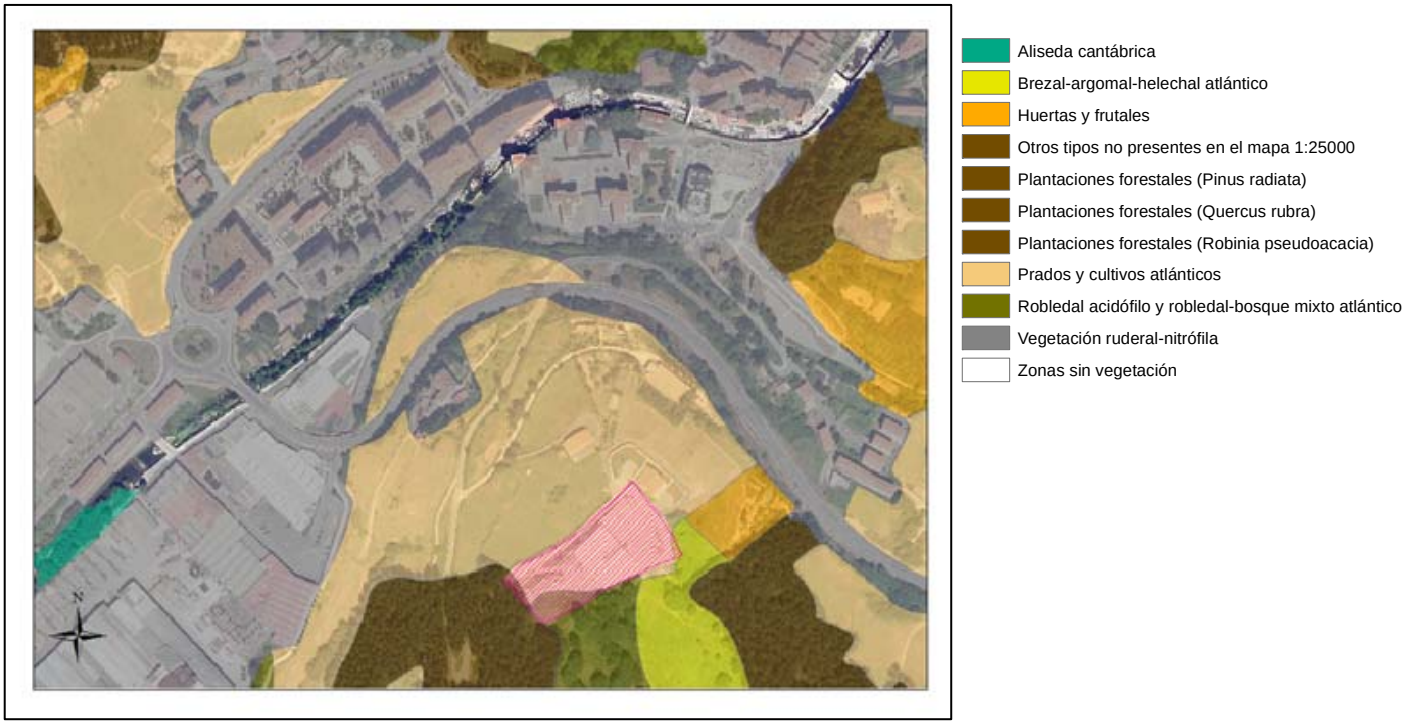


En lo que respecta a los riesgos geotécnicos la parcela no presenta problemas apreciables de consideración, presenta pendientes considerables (20-30%) aunque la ubicación concreta de la serrería se encuentra en una zona con pendiente muy poco considerable y la ampliación planteada no supone riesgos desde el punto de vista de los problemas asociados a las elevadas pendientes.

Atendiendo a las capacidades de uso de la parcela y su clasificación agrológica, se puede comprobar que se localiza sobre terrenos incluidos dentro de la Clase VIes los cuales no son utilizables para la labor agrícola debido a su fuerte pendiente (entre 20 y 30%), escasa profundidad y/o elevado contenido en rocas.

Atendiendo a las VARIABLES DEL MEDIO BIÓTICO la parcela se encuentra en su totalidad antropizada, sin la presencia de vegetación (ver anexo fotográfico). La zona se trata de una parcela que actualmente se encuentra ocupada por la explotación maderera en un entorno próximo a la zona urbana, y con la presencia de pequeñas formaciones de robledal acidófilo y bosque mixto atlántico, así como de repoblaciones forestales las cuales no se ven afectadas por el desarrollo de la

modificación.



En lo que respecta a las comunidades faunísticas, se pueden localizar especies propias de los prados y cultivos así como de las zonas antropizadas y zonas rurales, pudiéndose encontrar potencialmente las siguientes:

- *Comunidades faunísticas asociadas a prados y cultivos:* Entre otras cabe señalar algunas especies de particular relieve, como es el caso de la Musarañita (*Suncus etruscus*) y el Topillo mediterráneo (*Pitymys duodecimcostatus*), que son dos mamíferos de carácter mediterráneo que gracias a las benignas condiciones climatológicas, encuentran en este ámbito una de sus pocas localizaciones de distribución en la vertiente atlántica del País Vasco. Ocurre lo mismo con el Lirón careto (*Elyomis quercinus*).
Los anfibios no son muy abundantes observándose Tritones palmeados (*Triturus helveticus*), Sapos parteros (*Alytes obstetricans*) y Sapos comunes (*Bufo bufo*).
Los reptiles se desarrollan muy bien en este tipo de hábitats especialmente en los enclaves de orientación sur. Podremos encontrar: Lución (*Anguis fragilis*), Lagartijas roqueras (*Podarcis muralis*), Lagartos verdes (*Lacerta viridis*) y Víboras cantábricas (*Vipera seonai*).

Las aves que anidan en estos ecosistemas son: Lavandera blanca (*Motacilla alba*), Petirrojo (*Erithacus rubecula*), Mirlo común (*Turdus merula*), Zorzal común (*Turdus philomelos*), Chochín (*Troglodytes troglodytes*), Curruca capirotada (Sylvia capirotada), Pinzón común (*Fringilla coelebs)* y muchas otras.
Destaca la presencia de especies de Alcaudones como el Alcaudón dorsirrojo (*Lanius collurio*) y el Alcaudón común (*Lanius senator*), al igual que ocurre con las especies de mamíferos citadas anteriormente las benignas condiciones climatológicas permiten el establecimiento de esta especie mediterránea en la zona más nororiental de Gipuzkoa. La campiña es también lugar del Cernícalo vulgar (*Falco tinnunculus*) para alimentarse. Por último citaremos la Lechuza común (*Tyto alba*).
- *Comunidades faunísticas asociadas a bosques de coníferas*: Como especies características de

este tipo de bosques podemos destacar: sapo común (*Bufo bufo*), rana bermeja (*Rana temporaria*), lución (*Anguis fragilis*), ardilla (*Scirus vulgaris*), gineta (*Genetta genetta*), zorro (*Vulpes vulpes*), ratón de campo (*Apodemus sylvaticus*), topillo rojo (*Clerhionomys glareolus*), musaraña de Millet (*Sorex coronatus*). Entre las aves que pertenecen a este grupo de generalistas que saben sacar partido de las nuevas condiciones se encuentran potencialmente el chochín (*Troglodytes troglodytes*), el mirlo común (*Turdus merula*), la becada (*Sacolopax rusticola*) el reyezuelo listado (*Regulus ignicapillus*), el pinzón vulgar (*Fringilla coelebs*), el carbonero garrapinos (*Parus ater*), el herrerillo capuchino (*Parus cristatus*), el ratonero común (*Buteo buteo*) y el alcotán (*Falco subbuteo*), que nidifica en la copa de los pinos más inaccesibles

- *Comunidades faunísticas asociadas a áreas antropizadas*: Entre las especies más características de este tipo de hábitats podemos destacar la presencia de ciertos reptiles como son, la lagartija ibérica (*Podarcis hispanica*) y la lagartija roquera (*Podarcis muralis*), variadas especies de aves como pueden ser la paloma torcaz (*Columba palumbus*), la lechuza común (*Tyto alba*), el vencejo común (*Apus apus*), la golondrina común (*Hirundo rustica*), el avión común (Delichon urbica), la lavandera blanca (*Motacilla alba*), el mirlo común (Turdus merula) y el gorrión (*Passer domesticus*) y de entre los mamíferos podemos encontrar especies tan típicas como son la rata campestre, la rata común (*Rattus norvergicus*) el ratón casero (*Mus musculus*) y la comadreja (*Mustela nivalis*).

Atendiendo a las comunidades con algún grado de interés naturalístico, no se localizan próximo a la zona de estudio hábitats de interés comunitario ni zonas de especial protección para especies faunísticas ni espacios naturales protegidos ni áreas sensibles desde el punto de vista de la conservación.

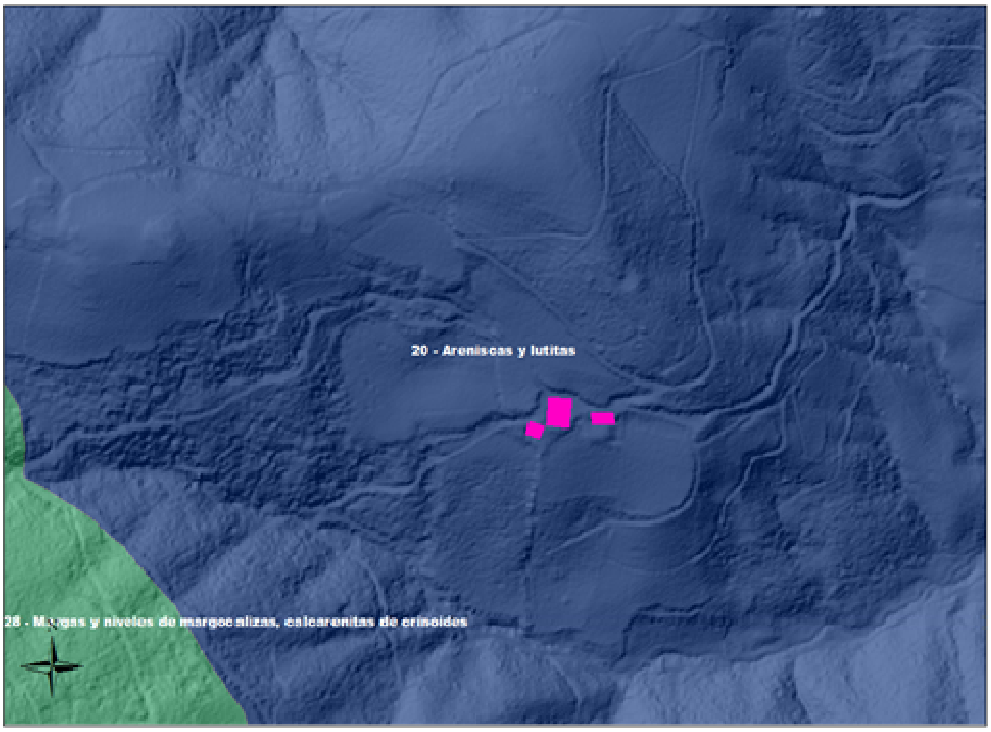
Atendiendo al MEDIO PERCEPTUAL la zona se caracteriza por un paisaje agrario con plantaciones forestales en dominio fluvial. Son, unidades muy diversas con gran aptitud para el "camuflaje", aunque dada su situación en laderas que tienen amplias cuencas visuales dentro del valle, en general son más frágiles que las asentadas en morfologías más suaves de los fondos planos alomados de los valles. Se corresponde a la cuenca visual `Azkoitia´.

Esta cuenca visual se caracteriza por ser una cuenca grande bastante humanizada atravesada por infraestructuras lineales, y donde predomina el componente forestal y el componente rural. El componente urbano de la cuenca es netamente inferior. Se trata de una cuenca caracterizada como 'cotidiana', según está definido en el Catálogo de paisajes singulares y sobresalientes: "visibles desde los núcleos de población y de actividad económica, y desde las principales vías de comunicación". La posición topográfica del emplazamiento analizado sobre lomas visibles desde el núcleo urbano y/o las infraestructuras viarias, refuerza tanto su cotidianeidad como su grado de fragilidad visual. Presenta por tanto, una calidad de valor medio y una fragilidad media.

Finalmente y en lo referente a RIESGOS AMBIENTALES, el ámbito no presenta ningún tipo de riesgo ambiental, ni problemas de inundabilidad ni vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos ni presencia de suelos potencialmente contaminados ni otro tipo de riesgo geofísico de consideración.

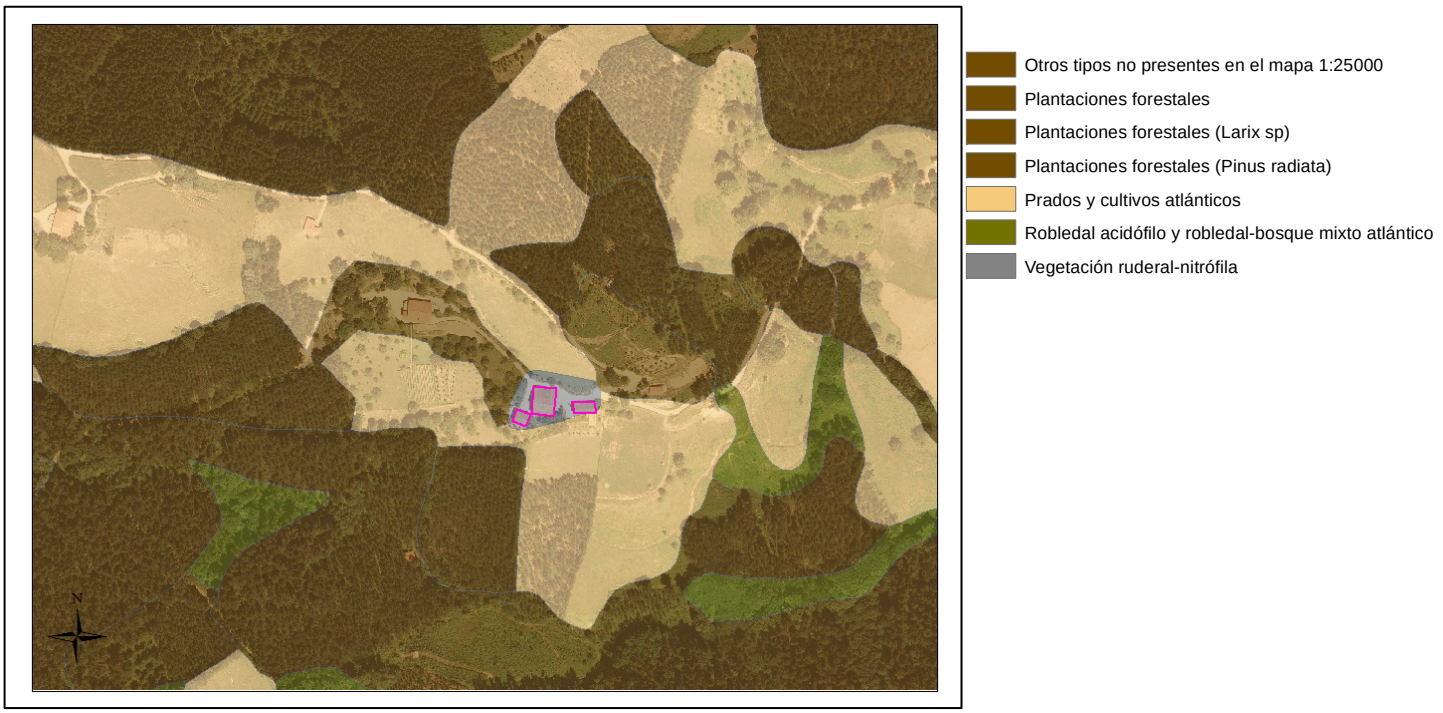
Entorno del Caserío Oianguren

Atendiendo a las VARIABLES GEOFÍSICAS Y DEL MEDIO ABIÓTICO la parcela de estudio se localiza sobre litologías detríticas alternantes (Alternancia de areniscas, a veces calcáreas y lutitas). Se trata de materiales propios del Cretácico, pertenecientes al denominado Flysch Negro o Formación Deva la cual comprende los materiales supraurgonianos de características turbidíticas. Se trata de materiales depositados por flujos gravitacionales en ambientes marinos relativamente profundos.
Presentan una permeabilidad baja y una muy baja vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos.



En lo que respecta a los riesgos geotécnicos la parcela no presenta problemas apreciables de consideración, presenta pendientes fuertes (<30%) aunque parte del ámbito se encuentra en una zona con menos pendiente la cual se corresponde con la zona ocupada con cultivos y huerta (ver anexo fotográfico).

Atendiendo a las VARIABLES DEL MEDIO BIÓTICO la zona se trata de un ámbito caracterizado por la presencia de prados y cultivos atlánticos y plantaciones forestales, con la presencia de pequeñas formaciones de robledal acidófilo y bosque mixto atlántico (ver reportaje fotográfico adjunto). Las zonas con menos pendientes se caracterizan por la presencia de los prados y cultivos mientras que las zonas con mayores pendientes presentan las formaciones forestales que deben ser mantenidas para asegurar la estabilidad de las laderas y evitar las pérdidas de suelo así como los problemas asociados a las pendientes desprovistas de cubierta vegetal (deslizamientos, corrimientos de tierras, pérdidas de suelo, escorrentía…).



En lo que respecta a las comunidades faunísticas, se pueden localizar especies propias de los prados y cultivos así como de las zonas antropizadas y zonas rurales, pudiéndose encontrar potencialmente las siguientes:

- *Comunidades faunísticas asociadas a prados y cultivos:* Entre otras cabe señalar algunas especies de particular relieve, como es el caso de la Musarañita (*Suncus etruscus*) y el Topillo mediterráneo (*Pitymys duodecimcostatus*), que son dos mamíferos de carácter mediterráneo que gracias a las benignas condiciones climatológicas, encuentran en este ámbito una de sus pocas localizaciones de distribución en la vertiente atlántica del País Vasco. Ocurre lo mismo con el Lirón careto (*Elyomis quercinus*).
Los anfibios no son muy abundantes observándose Tritones palmeados (*Triturus helveticus*), Sapos parteros (*Alytes obstetricans*) y Sapos comunes (*Bufo bufo*).
Los reptiles se desarrollan muy bien en este tipo de hábitats especialmente en los enclaves de orientación sur. Podremos encontrar: Lución (*Anguis fragilis*), Lagartijas roqueras (*Podarcis muralis*), Lagartos verdes (*Lacerta viridis*) y Víboras cantábricas (*Vipera seonai*).

Las aves que anidan en estos ecosistemas son: Lavandera blanca (*Motacilla alba*), Petirrojo (*Erithacus rubecula*), Mirlo común (*Turdus merula*), Zorzal común (*Turdus philomelos*), Chochín (*Troglodytes troglodytes*), Curruca capirotada (Sylvia capirotada), Pinzón común (*Fringilla coelebs)* y muchas otras.

Destaca la presencia de especies de Alcaudones como el Alcaudón dorsirrojo (*Lanius collurio*) y el Alcaudón común (*Lanius senator*), al igual que ocurre con las especies de mamíferos citadas anteriormente las benignas condiciones climatológicas permiten el establecimiento de esta especie mediterránea en la zona más nororiental de Gipuzkoa. La campiña es también lugar del Cernícalo vulgar (*Falco tinnunculus*) para alimentarse. Por último citaremos la Lechuza común (*Tyto alba*).

- *Comunidades faunísticas asociadas a bosques de coníferas*: Como especies características de este tipo de bosques podemos destacar: sapo común (*Bufo bufo*), rana bermeja (*Rana temporaria*), lución (*Anguis fragilis*), ardilla (*Scirus vulgaris*), gineta (*Genetta genetta*), zorro (*Vulpes vulpes*), ratón

de campo (*Apodemus sylvaticus*), topillo rojo (*Clerhionomys glareolus*), musaraña de Millet (*Sorex coronatus*). Entre las aves que pertenecen a este grupo de generalistas que saben sacar partido de las nuevas condiciones se encuentran potencialmente el chochín (*Troglodytes troglodytes*), el mirlo común (*Turdus merula*), la becada (*Sacolopax rusticola*) el reyezuelo listado (*Regulus ignicapillus*), el pinzón vulgar (*Fringilla coelebs*), el carbonero garrapinos (*Parus ater*), el herrerillo capuchino (*Parus cristatus*), el ratonero común (*Buteo buteo*) y el alcotán (*Falco subbuteo*), que nidifica en la copa de los pinos más inaccesibles

Atendiendo a las comunidades con algún grado de interés naturalístico, se localizan próximos a la zona de estudio *hábitats de interés comunitario* **Prados pobres de siega de baja altitud**. En lo que a zonas sensibles para la protección de la fauna se refiere no se localizan zonas de especial protección para especies faunísticas ni espacios naturales protegidos.

El ámbito se localiza en el **corredor de enlace** Izarraitz-Aizkorri Aratz Corredor R9 Urkiola. Una parte notable del término municipal de Azkoitia, corresponde a zonas que la propuesta de Red de Corredores Ecológicos incluye en las categorías de `corredores de enlace´ y `área de amortiguación´. Los corredores de enlace permitirían conectar el área núcleo de Izarraitz con otras "áreas núcleo" cercanas, en este caso los ámbitos protegidos de Arno, Aizkorri-Aratz, Pagoeta. En el caso de las áreas de amortiguación la propuesta de Red de Corredores Ecológicos señala como objetivos estructurales la prevención de impactos, la conservación y restauración de elementos de vegetación natural y la explotación sostenible de los aprovechamientos agrícolas, forestales, ganaderos y cinegéticos.

Atendiendo al MEDIO PERCEPTUAL la zona se caracteriza por un paisaje agrario con dominio de prados y cultivos atlánticos en dominio fluvial. Este tipo de paisaje presenta una perfecta adaptación a las características fisiográficas del territorio. Los caseríos y zonas de cultivo se emplazan en las zonas de menor pendiente, mientras que se dedican a pasto las zonas de pendiente más acusada. Cuando los perfiles suaves se hacen más escarpados, aumenta la probabilidad de encontrar plantaciones forestales o remanentes de la vegetación natural, que además aparece con frecuencia en las vaguadas en las que dominan las formaciones lineales de alisos. En general se trata de paisajes abiertos, bastante variados y fuertemente humanizados. Se trata de un *paisaje de calidad media-alta* y *fragilidad media*, ya que a pesar de la escasez de masas de vegetación arbórea la fisiografía ha favorecido la mimetización de los impactos.

Se corresponde a la cuenca visual `Azkoitia´. Esta cuenca visual se caracteriza por ser una cuenca grande bastante humanizada atravesada por infraestructuras lineales, y donde predomina el componente forestal y el componente rural. El componente urbano de la cuenca es netamente inferior. Se trata de una cuenca caracterizada como 'cotidiana', según está definido en el Catálogo de paisajes singulares y sobresalientes: "visibles desde los núcleos de población y de actividad económica, y desde las principales vías de comunicación". *La reclasificación a zona agraria no supone desde el punto de vista de la calidad paisajística ningún impacto previsible puesto que se trata de la unidad paisajística característica de la zona junto con las plantaciones forestales*.

Finalmente y en lo referente a RIESGOS AMBIENTALES, el ámbito no presenta ningún tipo de riesgo ambiental, ni problemas de inundabilidad ni vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos ni presencia de suelos potencialmente contaminados ni otro tipo de riesgo geofísico de consideración. Cabe mencionar las pendientes superiores al 30% las cuales determinarán la reclasificación a zona agraria, siendo las zonas que no presentan estas pendientes las que deberán ser clasificadas como agrarias.

2.3. CONCLUSIONES AMBIENTALES.

Desde el punto de vista naturalístico y de la presencia de comunidades florísticas y faunísticas de interés las actuaciones propuestas no suponen afección alguna.

El ámbito de la Serrería Egurrola se encuentra antropizado, no presentando valores naturalísticos de interés ni zonas sensibles para la conservación. La reclasificación a zona agraria de la zona colindante al caserío Oianguren no supone ninguna amenaza desde el punto de vista de la conservación de especies ni afecciones posibles desde el punto de vista paisajístico y los valores naturales del ámbito.

Desde el punto de vista de los riesgos ambientales los ámbitos no presentan factores destacables, pudiéndose mencionar las pendientes presentes, las cuales determinarán las actuaciones a llevar a cabo. En el ámbito de la serrería Egurrola, la implantación de la actividad en la categoría del suelo no urbanizable no supone riesgos añadidos ya que la misma se encuentra en funcionamiento y la ampliación propuesta se va a desarrollar sobre la zona ya antropizada. La reclasificación a zona agroganadera de la zona colindante al caserío Oianguren, deberá realizarse sobre las zonas con menos pendientes, siendo muy importante mantener la cubierta vegetal sobre las zonas de pendientes superiores al 30%.

Entendemos que el pequeño alcance de las modificaciones introducidas respecto al planeamiento vigente, sin ninguna diferencia en las características de los efectos previstos o de la zona de influencia, hace innecesaria el sometimiento al procedimiento de evaluación ambiental estratégica.

2.4. DETERMINACIÓN DEL SOMETIMIENTO A EVALUACIÓN AMBIENTAL.

Al amparo del artículo 5 del Decreto 211/2012 de 16 de octubre por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas, fue remitido al órgano ambiental desde el Ayuntamiento de Azkoitia, en fecha 8 de mayo de 2014, la consulta tal y como se establece en dicho artículo.

En fecha de 15 de septiembre de 2014 (Registro de Entrada Municipal de 18 de septiembre 2014), la Dirección de Administración Ambiental del Departamento de Medio Ambiente y Política Territorial del Gobierno Vasco emite informe sobre la no sujeción al procedimiento de evaluación ambiental estratégica, de la presente Modificación nº 3, tal y como se adjunta a continuación:

C-2014-017

EUSKO JAURLARITZA GOBIERNO VASCO

INGURUMEN ETA LURRALDE POLITIKA SAILA
Ingurumen Sailburuordetza
Ingurumen Administrazioaren Zuzendaritza

DEPARTAMENTO DE MEDIO AMBIENTE Y POLITICA TERRITORIAL
Viceconsejería de Medio Ambiente
Dirección de Administración Ambiental

16 SEP 2014

SARRERA ... RTEERA
Z. 329640

2014 IRA SEP. 18
SARRERA ... 3912

AZKOITIKO UDALA
ALKATETZA
Herriko Enparantza z/g
20720 AZKOITIA

Vitoria-Gasteiz, 2014ko irailaren 15a.

Vitoria-Gasteiz, 15 de setiembre de 2014

Gaia: Azkoitiko Arau Subsidiarioen aldaketa puntuala

Asunto: Modificación puntual de la Normas Subsidiarias de Azkoitia

2014ko maiatzaren 9ko kontsulta dela eta, aipatutako dokumentuaren ingurumenaren gaineko ebaluazio estrategikoari buruzkoa, ondorengoa jakinarazi nahi dizut.

En relación con su consulta de 9 de mayo de 2014 sobre la evaluación ambiental estratégica del documento de referencia, le comunico lo siguiente.

Kontsultarekin batera bidali den dokumentuan, arau subsidiarioen aldaketa puntuala lau eremuri dagokiola adierazi da. Baina horietako biren informazio zehatza ageri da soilik, Egurrola zerrategia eta Oianguren baserriaren inguruei buruzkoa. Beraz, erantzun hau bi eremu horiei bakarrik dagokie.

En el documento que se adjunta a la consulta se señala que la modificación puntual de las Normas Subsidiarias se refiere a cuatro ámbitos. Sin embargo, únicamente se aporta información de detalle sobre dos de ellos, serrería Egurrola y entorno del caserío Oianguren, por lo que esta respuesta se refiere exclusivamente a estos dos ámbitos.

Dokumentu hori aztertu ondoren, honako hau ondorioztatu da: Egurrola zerrategia eta Oianguren baserriaren ingurua eremuetan proposatu diren aldaketak ez daude Euskal Herriko ingurugiroa babesteko otsailaren 27ko 3/1998 Lege Orokorraren I.A eranskinean jasota. Beraz, bi eremu hauei dagokionez, arau subsidiarioen aldaketa puntualak ez du ingurumenaren gaineko eraginaren ebaluazio estrategikoaren prozedura bete behar.

Tras el análisis de esta documentación se ha concluido que las modificaciones planteadas en los ámbitos serrería Egurrola y entorno del caserío Oianguren no se encuentran entre los supuestos establecidos en el Anexo I.A de la Ley 3/1998, de 27 de febrero, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco. Por lo tanto, en lo que a estos dos ámbitos se refiere, la modificación puntual de las Normas Subsidiarias no se encuentra sujeta al procedimiento de evaluación ambiental estratégica.

Adeitasunez

Atentamente,

EUSKO JAURLARITZA
GOBIERNO VASCO
INGURUMEN ETA LURRALDE POLITIKA SAILA
DEPARTAMENTO DE MEDIO AMBIENTE Y POLITICA TERRITORIAL

ALEJANDRA ITURRIOZ UNZUETA
INGURUMEN ADMINISTRAZIOAREN ZUZENDARIA
DIRECTORA DE ADMINISTRACIÓN AMBIENTAL

Donostia – San Sebastián, 1 – Tel. 945 01 98 06 – Fax 945 01 98 83 – 01010 Vitoria-Gasteiz

3. PLANOS.

Los planos que se adjuntan a esta Modificación nº 3 son los siguientes:

I. INFORMACIÓN. ESTADO LEGAL ACTUAL.
- I.1. Identificación de ámbitos objeto de Modificación. ..... E. 1/10.000
- I.2. Zonificación del suelo no urbanizable. ..... E. 1/10.000
- I.3.Ficha urbanística Sector 16. "Zabale"
  - I.3.1. Topográfico. Estado Actual ..... E. 1/1000
  - I.3.2. Superposición y Edificaciones Fuera de Ordenación. ..... E. 1/1000
  - I.3.3. Zonificación global ..... E. 1/1000
  - I.3.4. Ordenación ..... E. 1/1000
- I.4. Ficha urbanística Sector 26. "Oinartxo"
  - I.4.1. Topográfico. Estado Actual ..... E. 1/1000
  - I.4.2. Superposición y Edificaciones Fuera de Ordenación. ..... E. 1/1000
  - I.4.3. Zonificación global ..... E. 1/1000
  - I.4.4. Ordenación ..... E. 1/1000
- 1.5. Plan Parcial Sector 26 "Oinartxo" ..... E. 1/1000
  - I.5.1. Planos de Ordenación. Secciones ..... E. 1/1000

II. ORDENACIÓN. ESTADO LEGAL MODIFICADO.

Ordenación estructural.
- II.1. Zonificación del suelo no urbanizable..... E 1/10.000
- II.2. Ficha urbanística Sector 16. "Zabale".
  - II.2.1. Topográfico. Estado Actual ..... E. 1/1000
  - II.2.2. Superposición y Edificaciones Fuera de Ordenación. ..... E. 1/1000
  - II.2.3. Zonificación global ..... E. 1/1000
  - II.2.4. Ordenación ..... E. 1/1000
- II.3. Ficha urbanística Sector 26 "Oinartxo"
  - II.3.1. Topográfico. Estado Actual ..... E. 1/1000
  - II.3.2. Superposición y Edificaciones Fuera de Ordenación. ..... E. 1/1000
  - II.3.3. Zonificación global ..... E. 1/1000
  - II.3.4. Ordenación ..... E. 1/1000
- II.4. Plan Parcial Sector 26 "Oinartxo" ..... E. 1/1000
  - II.4.1. Planos de Ordenación. Secciones ..... E. 1/1000

Además de estos planos generales, se aportan los planos pormenorizados del ámbito Egurrola del suelo no urbanizable descritos en el capítulo 1.6.2.C.5.

4. NORMATIVA URBANÍSTICA.

Se trata de posibilitar desde este documento la implantación de la cuantificación de la parcela mínima e indivisible correspondiente a la zona industrial en función de la forma y proporciones. Teniendo en cuanta las determinaciones del CAPÍTULO V. Parcelaciones y Reparcelaciones (artículos 38 y siguientes) de la Ley 2/2006 así como la estructura normativa de las NN.SS.P. de Azkoitia en la que no trata de las parcelaciones mínimas, en suelo urbano y/o urbanizable industrial, parece adecuado dar su posibilidad modificando el artículo 92 de las NN.SS.P. de Azkoitia, dado el carácter puntual de la modificación referida exclusivamente al ámbito industrial, para una mejor adecuación a las condiciones de viabilidad de mercado.

Para ello se añade un nuevo apartado (-e-) a las condiciones generales de aprovechamiento, estableciendo la relación frente-fondo, con carácter general y la parcela mínima resultante en la división de lotes de las parcelas edificables establecidas en el Plan Parcial del Sector 26 Oinartxo, concretamente en la parcela V3, objeto de esta modificación.

4.1. ESTADO LEGAL ACTUAL (artículo 92).

Artículo 92. Condiciones generales de regulación del aprovechamiento edificatorio y de la forma de la edificación.

Los diferentes tipos de parcelas de referencia cumplimentarán en cada caso las condiciones de regulación del aprovechamiento edificatorio y de la forma de la edificación que establezcan las Normas Particulares correspondientes.

1. Condiciones generales de aprovechamiento.

a.- En las parcelas industriales, las construcciones deberán adecuarse a las alineaciones de edificación establecidas en el plano de "Alineaciones y rasantes" incluido en la Norma Particular correspondiente.

Dichas alineaciones, junto con las condiciones de altura y perfil de edificación establecidas, definen la envolvente máxima de edificación. Ésta, sin embargo, deberá respetar también los límites máximos de aprovechamiento edificatorio –en superficie edificable- que asimismo se definen en las Normas Particulares, por lo que no se podrá ocupar en su totalidad la citada envolvente máxima, si ello implicara la superación del límite de superficie edificable autorizado.

b.- En aquellas partes de las parcelas industriales que se califican expresamente en los planos citados como no edificables de uso privado, se autorizará exclusivamente la implantación de elementos de instalaciones, centros de infraestructuras de servicios, básculas, depósitos o tejavanas ligeras, no cerradas y de carácter no permanente, para la protección de vehículos aparcados, los cuales no serán computables a efectos de los límites de aprovechamiento edificatorio establecidos.

No se podrá implantar, sin embargo, elemento construido alguno en la franja de 5,00 metros de servidumbre de uso público, definida por la legislación vigente a partir de las riberas de los cauces fluviales, aún cuando la misma forma parte de una parcela industrial determinada.

c.- Las construcciones que sustituyan a edificaciones existentes que no cumplan las condiciones generales de aprovechamiento y volumen definidas desde estas Normas, deberán ajustarse obligatoriamente al nuevo régimen de edificación.

d.- La superficie de las parcelas edificables definidas en las parcelas de uso industrial por los planos de "Zonificación Pormenorizada", tendrán el carácter de determinación normativa de calificación pormenorizada, por lo que en ningún caso podrán ser incrementadas por los Estudios de Detalle que se tramiten. Estos sin embargo, podrán modificar la disposición de las alineaciones de edificación –no así las alineaciones de parcela que poseerán asimismo carácter normativo al nivel señalado, modificando la disposición en planta de las edificaciones en el interior de las parcelas.

2. Condiciones generales de edificación.

a.- Las rasantes y niveles de apoyo en el terreno urbanizado de las edificaciones que ocupan parcelas industriales, serán las de la urbanización existente en aquellas áreas en las que ésta se consolida; y los que se establezcan por los proyectos de obras de urbanización en las áreas y elementos viarios de nuevo desarrollo o en los que se modifica la urbanización existente.

Las áreas de parcelas sometidas a servidumbres de uso público adecuarán sus rasantes y niveles de urbanización a los de los espacios públicos en los que se integran. De igual modo las áreas no edificables de uso privado mantendrán en su perímetro las rasantes y niveles de los espacios públicos a los que dan frente, salvo indicación expresa en sentido contrario.

b.- La altura de edificación máxima autorizada será la que se fije en cada área o sector. Sobre dicho perfil se admitirán elementos singulares que permitan realzar el edificio, con una altura máxima de 2,50 metros, dicha superficie computará a efectos de aprovechamiento, salvo que sea diáfano y su ejecución quedará supeditada en su oportunidad según los criterios municipales.

Asimismo, se admitirá que superen el límite de altura citado los elementos de instalaciones y equipo industrial cuyas características tecnológicas lo hagan ineludible. En este caso se exigirá que dichos elementos –si no existieran razones que lo impidan-, se sitúen a nivel del terreno y nunca en las plantas altas de la edificación de forma que su impacto visual sea el menor posible.

c.- El número máximo de plantas altas será de dos (2) Se admitirá la construcción de altillos o entrepisos con las características que se especificarán en el interior de cada planta; esta superficie no será computable, integrándose de forma adecuada a la planta a la que pertenece. Se autoriza en las condiciones de uso previstas en estas ordenanzas, la construcción de una planta de sótano, cuya altura libre no será inferior a 2,50 metros ni mayor que 3.50 metros.

3. Condiciones geométricas de los elementos integrantes de la edificación:

a.- Altura libre mínima: será de 2,50 metros en las plantas sótano; 3,50 metros en las plantas altas dedicadas a la producción y de 2,50 metros en las zonas destinadas a oficinas, aseos, almacenamiento y otros usos complementarios de la empresa

b.- En el caso de existir semisótanos, éstos se cumplimentarán las condiciones establecidas para las plantas bajas en cuanto a dimensiones y alturas libres mínimas, admitiéndose como locales independientes siempre que dispongan de un frente mínimo de 8,00 metros y una altura libre de acceso a 3,50 metros.

1. Condiciones geométricas de los elementos integrantes de la edificación:

a.- Altura libre mínima: será de 2,50 metros en las plantas sótano; 3,50 m. en las plantas altas dedicadas a la producción y de 2,50 metros en las zonas destinadas a oficinas, aseos, almacenamiento y otros usos complementarios de la empresa.

b.- En el caso de existir semisótanos, éstos cumplimentarán las condiciones establecidas para las plantas bajas en cuanto a dimensiones y alturas libres mínimas, admitiéndose como locales independientes siempre que dispongan de un frente mínimo de 8,00 metros y una altura libre de acceso de 3,50 metros.

c.- Entrepisos o altillos: podrán realizarse con una superficie máxima equivalente a la tercera parte - 1/3 de la superficie del pabellón. En esta zona, la altura libre será de 2,30 metros en la parte superior y de 2,50 metros en la parte inferior. En el caso de habilitarse galerías laterales de almacenamiento, éstas deberán estar abiertas hacia la nave principal y no tendrán un ancho superior a los 2,50 metros, debiendo cumplir las alturas libres indicadas para los altillos.

d.- La cubierta de los edificios tendrá una pendiente máxima del 35% en el caso de cubiertas inclinadas; admitiéndose soluciones de cubierta planta.

e.- El acceso principal de vehículos tendrá unas dimensiones mínimas de 3,00 metros de ancho y una altura mínima de 3,50 metros.

f.- No se admitirá la construcción de cuerpos salientes o volados, tanto abiertos como cerrados, a excepción de aleros decorativos o de protección de accesos.

g.- Únicamente se permiten como elementos salientes de la fachada y cubierta las chimeneas, antenas y demás instalaciones complementarias propias de la actividad industrial a desarrollar.

h.- Los rótulos, anuncios luminosos y otros motivos ornamentales no sobresaldrán de las fachadas más de 0,25 metros, prohibiéndose los letreros y demás motivos publicitarios colocados perpendicularmente a ella. Se admite la instalación de letreros sobre cubierta únicamente en el caso de ser tratados como elementos singulares de la edificación.

4.2. ESTADO LEGAL MODIFICADO.

Artículo 92. <u>Condiciones generales de regulación del aprovechamiento edificatorio y de la forma de la edificación.</u>

Los diferentes tipos de parcelas de referencia cumplimentarán en cada caso las condiciones de regulación del aprovechamiento edificatorio y de la forma de la edificación que establezcan las Normas Particulares correspondientes.

1. Condiciones generales de aprovechamiento.

a.- En las parcelas industriales, las construcciones deberán adecuarse a las alineaciones de edificación establecidas en el plano de “Alineaciones y rasantes” incluido en la Norma Particular correspondiente.

Dichas alineaciones, junto con las condiciones de altura y perfil de edificación establecidas, definen la envolvente máxima de edificación. Ésta, sin embargo, deberá respetar también los límites máximos de aprovechamiento edificatorio –en superficie edificable- que asimismo se definen en las Normas Particulares, por lo que no se podrá ocupar en su totalidad la citada envolvente máxima, si ello implicara la superación del límite de superficie edificable autorizado.

b.- En aquellas partes de las parcelas industriales que se califican expresamente en los planos citados como no edificables de uso privado, se autorizará exclusivamente la implantación de elementos de instalaciones, centros de infraestructuras de servicios, básculas, depósitos o tejavanas ligeras, no cerradas y de carácter no permanente, para la protección de vehículos aparcados, los cuales no serán computables a efectos de los límites de aprovechamiento edificatorio establecidos.

No se podrá implantar, sin embargo, elemento construido alguno en la franja de 5,00 metros de servidumbre de uso público, definida por la legislación vigente a partir de las riberas de los cauces fluviales, aún cuando la misma forma parte de una parcela industrial determinada.

c.- Las construcciones que sustituyan a edificaciones existentes que no cumplan las condiciones generales de aprovechamiento y volumen definidas desde estas Normas, deberán ajustarse obligatoriamente al nuevo régimen de edificación.

d.- La superficie de las parcelas edificables definidas en las parcelas de uso industrial por los planos de "Zonificación Pormenorizada", tendrán el carácter de determinación normativa de calificación pormenorizada, por lo que en ningún caso podrán ser incrementadas por los Estudios de Detalle que se tramiten. Estos sin embargo, podrán modificar la disposición de las alineaciones de edificación –no así las alineaciones de parcela que poseerán asimismo carácter normativo al nivel señalado, modificando la disposición en planta de las edificaciones en el interior de las parcelas.

e.- La división en lotes de las parcelas resultantes, procurará, con carácter general una relación geométrica de frente-fondo de 1:3 proporcionando de esa manera la superficie de la parcela mínima. En el caso concreto del Sector 26 Oinartxo, para la parcela V3, para un frente mínimo de 8 metros, la parcela mínima se establece (en torno a unas dimensiones de 24 m. x 8 m.) en 200 m^2.

2. Condiciones generales de edificación.

a.- Las rasantes y niveles de apoyo en el terreno urbanizado de las edificaciones que ocupan parcelas industriales, serán las de la urbanización existente en aquellas áreas en las que ésta se consolida; y los que se establezcan por los proyectos de obras de urbanización en las áreas y elementos viarios de nuevo desarrollo o en los que se modifica la urbanización existente.

Las áreas de parcelas sometidas a servidumbres de uso público adecuarán sus rasantes y niveles de urbanización a los de los espacios públicos en los que se integran. De igual modo las áreas no edificables de uso privado mantendrán en su perímetro las rasantes y niveles de los espacios públicos a los que dan frente, salvo indicación expresa en sentido contrario.

b.- La altura de edificación máxima autorizada será la que se fije en cada área o sector. Sobre dicho perfil se admitirán elementos singulares que permitan realzar el edificio, con una altura máxima de 2,50 metros, dicha superficie computará a efectos de aprovechamiento, salvo que sea diáfano y su ejecución quedará supeditada en su oportunidad según los criterios municipales.

Asimismo, se admitirá que superen el límite de altura citado los elementos de instalaciones y equipo industrial cuyas características tecnológicas lo hagan ineludible. En este caso se exigirá que dichos

elementos –si no existieran razones que lo impidan-, se sitúen a nivel del terreno y nunca en las plantas altas de la edificación de forma que su impacto visual sea el menor posible.
c.- El número máximo de plantas altas será de dos (2) Se admitirá la construcción de altillos o entrepisos con las características que se especificarán en el interior de cada planta; esta superficie no será computable, integrándose de forma adecuada a la planta a la que pertenece. Se autoriza en las condiciones de uso previstas en estas ordenanzas, la construcción de una planta de sótano, cuya altura libre no será inferior a 2,50 metros ni mayor que 3.50 metros.

3. Condiciones geométricas de los elementos integrantes de la edificación:

a.- Altura libre mínima: será de 2,50 metros en las plantas sótano; 3,50 metros en las plantas altas dedicadas a la producción y de 2,50 metros en las zonas destinadas a oficinas, aseos, almacenamiento y otros usos complementarios de la empresa

b.- En el caso de existir semisótanos, éstos se cumplimentarán las condiciones establecidas para las plantas bajas en cuanto a dimensiones y alturas libres mínimas, admitiéndose como locales independientes siempre que dispongan de un frente mínimo de 8,00 metros y una altura libre de acceso a 3,50 metros.

4. Condiciones geométricas de los elementos integrantes de la edificación:

a.- Altura libre mínima: será de 2,50 metros en las plantas sótano; 3,50 m. en las plantas altas dedicadas a la producción y de 2,50 metros en las zonas destinadas a oficinas, aseos, almacenamiento y otros usos complementarios de la empresa.

b.- En el caso de existir semisótanos, éstos cumplimentarán las condiciones establecidas para las plantas bajas en cuanto a dimensiones y alturas libres mínimas, admitiéndose como locales independientes siempre que dispongan de un frente mínimo de 8,00 metros y una altura libre de acceso de 3,50 metros.

c.- Entrepisos o altillos: podrán realizarse con una superficie máxima equivalente a la tercera parte - 1/3 de la superficie del pabellón. En esta zona, la altura libre será de 2,30 metros en la parte superior y de 2,50 metros en la parte inferior. En el caso de habilitarse galerías laterales de almacenamiento, éstas deberán estar abiertas hacia la nave principal y no tendrán un ancho superior a los 2,50 metros, debiendo cumplir las alturas libres indicadas para los altillos.

d.- La cubierta de los edificios tendrá una pendiente máxima del 35% en el caso de cubiertas inclinadas; admitiéndose soluciones de cubierta planta.

e.- El acceso principal de vehículos tendrá unas dimensiones mínimas de 3,00 metros de ancho y una altura mínima de 3,50 metros.

f.- No se admitirá la construcción de cuerpos salientes o volados, tanto abiertos como cerrados, a excepción de aleros decorativos o de protección de accesos.

g.- Únicamente se permiten como elementos salientes de la fachada y cubierta las chimeneas, antenas y demás instalaciones complementarias propias de la actividad industrial a desarrollar.

h.- Los rótulos, anuncios luminosos y otros motivos ornamentales no sobresaldrán de las fachadas más de 0,25 metros, prohibiéndose los letreros y demás motivos publicitarios colocados perpendicularmente a ella. Se admite la instalación de letreros sobre cubierta únicamente en el caso de ser tratados como elementos singulares de la edificación.

5. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA-FINANCIERA.

5.1. INTRODUCCIÓN.

El presente estudio de viabilidad económico – financiero contiene las determinaciones para conocer la viabilidad de las propuestas urbanísticas planteadas, en cumplimiento del artículo 62 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo del País Vasco.

El desarrollo y la ejecución de las propuestas urbanísticas planteadas requerirán de inversiones públicas y privadas que permitan su materialización.

Para eso, es necesario que esas propuestas, consideradas desde la perspectiva de, por un lado, su contenido y sus condicionantes materiales, y, por otro, los criterios de ejecución de las mismas, sean realizables y financiables, o, en otras palabras, viables.

Conforme a lo indicado, el análisis y la justificación de dicha viabilidad constituye el cometido de este documento.

Ahora bien, no es esa una tarea que se aborda en este momento en toda su integridad. Más bien, se da inicio a la misma, y en las posteriores fases del proceso de desarrollo y ejecución de las propuestas tanto de este Plan como del planeamiento pormenorizado que se promueva en su desarrollo, el análisis de la viabilidad de las propuestas urbanísticas deberá ser objeto de una progresiva y cada vez más precisa y rigurosa atención.

Así, el análisis que se acomete en este momento centra su atención en las propuestas estructurales y/o más relevantes de este Plan, y se realiza a partir de los datos más bien generales con los que ahora se cuenta. Es, por lo tanto, un análisis de viabilidad general, realizada a la manera de una primera aproximación a la indicada cuestión.

En concreto, la estimación del coste económico de las obras de urbanización a ejecutar ha de ser necesariamente general y abierta en atención a, entre otras razones, el genérico conocimiento de las obras a acometer. A su vez, la evaluación económica de otras cargas de urbanización (realojos, si los hubiera, indemnizaciones asociadas a bienes y derechos incompatibles con la ordenación propuesta; etc.) también ha de ser necesariamente genérica dada la limitada información de la que se dispone a ese respecto. Otros extremos son de difícil, por no decir imposible, evaluación económica en este momento.

A lo anterior, y en esa misma línea, puede añadirse, como mínimo, otra razón de carácter más bien conceptual. Al igual que el proceso de determinación de las propuestas urbanísticas es eso, un proceso, también lo es el de su evaluación económica. Ésta deberá ser más precisa y rigurosa a medida que se vaya contando con, progresivamente, el planeamiento pormenorizado a promover, en su caso, en desarrollo de este Plan, los correspondientes proyectos de obras de urbanización y los proyectos de ejecución jurídico-urbanística (programas de actuación urbanizadora, proyectos de equidistribución, etc.). La información, los datos y las decisiones propios de todos y cada uno de ellos constituyen un soporte imprescindible de la reiterada evaluación económica.

Más adelante, a medida que los datos y la información de los que se vayan disponiendo sean más precisos, se deberá profundizar progresivamente en el referido análisis. Y en concreto, el cometido de los Programas de Actuación Urbanizadora de los ámbitos de actuación integrada es a ese respecto de gran relevancia. En concreto, el estudio de viabilidad económico-financiera a incluir en el mismo ha de tener un contenido preciso, asociado a, con todas sus consecuencias, decisiones y compromisos a ejecutar y a asumir por el adjudicatario del mismo.

Complementariamente, la ejecución de las propuestas urbanísticas del planeamiento urbanístico, incluidas las de este documento, dependerá de, además de extremos de carácter estrictamente económico-financiero, la capacidad de gestión pública y privada, liderada por el propio Ayuntamiento.

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 que afectan al suelo no urbanizable; y por otro, a plantear, por un lado, una pequeña alteración de superficie en el Sector 27 Egino Berri, así como a la creación de dos nuevos Sectores Industriales, Sector 33 Izarre Jandalo y Sector 34 Egurrola, el primero de ellos de nueva creación y el segundo, destinado a regularizar una situación de facto existente en estos momentos. La ordenación y futura gestión del Sector 16 Zabale, de uso preferentemente residencial, sufre también diversas alteraciones. Junto a este tipo de actuaciones, se contemplan dos actuaciones de dotación (Art. 137 de la Ley del Suelo) en suelos urbanos sitos en el Sector 26 Oinartxo y Área 19 Juin.

Por lo que respecta a los diversos aspectos de la Normativa General que se modifican, su 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 que el presente estudio parte de la edificabilidad proyectada a la cual se le aplicará el valor del suelo correspondiente determinado por el método residual estático.

Valor de repercusión de suelo.

De conformidad con el RVLS (Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre de 2011, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo) la valoración del Suelo en régimen de equidistribución de beneficios y cargas (art. 27), el suelo se valorará como si estuviese en situación de urbanizado no edificado (art. 22) aplicando la siguiente fórmula:

$$VS = \sum E * VRS$$

Siendo:

$$VRS = VV/K - VC$$

Salvo que alguno de los propietarios no pudiese participar en el desarrollo, en cuyo caso, sus derechos se tasarán conforme a la siguiente fórmula (art. 22.3):

$$VSo = VS – G (1+TLR + PR)$$

5.2. LOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓN DE USOS.

5.2.1.- INTRODUCCIÓN.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo "56.f" de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, en el contexto de la ordenación urbanística pormenorizada deben establecerse, entre otras determinaciones, los coeficientes de ponderación de los distintos usos proyectados.

El referente de determinación de esos coeficientes está conformado por los respectivos valores de repercusión del suelo urbanizado en cada una de las tipologías de uso diferenciadas a ese respecto. De ahí que pueda y deba entenderse que esos coeficientes son los parámetros de expresión de la relación existente entre las distintas tipologías de uso objeto de los mismos.

Su determinación se acomete en el contexto global de la evaluación económica de las distintas propuestas de ordenación planteadas, realizada en este documento, y responde, además, a los diversos criterios que se exponen en el siguiente apartado de este mismo epígrafe, en el que asimismo se da cuenta de las pautas generales de aplicación de los mismos.

5.2.2.- CRITERIOS GENERALES DE DETERMINACIÓN Y APLICACIÓN DE LOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓN.

De conformidad con lo expuesto, los coeficientes de ponderación de usos son parámetros de relación y/o comparación del valor de repercusión del suelo urbanizado de cada uno de ellos con el de los restantes, y, en particular, con el del uso que se identifica como característico en cada uno de los correspondientes ámbitos de determinación y aplicación de los mismos.

A los efectos de la determinación de dicho valor de repercusión se han de diferenciar, entre otras, dos situaciones bien distintas. Una de ellas se corresponde con los productos inmobiliarios sometidos o sujetos a regímenes de protección pública que permiten determinar o tasar sus precios máximos de venta o alquiler. La determinación de los valores de repercusión del suelo correspondientes a dichos productos ha de atender a lo dispuesto, a esos efectos, en la normativa reguladora de los mismos. Por su parte, la segunda de esas situaciones está asociada a los productos inmobiliarios de promoción libre, cuyos precios de venta vienen determinados por el normal funcionamiento del mercado inmobiliario de la oferta y la demanda. La fijación de los valores de repercusión del suelo en dichos productos ha de atender a lo dispuesto en legislación vigente en la materia.

En atención a esas circunstancias, el marco legislativo de referencia a los efectos de la determinación de esos valores de repercusión, y de la fijación de los consiguientes coeficientes de ponderación de esos está conformado por, entre otras, las disposiciones siguientes:

* Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado mediante Real Decreto Legislativo de 20 de junio de 2008.

* Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, aprobado mediante Real Decreto Legislativo de 20 de junio de 2008.

* Decreto de 4 de marzo de 2008, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo.

* Precios de las viviendas protegidas fijados mediante Orden del Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco de 3 de Noviembre de 2.010 (B.O.P.V. de 18 de Noviembre de 2.010).

* Ordenanza Municipal reguladora de la Vivienda Tasada Municipal de Azkoitia, si procediese.

Por lo tanto, en atención a lo expuesto, aquellos ámbitos urbanísticos en los que la Norma Particular (Ficha Urbanística) contiene la ordenación pormenorizada de los mismos, y debe necesariamente reflejar los distintos coeficientes de ponderación aplicables a cada uso urbanístico, han sido fijados de conformidad con la legislación que se acaba de citar.

5.2.3.- VIABILIDAD DEL DOCUMENTO DE MODIFICACIÓN.

Conforme a lo indicado, la valoración económica expuesta en los apartados siguientes no constituye sino el inicio de un análisis de esa naturaleza, que en las fases posteriores del proceso urbanístico deberá ser objeto de una progresiva y cada vez más precisa y rigurosa atención.

Consideradas en ese contexto y con la generalidad con la que han sido estimadas, cabe concluir que las cargas de urbanización resultantes son compatibles con el valor económico de los techos residencial y de actividades económicas proyectados.

En todo caso, en coherencia con lo indicado y en atención a su importancia, a esa conclusión se ha de añadir la importancia de la función del Ayuntamiento en cuanto que promotor / gestor / coordinador de las medidas y actuaciones necesarias para impulsar e incentivar los procesos de ejecución de los distintos desarrollos y objetivos planteados.

En ese contexto y sin idea alguna de restar importancia a otros cometidos, ha de ser destacado su papel en la promoción de los correspondientes Programas de Actuación Urbanizadora, previa determinación de las bases o pliegos que, a ese respecto y en cada caso, se estimen adecuados.

El presente cálculo se va a limitar a examinar y determinar la viabilidad económica de la Actuación Integrada-Unidad de Ejecución diseñada, puesto que la edificación que queda en Actuación Aislada resulta indiscutida dados los nuevos usos autorizados y su mayor rentabilidad directa asociada a este cambio.

En esta labor, resulta preciso determinar las cargas que el ámbito tiene asociadas y debe soportar pues este será el elemento determinante de la capacidad económica del producto inmobiliario diseñado para afrontarla.

5.2.3.1. Cargas de Urbanización.

Conformadas por las que determina el artículo 147 LvSU, han estado tradicionalmente agrupadas en los siguientes grandes grupos:

1. Obras de Urbanización.
2. Gastos de Gestión-Ejecución.
3. Indemnizaciones.

1. Obras de Urbanización.

El primero de los grupos, en este análisis de trazo grueso, se han considerado los valores medios que vienen siendo habituales para la ejecución de las superficies en función de si van a tener acabados "duros" (vialidad, aceras, parques,…) o, por el contrario, van a tener acabados "blandos" (zonas ajardinadas y verdes). Bien entendido que en el valor utilizado se entienden incluidos todos los elementos y servicios urbanos. Estimándose los siguientes valores de Ejecución Material:

- Superficies duras: 120 €/m^2.
- Superficies blandas: 71,50 €/m^2

A las anteriores valores habrá de aplicarse el incremento del 19 % de gastos generales y beneficio industrial.

2.962 m^2 * 142,80 €/m^2 + 1.969 m^2 * 85,09 €/m^2 = 590.520 €

2. Gastos de Gestión-Ejecución.

En este apartado se incluyen todos los honorarios y gastos necesarios para la completa ejecución de la ordenación propuesta, incluyéndose los correspondientes a la redacción del presente documento. Esta partida se ha estimado en una cantidad alzada de **540.407 €** que incluiría, a modo enunciativo:

- Honorarios redacción Modificación Puntual NSPM.
- Honorarios redacción Plan Parcial.
- Honorarios redacción PAU.
- Honorarios redacción Proyecto de Urbanización.
- Honorarios dirección de obras de urbanización.
- Honorarios Proyecto de Reparcelación.
- Levantamiento taquimétrico.
- Estudio Geotécnico.
- Tasa por tramitación Proyecto Reparcelación.
- Aranceles Registro de la Propiedad.
- Gastos de publicaciones.

3. Indemnizaciones.

En lo tocante a este extremo, deben considerarse todas aquellas que vienen determinadas por el apartado "g" del artículo 147.1 LvSU. Apartado en el que debemos considerar también las indemnizaciones de arrendamientos u otros derechos que no puedan mantenerse. En el caso que nos ocupa no se han considerado realojos ya que las edificaciones sobre las que se actúa carecen de actividad en estos momentos.

Sin perjuicio de ello, se ha de considerar que será el Proyecto de Reparcelación a redactar en su día el que determine la concurrencia de estas indemnizaciones y, en su caso, su montante pues no

podemos desconocer que se trata de una realidad cambiante. En este mismo sentido, no puede desconocerse la incidencia que al respecto puede tener la adjudicación de parcelas y su incidencia o no en las obras de urbanización a ejecutar.

5.2.3.2. Valor de Repercusión.

Al objeto de los cálculos que se realizan en el presente apartado y de las edificabilidades máximas por usos que autoriza la presente modificación, se ha considerado la dedicación al uso residencial del máximo autorizado, por lo que se ha despreciado el posible destino a usos comerciales de las plantas bajas de las edificaciones residenciales al considerar que su destino a estos usos lo será por la mayor rentabilidad o mejor aprovechamiento, lo que redunda en la justificación que se aborda.

Se han considerado, igualmente, la construcción de parcelas de garaje en sótano en todas las parcelas edificables, con independencia del uso asignado, así como trasteros para los usos residenciales en planta sótano.

Con esta misma filosofía simplificadora se ha adoptado un único coeficiente "k" con remisión al establecido por la norma con carácter general, sin perjuicio de que el instrumento de equidistribución justifique y considere otros. Por lo que se adopta un coeficiente "k" igual a 1,40 para todos los usos considerados.

5.3. SECTOR 16 "ZABALE".

La actuación prevista en el Sector, excluida ahora la superficie de la parcela ocupada por la actividad industrial que se consolida, presenta a los efectos de ordenación y cargas los mismos objetivos que inicialmente se establecían en las NN.SS.P. de Azkoitia, para este ámbito.

AUZOA	**ZABALE**
SECTOR	**16**
DATOS	

	Superficie Total	21.733 m^2
	Superficie computable	14.494 m^2
	Superficie residencial	5.798 m^2 (t)
	VPO	55%
	Tasadas	20%
	Libres	25%
	Superficie Terciario	232 m^2 (t)
	Nº viviendas	46
	Superficie urbanización complementaria	4.921 m^2
	Tipología	Mixto:Intensivo/Baja densidad
IMPORTE DE PAGOS	Superficie garajes	m^2 (t)

GASTOS DE EDIFICACIÓN	**Superficie construida**	**Coste unitario**	**Importe de pagos**	
Superficie de vivienda	5.798	1.000	5.798.000	€
Sup. Garajes, anejos, terc	2.870	400	1.148.000	€
Urbanización complementaria	4.921	120	590.520	€
		Total 1	**7.536.520**	**€**

GASTOS DE URBANIZACIÓN	**Nº viviendas**	**Coste unitario**	**Importe de pagos**	
Gasto estimado por vivienda	46	29.056	1.336.576	€
		Total 2	**1.336.576**	**€**

OTROS GASTOS	Importe de pagos
Honorarios técnicos	540.407 €
Licencias y tasas municipales	205.716 €
Notaria, financiación y otros	154.287 €
Beneficio industrial promoción + gastos generales.	1.558.570 €
Total 3	**2.458.980 €**

IMPORTE DE PAGOS	**11.332.076 €**

IMPORTE DE COBROS

CONCEPTO	Superficie útil	Coste unitario	Importe de pagos
Venta de vivienda libre	1.448	3.300	4.778.400 €
Venta de anejo libre	450	1.800	810.000 €
Venta de vivienda tasada	1.160	2.469	3.152.310 €
Venta de anejo tasada	114	691	78.774 €
Venta de vivienda VPO	3.190	1.481	4.724.390 €
Venta de anejo VPO	225	592	133.200 €
Venta locales de uso terciario	232	2.000	464.000 €

IMPORTE DE COBROS	**14.141.074 €**
DIFERENCIA	**2.808.998 €**

Teniendo en cuenta un beneficio de promoción del 20% considerando la inversión y riesgo a realizar:

UNIDADES DE VALOR URBANÍSTICO (UVU)						
	Vv	**Vc**	**Vs**	**Coeficientes**	**superficie**	**UVUs**
Servicios/Terciario	2.000	1.028	400	1,35	232	**313,20**
Vivienda Libre	3.300	1.197	767	2,22	1.448	**3.214,56**
Anejo libre	840	430	70	0,56	450	**252**
Vivienda Tasada	2.469	1.060	409	1,66	1.160	**1.925,60**
Anejo Tasado	691	430	70	0,46	114	**52,44**
Vivienda VPO	1.481	987	70	1,	3.190	**3.190**
Anejo VPO	592	422	70	0,40	225	**90**
TOTAL					5.798	**9.037,80**

Del total de la edificabilidad ponderada, corresponde al Ayuntamiento de Azkoitia el 15 % libre de cargas de urbanización conforme al artículo 27 LvSU, por lo que el 85 % restante deberá soportar el 100 % de las cargas del ámbito, esto es:

9.037,80 x 85 % = 7.682,13 m^2 construidos uso vivienda colectiva soportan:

590.520,00 € / 7.682,13 m^2 (t) Vivienda = 76,86 €/m^2 (t) Vivienda

Esta repercusión por unidad edificada ponderada se encuentra dentro de los límites normales de repercusión al no alcanzar ni siquiera al 15 % del valor de venta asignado al uso de referencia pues:

76,86 €/m^2 (t) Vivienda < 1.481,00 €/m^2(t) Vivienda x 15 %

Esto es;

76,862 €/m^2 (t) Vivienda < 222,15 €/m^2 (t) Vivienda

Por lo que queda patentizada la viabilidad económica del ámbito, pues el producto inmobiliario ordenado se muestra suficientemente solvente como para soportar la ejecución de las obras de urbanización previstas, así como el resto de cargas de urbanización del ámbito pues se encuentran dentro de parámetros asumibles.

5.4. SECTOR 26 "OINARTXO".

La actuación prevista en el presente Sector se limita a una actuación de dotación (Art. 137 de la Ley del Suelo), con un incremento de la edificabilidad ponderada sobre la previamente existente en la Parcela V.3., por lo que a la hora de evaluar costes y valores en venta de los productos terminados, se seguirán los mismos criterios que en los anteriores casos, excluyéndose el coste de urbanización. No se incluyen en el presente supuesto, hasta en tanto no se disponga mayor detalle, los costes del levantamiento de las cargas dotacionales existentes.

Considerando:

Vv: 800, 00 €/ m² (t)
Indice: 0, 27 edificaciones industriales.
Coste edificación; 400 €/ m² (t)
Gastos: 15% sobre costes

VRS: (800, 00 €/m^2 x 0, 73) – (460, 00 €/m^2): 184, 00 €/ m² (t)

Valor total del suelo teniendo en cuenta la edificabilidad autorizada del mismo:

4.002 m² (t) x 184, 00 €/ m² (t): **736.368, 00 €**

5.5. SERRERIA EGURROLA.

El presente ámbito, dadas sus especiales características, parte de diferentes cifras a las anteriores, pues se trata, por un lado, de un ámbito cuya urbanización está muy desarrollada, con lo que los costes previstos van a ser inferiores, y, por otro lado, el producto a desarrollar va a ser muy diferentes al que se produce en un ámbito industrial al uso. Las edificaciones a ejecutar serán de un coste inferior a una edificación normal, pues se trata de pabellones destinados a secadero de madera. En base a cuanto antecede, el estudio quedaría así:

Considerando:

Vv: 480, 00 €/ m² (t)
Indice: 0, 27 edificaciones industriales.
Coste edificación; 250 €/ m² (t)
Coste urbanización: 30, 00 €/ m² (t)
Gastos: 15% sobre costes

VRS: (480, 00€/m^2 x 0, 73) – (322, 00€/m^2): 28, 40 €/ m² (t)

Valor total del suelo teniendo en cuenta la edificabilidad autorizada del mismo:

7.106m² (t) x 28, 40 €/ m² (t): **201.810, 40 €**

6. MEMORIA SOSTENIBILIDAD.

6.1. 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.

Al amparo del artículo 31 del Decreto 105/2008, de desarrollo y complemento de la Ley 2/2006, se redacta el presente documento de sostenibilidad económica de la Hacienda Municipal ante las actuaciones previstas en el presente documento de Modificación nº 3 de las NN.SS.P. de Azkoitia.

6.2. VIABILIDAD PRESUPUESTARIA MUNICIPAL. CONCEPTOS.

Se trata de garantizar la continuidad del modelo inversor de la tesorería municipal para la consecución de los objetivos urbanísticos que se indican para el período 2007-2015, plazo orientativo de las NN.SS.P. de Azkoitia. Para ello se parte, de un análisis comparativo del nivel de intervención en el período de ejecución de las anteriores NN.SS.P. de modo que se establezca un nivel de referencia básico que sirva en forma prospectiva, para asentar las bases de la viabilidad presupuestaria municipal.

El apartado de ingresos de la Administración Local se compone de los siguientes capítulos:

CAPITULO I	Impuestos Directos.	INGRESO CORRIENTE
CAPITULO II	Impuestos Indirectos.	
CAPITULO III	Tasas.	
CAPITULO IV	Transferencias corrientes.	
CAPITULO V	Ingresos patrimoniales	
CAPITULO VI	Enajenación de Inversiones	INGRESO DE CAPITAL
CAPITULO VII	Transferencias de capital	
CAPITULO VIII	Activos financieros	
CAPITULO IX	Pasivos financieros	

El apartado de gastos de la Administración Local se compone de los siguientes capítulos:

CAPITULO I	Remuneración al personal	GASTO CORRIENTE
CAPITULO II	Compra de Bienes y Servicios	
CAPITULO III	Intereses	
CAPITULO IV	Transferencias corrientes	
CAPITULO V	Créditos incorporados.	
CAPITULO VI	Inversiones-Créditos incorporados	GASTO DE CAPITAL
CAPITULO VII	Transferencias de capital	
CAPITULO VIII	Activos financieros	
CAPITULO IX	Pasivos financieros.	

La diferencia entre el INGRESO CORRIENTE Y el GASTO CORRIENTE, supone el margen presupuestario que se adjudica al capítulo de INVERSIONES.

Ello ha venido corregido al alza según el capítulo VII de ingresos, esto es, subvenciones o el capítulo IX de ingresos, es decir, préstamos, según los casos.

A continuación se describen los posibles impactos de las actuaciones propuestas.

6.3. SECTOR 16 “ZABALE (URBANIZABLE).

El impacto que vaya a tener la presente modificación sobre la Hacienda Pública respecto a este Sector no va a ser especialmente significativo, pues se sigue manteniendo el criterio de su ejecución a través del sector privado.

Por lo que respecta al Ayuntamiento de Azkoitia en particular, el desarrollo previsto va a tener también un efecto positivo en las arcas municipales, pues le va a suponer una actividad recaudatoria estimable a través del otorgamiento de licencias, Impuesto de construcciones, tasas, etc.

Finalmente, y una vez recepcionadas las obras de urbanización correspondientes, y salvo que se decida lo contrario, el mantenimiento de las mismas y los servicios a prestar (Limpieza, alumbrado público, etc.), habrán de ser sufragados por el presupuesto corriente del Ayuntamiento de Azkoitia.

En cualquier caso, y dado el horizonte temporal previsto para su desarrollo (Una vez ejecutado el 80% de los desarrollos residenciales establecidos en las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento), cualquier previsión que deba realizarse sería muy a largo plazo.

6.4. SECTOR 26. OINARTXO (URBANIZABLE).

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.

6.5. SERRERIA EGURROLA. (NO URBANIZABLE).

El presente ámbito es un Sector de nueva creación propuesto con el fin de regularizar una situación de hecho que en estos momentos se produce, teniendo en cuenta, además, que gran parte del mismo se encuentra ya transformado, de ahí que, en relación a las inversiones a realizar, la Administración Pública no se ve afectada, teniendo en cuenta, además, que el desarrollo del mismo debe ser ejecutado por la iniciativa privada.

Desde el punto de vista recaudatorio, el desarrollo previsto va a tener también un efecto positivo en las arcas municipales, pues le va a suponer una actividad recaudatoria estimable a través del otorgamiento de licencias, Impuesto de construcciones, tasas, etc.

Finalmente, y dadas las especiales características del ámbito y los motivos por los que, desde el punto de vista del planeamiento urbanístico, el mismo ha sido creado, el Ayuntamiento de Azkoitia, en aras a evitar impactos negativos en su propia Hacienda, debiera considerar el modo en que deban mantenerse los servicios que deban prestarse, pues no resulta descartable que los mismos, una vez completada la urbanización, hubieran de ser mantenidos por parte de los particulares, a través de la correspondiente Entidad de conservación, dada la dificultad que supone para la Administración Local dicha prestación, teniendo en cuenta la ubicación y características del Sector.

6.6. OIANGUREN (NO URBANIZABLE).

Dado el carácter de ésta modificación no supone ningún impacto en la hacienda pública.

7. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES.

En relación a las actuaciones integradas para usos residenciales y los estándares de edificabilidad máxima y mínima establecidos, el art. 77 de la Ley 2/2006, Apartados 3 y 4 dispone:

"3.– En cada uno de los sectores de suelo urbanizable con uso predominante residencial, la edificabilidad física máxima sobre rasante destinada a usos distintos de los de las dotaciones públicas no podrá superar la que resulte de la aplicación del índice de 1,30 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo a la superficie del sector, sin computar al efecto el suelo destinado a sistemas generales. Este índice quedará fijado en 1,10 en aquellos municipios de población de población igual o inferior a 7.000 habitantes y que no se encuentren incluidos en las áreas funcionales, definidas por las Directrices de Ordenación del Territorio, que comprenden los municipios de Bilbao, Donostia-San Sebastián y Vitoria-Gasteiz.

4.– Así mismo, en cada área de suelo urbano no consolidado, cuya ejecución se realice mediante actuaciones integradas, y en cada uno de los sectores de suelo urbanizable con uso predominante residencial, la edificabilidad física mínima sobre rasante destinada a usos distintos de los de las dotaciones públicas no podrá ser inferior con carácter general a la que resulte de la aplicación del índice de 0,4 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo a la superficie del área o del sector, sin computar al efecto el suelo destinado a sistemas generales. No obstante, en supuestos en los que los desarrollos urbanísticos tengan por objeto superficies de suelo con una pendiente media igual o superior al 15%, este índice quedará fijado en 0,3 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo. En los municipios no obligados a realizar reserva de suelo para vivienda protegida, conforme a esta ley, la edificabilidad física mínima no será inferior a la resultante de la aplicación del índice de 0,25 metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo".

El presente documento afecta únicamente a un Sector de suelo urbanizable con uso preferentemente residencial, esto es, el Sector 16 Zabale, cuya edificabilidad se explica de la siguiente manera:

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.

La 1ª Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Azkoitia que afectaba, entre otras cuestiones, a la Normativa General del documento, proponía un crecimiento global en el número de viviendas del municipio un total de 482 unidades.

Las citadas 482 viviendas, sumadas a las 1.714 viviendas previstas en el proceso de Revisión suponían 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 citadas 2.268 viviendas. Dicha modificación obtuvo el visto bueno de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco en Sesión de fecha 6 de Mayo de 2010, existiendo, por tanto, a fecha de hoy un margen de hasta 72 unidades de vivienda en términos de crecimiento.

El presente proyecto contempla un crecimiento en el número de viviendas de 10 unidades que se concretan en el Sector 16 Zabale.

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.

La 1ª Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Azkoitia que afectaba, entre otras cuestiones, a la Normativa General del documento, proponía un crecimiento global en el número de viviendas del municipio un total de 482 unidades.

Las citadas 482 viviendas, sumadas a las 1.714 viviendas previstas en el proceso de Revisión suponían 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 citadas 2.268 viviendas. Dicha modificación obtuvo el visto bueno de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco en Sesión de fecha 6 de Mayo de 2.010, existiendo, por tanto, a fecha de hoy un margen de hasta 72 unidades de vivienda en términos de crecimiento.

El presente proyecto contempla un crecimiento en el número de viviendas de 10 unidades que se concretan en el Sector 16 Zabale.

En consecuencia, 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.

En consecuencia, 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.

Por lo tanto, queda acreditado el cumplimiento del referido estándar.

8. RESUMEN EJECUTIVO.

Los criterios fundamentales en que se basa la presente Modificación de NN.SS. de P.M. son los siguientes:

1. Adecuar la realidad urbanística a la realidad de la actual actividad económica del único pabellón industrial existente pendiente de regularización de su actividad con lo que se pretende su consolidación en el Sector 16. Zabale de las NN.SS.P. de Azkoitia.

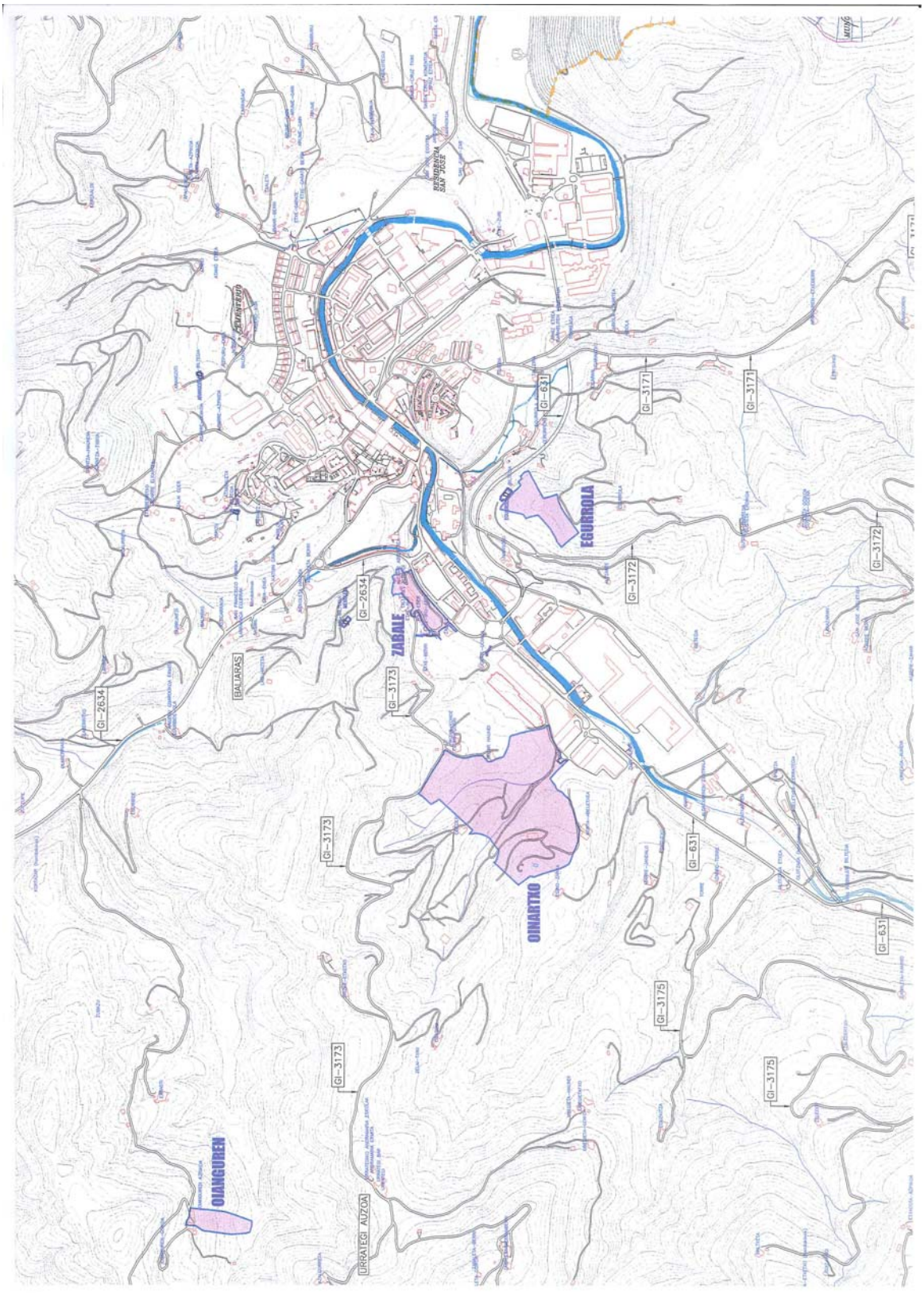
2. Posibilitar el desarrollo de las necesidades industriales actuales en una parcela edificada del Sector 26 Oinartxo, concretamente en la parcela V3 añadir una planta de 2000 m2 a la ya existente, con la consiguiente reserva dotacional, así como la definición y el establecimiento de la parcela mínima más ajustadas a la realidad de la gestión del área, desde un interés público.

3. Posibilitar las necesidades de ampliación/cubrición de espacio ya antropizado para secado de madera de la Serrería Egurrola en suelo no urbanizable definiendo las características y parámetros de dicha ampliación/cubrición. En este sentido al no proceder a su reclasificación de suelo y mantenerse como suelo no urbanizable de uso forestal y como actividad admitida las instalaciones necesarias para la transformación y explotación forestal, se tratará de la delimitación del ámbito susceptible de ordenación y con indicación de los parámetros urbanísticos a regir en esa parte del suelo no urbanizable y su ordenación y desarrollo pormenorizado que posibilite las actuaciones previstas en el ámbito.

4. Corregir el error detectado en la categoría de ordenación de una parte de los pertenecidos del caserío Oianguren, adaptando dicha categoría a la realidad física del lugar. En ese sentido solamente se contempla la adecuación gráfica de la categoría del suelo a agroganadero, pasando de manera automática al régimen urbanístico de dicha clase de suelo no urbanizable.

Los contenidos del presente documento se fundamentan en el artículo 102 y siguientes de la Ley 2/2006 de 30 de junio, artículo 31 del Decreto 105/2008 de 3 de junio y en lo que concierne, en el Decreto 123/2012 de 3 de julio.

La delimitación de ámbitos en los que la ordenación propuesta altera la ordenación vigente se refleja en el siguiente planto de situación.


EGURROLA
ZARALE
OINARTXO
OLAIGUREN
BALIARAS
URRATEGI AUZOA
GI-2634
GI-3173
GI-3172
GI-3171
GI-631
GI-3175

9. DOCUMENTACIÓN DEL EXPEDIENTE.

La presente Modificación nº 3 de las NN.SS.P. de Azkoitia, cuenta de la siguiente documentación:

a) Escrita.

Memoria compuesta de 110 páginas mecanografiadas.

b) Gráfica.

Los planos que se adjuntan a esta Modificación nº 3 son los siguientes:

III. INFORMACIÓN. ESTADO LEGAL ACTUAL.

I.1. Identificación de ámbitos objeto de Modificación. ..... E. 1/10.000
I.2. Zonificación del suelo no urbanizable. ..... E. 1/10.000
I.3.Ficha urbanística Sector 16. "Zabale"
I.3.1. Topográfico. Estado Actual ..... E. 1/1000
I.3.2. Superposición y Edificaciones Fuera de Ordenación. ..... E. 1/1000
I.3.3. Zonificación global ..... E. 1/1000
I.3.4. Ordenación ..... E. 1/1000
I.4. Ficha urbanística Sector 26. "Oinartxo"
I.4.1. Topográfico. Estado Actual ..... E. 1/1000
I.4.2. Superposición y Edificaciones Fuera de Ordenación. ..... E. 1/1000
I.4.3. Zonificación global ..... E. 1/1000
I.4.4. Ordenación ..... E. 1/1000
1.5. Plan Parcial Sector 26 "Oinartxo" ..... E. 1/1000
I.5.1. Planos de Ordenación. Secciones ..... E. 1/1000

IV. ORDENACIÓN. ESTADO LEGAL MODIFICADO.

Ordenación estructural.
II.1. Zonificación del suelo no urbanizable..... E 1/10.000
II.2. Ficha urbanística Sector 16. "Zabale".
II.2.1. Topográfico. Estado Actual ..... E. 1/1000
II.2.2. Superposición y Edificaciones Fuera de Ordenación. ..... E. 1/1000
II.2.3. Zonificación global ..... E. 1/1000
II.2.4. Ordenación ..... E. 1/1000
II.3. Ficha urbanística Sector 26 "Oinartxo"
II.3.1. Topográfico. Estado Actual ..... E. 1/1000
II.3.2. Superposición y Edificaciones Fuera de Ordenación. ..... E. 1/1000
II.3.3. Zonificación global ..... E. 1/1000
II.3.4. Ordenación ..... E. 1/1000
II.4. Plan Parcial Sector 26 "Oinartxo" ..... E. 1/1000
II.4.1. Planos de Ordenación. Secciones ..... E. 1/1000

Azkoitia, octubre 2015

Luciano Pagaegi	Juan Landa	Raoul Servert
SABAI arkitektoak s.l.p.	EKAIN s.a.	Araudi s.l.