



**Espedientea: 3HI-043/23-P03-A**

**AZPEITIA**

**Azpeitiko Hiri-Antolamenduko Plan Orokorraren lehen aldaketa H.E.2 Garmendialde eremuaren barruan, 2.1. "Perdillegi" azpierzurako eta A.D.2.3 "San Martin" zuzkidura-jarduketari dagokionez.**

TOMÁS ORALLO QUIROGAK, EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOKO LURRALDE ANTOLAMENDURAKO BATZORDEAREN GIPUZKOAKO HIRIGINTZA PLAN-GINTZA ATALEKO IDAZKARIAK

ZIURTATZEN DUT Gipuzkoako Hirigintza Plangintzaren Atalak azaroaren 13an izandako 5/2023 bilkuran, besteak beste, honako erabaki hauek hartu zituztela, ahobatez, kideen gehiengo osoa eratzen zuten bertaratutakoek:

**I.** Aldeko txostena ematea Azpeitiako "HAPOaren aldaketa, Garmendialde 2 H.E.ko 2.2 "Perdillegi" Azpierzurari eta "San Martin" 2.3 JZ-ri dagokienez" espedienteari, hain zuzen ere, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legean, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamenduari buruzko 4/1990 Legean eta Autonomia Erkidego Osorako Erakundearen eta Lurralde Historikoetako Foru Organoen arteko Harremanak aldatzeari buruzko 5/1993 Legean adierazitakoaren arabera lotesleak diren alderdiei dagokienez.

**II.** Babes publikoko araubideren batera bideratutako etxebizitzaren kopuruari buruzko balorazioa Eusko Jaurlaritzako Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Saileko Etxebizitza Sailburuordetzaren txostenera igortzea.

**III.** Uraren Euskal Agentziara (URA) igortzea aldaketaren eremuetako uholde-arriskuaren ondoriozko baldintzen bete-tze-mailaren balorazioa.

**IV.** 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 honi erantsita doaz."

**Expediente: 3HI-043/23-P03-A**

**AZPEITIA**

**Primera modificación del PGOU correspondiente al subámbito 2.1. Perdillegi dentro del área A.U.2 Garmendialde, y la parcela de actuación directa A.D.2.3 "San Martin".**

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 5/2023 de la Sección de Planeamiento Urbanístico de Gipuzkoa celebrada el día 13 de noviembre se adoptó, entre otros, por unanimidad de los asistentes que conformaban la mayoría absoluta de sus miembros, los siguientes acuerdos:

**I.** Informar favorablemente el expediente de "Modificación del PGOU referida a los subámbitos 2.2."Perdillegi" y A.D.2.3."San Martín" del A.U.2. Garmendialde" de Azpeitia en relación con los aspectos cuyo carácter de informe es vinculante de acuerdo con lo señalado en la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, en la Ley 4/1990 de Ordenación del Territorio del País Vasco; y 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 los Territorios Históricos.

**II.** Remitir la valoración en relación al número resultante de viviendas destinadas a algún tipo de régimen de protección pública al informe de la Viceconsejería de Vivienda del Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes del Gobierno Vasco.

**III.** Remitir la valoración del cumplimiento de los condicionantes derivados de la inundabilidad de los ámbitos de la modificación a la Agencia Vasca del Agua (URA).

**IV.** 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.

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



Sinadura elektronikoa:

Firmado electrónicamente por:

Tomás Orallo Quiroga

EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOKO LURRALDE ANTOLAMENDURAKO BATZORDEAREN IDAZKARIA  
SECRETARIO DE LA COMISIÓN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DEL PAÍS VASCO



LURRALDE PLANGINTZA,  
ETXEBIZITZA ETA GARRAIO SAILA  
Etxebizitza Sailburuordetza

DEPARTAMENTO DE PLANIFICACIÓN  
TERRITORIAL, VIVIENDA Y TRANSPORTES  
Viceconsejería de Vivienda

TXOSTEN TEKNIKOA, ETXEBIZITZA  
SAILBURUORDETZARENA, AU.2.  
GARMENDIALDEKO 2.2 "PERDILLEGI" ETA  
A.D.2.3 "SAN MARTIN" AZPIEREMUEI BURUZKO  
AZPEITIKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN  
OROKORRAREN ALDAKETARI BURUZKOA.

3HI-043/23-P03-A  
AZPEITIKO UDALA (GIPUZKOA)

INFORME TÉCNICO DE LA VICECONSEJERÍA DE  
VIVIENDA RELATIVO A LA MODIFICACIÓN DEL  
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE  
AZPEITIA REFERIDA A LOS SUBÁMBITOS 2.2  
"PERDILLEGI" Y A.D.2.3 "SAN MARTIN" DEL AU. 2.  
GARMENDIALDE.

3HI-043/23-P03-A  
AYUNTAMIENTO DE AZPEITIA(GIPUZKOA)

## 1.- XEDEA.

Txosten honen xedea da AU.2. *Garmendialdeko 2.2 "Perdillegi" eta A.D.2.3 "San Martin" azpierzemuei buruzko Azpeitiko Hiri Antolamenduko Plan Orokorren Aldaketaren* espedientea aztertzea etxebizitza arloko eskumenari dagokionez, Euskal Herriko Lurralde Antolaketaren Batzordeak (EHLAB) txostena egin dezan.

## 2.- AURREKARIAK.

**2.1.** Azpeitiko Hiri Antolamenduko Plan Orokorra 2013ko irailaren 17an onartu zen behin betiko, eta 2013ko irailaren 25eko Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean (183. zk.), 2013ko urriaren 11ko 195. zenbakian eta 2013ko azaroaren 6ko 211. zenbakian argitaratu zen.

Udalbatzak, 2021eko abenduaren 2an egindako bilkuran, AU.2. *Garmendialdeko 2.2 "Perdillegi" eta A.D.2.3 "San Martin" azpierzemuei buruzko Azpeitiko Hiri Antolamenduko Plan Orokorren Aldaketaren* hasierako onarpena eramatea erabaki zuen. Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratu zen 2023ko apirilaren 20an. Behin-behineko onarpena 2023ko irailaren 19an egin zen.

Ondoren, babes publikoko etxebizitzaren estandarra betetzeko justifikazioan akats bat antzeman ondoren, Azpeitiko Udalak

## 1.- OBJETO.

El presente informe pretende analizar desde la competencia sectorial de vivienda el expediente de la *Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Azpeitia referida a los subámbitos 2.2 "Perdillegi" Y A.D.2.3 "San Martin" del AU. 2. Garmendialde*, que debe ser objeto de informe en la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco (COTPV).

## 2.- ANTECEDENTES.

**2.1.** El Plan General de Ordenación Urbana de Azpeitia se aprobó definitivamente el 17 de septiembre de 2013 y fue publicado en el Boletín Oficial de Gipuzkoa nº 183 de 25 de septiembre de 2013, en el nº 195 de 11 de octubre de 2013 y en el nº 211 de 6 de noviembre de 2013.

El Ayuntamiento en Pleno, en sesión de fecha 2 de diciembre de 2021 acuerda aprobar inicialmente la *Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Azpeitia referida a los subámbitos 2.2 "Perdillegi" Y A.D.2.3 "San Martin" del AU. 2. Garmendialde*. Fue publicada en el Boletín Oficial de Gipuzkoa el 20 de abril de 2023. La aprobación provisional se produjo el 19 de septiembre de 2023.

Posteriormente, tras detectar un error en la justificación del cumplimiento del estándar de viviendas de protección pública, el ayuntamiento



dokumentazio osagarria erregistratu zuen 2023ko urriaren 20an, antzemandako akatsa zuzentzeko.

de Azpeitia registra en fecha 20 de octubre de 2023 una documentación complementaria para subsanar el error detectado.

### 3.- ETXEBIZITZA ARLOKO ESKUMENARI DAGOKIONEZ AINTZAKOTZAT HARTU BEHAR DIRENAK

### 3.- CONSIDERACIONES REFERENTES A LA COMPETENCIA SECTORIAL DE VIVIENDA.

**3.1.** Ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeak, bere 82. artikuluan, babes publikoko araubide bati atxikitako etxebizitzak egiteko erreserba beharra duten udalerrriak zehazten ditu, hots, 3.000 biztanle baino gehiago dituzten udalerrriak eta hiri-lurzoruan hirigune jarraituak dituzten 2.000 biztanle baino gehiagoko udalerrriak.

**3.1.** La Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, en su artículo 82, establece la obligación de reserva de suelo destinado a vivienda sometida a algún régimen de protección pública, a los municipios de más de 3.000 habitantes y a los municipios que cuenten con núcleos urbanos continuos en suelo urbano que alberguen una población superior a 2.000 habitantes.

Beraz, hori eta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legea garatzen duten premiazko neurriei buruzko ekainaren 3ko 105/2008 Dekretua kontuan hartuta, lurzoru erreserbatzeko betebeharrak hori **badagokio Azpeitiko Udalari** eta babes publikoko araubide bati atxikitako etxebizitzak egiteko lurzoruaren kalifikazioa bete beharko du aipatutako udalak. Erreserba horrek, gutxienez, jaso beharko ditu 2/2006 Legeak bere 80. artikuluan zehazten dituen estandarrak eta zenbatekoak, Etxebizitzari buruzko ekainaren 18ko 3/2015 Legearen azken xedapenetako zaspigarrenak eman dion idazketa berriaren arabera:

Por tanto, visto el Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, esta obligación de reserva **rige para el municipio de Azpeitia** y deberán cumplimentar la calificación de suelo destinado a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, que, como mínimo, atenderá a los estándares y cuantías que se señalan en el artículo 80 de la Ley 2/2006, con la nueva redacción dada por la Disposición Final Séptima de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda:

2.- Erabilera nagusia bizitegirakoa duen eta  **jarduketa integratuen bitartez**  egikaritzea aurreikusten den hiri-lurzoru finkatu gabeko aretan, plan orokorren eta, halakorik baldin badago, plan berezien hirigintza-antolamenduak lursailen zati bat kalifikatu beharko du etxebizitzak babes publikoko araubideren bati atxikita eraikitzeko. Gutxienez, area bakoitzean, lehenago gauzatutakoaren aldean, bizitegirako ezartzen den hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntzaren % 40 gauzatzeko bezainbestekoak izango dira lursail horiek. Bizitegirako hirigintza-eraikigarritasuneko ehuneko horretatik, % 20, gutxienez, babes sozialeko etxebizitzak eraikitzeko izango da, eta % 40ra arteko gainerakoa, etxebizitza tasatuak eraikitzeko.

2.- En aquellas áreas de suelo urbano no consolidado cuya ejecución se prevea  **mediante actuaciones integradas**  de uso predominantemente residencial, la ordenación urbanística de los planes generales y, en su caso, de los planes especiales deberá calificar con destino a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública los terrenos precisos para materializar como mínimo el 40% del incremento de edificabilidad urbanística de uso residencial, respecto de la previamente materializada, que se establezca en cada área. Este porcentaje se desglosa en un mínimo del 20% de la edificabilidad urbanística de uso residencial para la construcción de viviendas de protección social, y el restante porcentaje hasta alcanzar el 40% con destino a viviendas tasadas.



3.- Lehentasunezko erabilera bizitegirakoa duen lurzoru urbanizagarriko sektore bakoitzean, plan orokorren, sektorizatzeko-planen eta, halakorik baldin badago, plan partzialen hirigintza-antolamenduak lursailen zati bat kalifikatu beharko du etxebizitzak babes publikoko araubideren bati atxikita eraikitzeko. Gutxienez, sektore bakoitzean, lehenago gauzatutakoaren aldean, bizitegirako ezartzen den hirigintza-erakigarritasunaren gehikuntzaren % 75 gauzatzeko bezainbestekoak izango dira lursail horiek. Bizitegirako hirigintza-erakigarritasuneko ehuneko horretatik, % 55, gutxienez, babes sozialeko etxebizitzak eraikitzeko izango da, eta % 75era arteko gainerakoa, etxebizitza tasatuak eraikitzeko.

**3.2.** Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeak, bere 81. artikuluan, zuzkidura-bizitokiak egiteko lurzoria erreserbatzeko betebeharrak ezartzen die 20.000 biztanle baino gehiago dituzten udalerriei.

Beraz, udalerriak 15.294 biztanle dituzenez (EUSTAT 2022), lurzoru gordetze hori **ez dagokio Azpeitiko Udalari**.

**3.3.** Aldi berean, aipatutako 2/2006 Legearen 27. artikulua dioena gogoratu nahi da; artikulua hori azaroaren 28ko 11/2008 Legeak, hirigintza jarduerak sortutako gainbalioetan erkidegoak izan behar duen parte-hartzea aldatzekoak, aldatu zuen eta Etxebizitzari buruzko ekainaren 18ko 3/2015 Legearen azken xedapenetako bosgarrenak eman zion idazketa berria. Hona hemen dioena:

27.1. Herri-erakundeek hirigintzako ekintzan sortutako gainbalioetan erkidegoak parte har dezan, hiri-lurzoru finkatugabearen eta lurzoru urbanizagarriaren jabeek doan laga beharko diote udalari egikaritze-eremuko batez besteko hirigintza-erakigarritasun haztatuaren %15i dagokion lurzoria, urbanizazio-kostuetatik libre. Jarduketa integratuetan, egikaritze-eremua egikaritze-unitatea da.

27.2. Hiri-lurzoru finkatugabe modura sailkatutako lursailen kasuan, baldin eta eraikigarritasun haztatu handitzeagatik sailkatu bada horrela, jabeek doan laga behar diote

3.- En cada sector de suelo urbanizable de uso preferentemente residencial, la ordenación urbanística de los planes generales, de los planes de sectorización y, en su caso, de los planes parciales deberá calificar con destino a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública los terrenos precisos para materializar como mínimo el 75% del incremento de edificabilidad urbanística de uso residencial, respecto de la previamente materializada, que se establezca en cada sector. Este porcentaje se desglosa en un mínimo del 55% de la edificabilidad urbanística de uso residencial para la construcción de viviendas de protección social y el restante porcentaje hasta el 75%, con destino a viviendas tasadas.

**3.2.** La Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, en su artículo 81, establece la obligación de reserva de suelo destinado a alojamientos dotacionales a los municipios de más de 20.000 habitantes.

Por tanto, visto que la población del municipio es de 15.294 habitantes (EUSTAT 2022), esta obligación de reserva **no rige para el municipio de Azpeitia**.

**3.3.** Al mismo tiempo, se debe recordar lo que dice el artículo 27 de la mencionada Ley 2/2006, modificado por la Ley 11/2008, de 28 de noviembre, por la que se modifica la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, con la nueva redacción dada por la Disposición Final Quinta de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda:

27.1. Para materializar la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos, los propietarios de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable tienen la obligación de ceder gratuitamente al ayuntamiento el suelo correspondiente al 15% de la edificabilidad ponderada, libre de cargas de urbanización, del ámbito de ejecución. En actuaciones integradas, el ámbito de ejecución es la unidad de ejecución.

27.2. En suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada, los propietarios tienen la obligación de ceder gratuitamente al ayuntamiento, libre de cargas de

udalari, urbanizazio-kostuetatik libre, aurreko hirigintza-antolamenduak esleitutako hirigintza-erakigarritasun haztatuaren gaineko handitzearen % 15i dagokion lurzorua, salbu gainditu egín badira antolamendu horretan ezarritako egikaritze-epeak edo, halakorik ezean, lege honetako 189. artikuluan ezarritakoak, kasu horretan eraikigarritasun gauzatua hartuko baita kontuan.

27.3. Artikulu honetan arautzen den lagatze-modua partzela eraikigarriaren edo eraikigarrien kasuan gauzatuko da, eta partzela horiek udal lurzoru-ondareari atxiki beharko zaizkio beti

27.4. Aurreko paragrafo horretan xedatutakoa gorabehera, barrutiaren birpartzelazioaren ondorioz, toki-a administrazioak, gutxienez, orube baten edo partzela eraikigarri baten jabetza betea eskuratzen ez duenean, artikulu honetan aurreikusitako eraikigarritasunaren lagapena dirutan ordaindu ahal izango da, dagokion balioaren arabera, osorik edo zati baten, betiere diru hori lurzoru-ondareari atxiki beharko zaiolarik, edo haren balioari dagozkion etxebizitzaren bidez ordaindu ahal izango da.

**3.4.** Aztertutako Etxebideren azken zerrenden arabera, 2023ko urrikoak direnak, etxebizitza babestua eskuratzeko 619 eskaera daude udalerrir horretan. Horietako % 74,96ak etxebizitza alokairuan eskatzen du. Hau da, etxebizitza alokatzeko eskaerak, 464 guztira, etxebizitza erosteko eskaerak baino gehiago dira. Etxebizitza erosteko 155 pertsonak eman dute izena.

Eskaera guztietatik 430 Azpeitiko udalerrian erroldatutako pertsonenak dira. Horietako 324 etxebizitza alokatzeko eskaerak dira.

#### 4.- ESPEDIENTEAREN DESKRIBAPENA

**4.1.** Indarrean dagoen HAPO aldatzeko proposamenak helburu bikoitza planteatzen du: batetik, A.D.2.3 "San Martín" azpieroemuan aurreikusitako ekipamendu-erabilera 2.2 "Perdillegi" azpieroemura eramatea, eta, bestetik, 2.2 "Perdillegi" azpieroemuan aurreikusitako bizitegi-erabilera A.D.2.3 "San Martín" azpieroemura eramatea.

urbanización, el suelo correspondiente al 15% de dicho incremento sobre la edificabilidad urbanística ponderada atribuida por la ordenación urbanística anterior, salvo que hubiesen vencido los plazos de ejecución establecidos en la misma o, en su defecto, en el artículo 189 de esta ley, en cuyo caso se tendrá en cuenta la edificabilidad materializada.

27.3. La cesión regulada en este artículo se habrá de materializar en parcela o parcelas edificables que habrán de quedar en todo caso adscritas al Patrimonio Municipal de Suelo.

27.4. No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, cuando la reparcelación en el ámbito correspondiente no dé lugar a derecho de pleno dominio por la Administración Local de al menos un solar o parcela edificable, parte o toda la cesión de edificabilidad urbanística prevista en este artículo podrá sustituirse por el abono en metálico de su valor, importe que en todo caso quedará adscrito al correspondiente patrimonio público de suelo, o por las viviendas correspondientes a su valor.

**3.4.** Según los últimos listados contrastados de Etxebide, de octubre de 2023, hay una demanda de 619 solicitudes de vivienda protegida en este municipio, de las que el 74,96% son para acceder a una vivienda en alquiler. Esto es, las solicitudes para el alquiler de vivienda, 464 en total, superan a las solicitudes para acceder a una vivienda en compra, donde hay apuntadas 155 personas.

De todas las solicitudes, 430 son de personas empadronadas en Azpeitia, de las cuales 324 son para acceder a una vivienda en alquiler.

#### 4.- DESCRIPCIÓN DEL EXPEDIENTE

**4.1.** La propuesta de la Modificación del PGOU vigente plantea el doble objeto de trasladar el uso de equipamiento previsto en el subámbito A.D.2.3. "San Martín" al subámbito 2.2 "Perdillegi" y, a su vez, de trasladar el uso residencial previsto en el subámbito 2.2 "Perdillegi" al subámbito A.D.2.3. "San Martín".

Beraz, A.D.2.3 "San Martin" azpierzemuan bizitegi-erabilerako hirigintza-erakigarritasuna handitzea ezarri da urbanizazioak finkatu gabeko hirilurzoruan. Hala ere, igoera hori (9.202 m<sup>2</sup>t) 2.2 "Perdillegi" azpierzemuak (11.624 m<sup>2</sup>t) aurreikusten zuena baino txikiagoa da, eta, beraz, praktikan, proposatutako aldaketak bizitegi-eskaintza murriztea dakar, gaur egun indarrean dagoen HAPOk aurreikusitakoarekin alderatuta.

"2.HIRIGINTZA ARAUAK DOKUMENTUAN" jasotako datuen arabera, hurrengo taulan eremuan proposatutako bizitegirako hirigintza-erakigarritasuna zehazten da, eta egiaztatzen da betetzen direla indarrean dagoen legediak etxebizitza babestuen inguruan ezarritako gutxieneko estandarrek:

Por lo tanto, en el subámbito A.D.2.3 "San Martín" se establece un incremento de edificabilidad urbanística de uso residencial en suelo urbano no consolidado por la urbanización. No obstante, este incremento (9.202 m<sup>2</sup>t) es menor que el que preveía el subámbito 2.2 "Perdillegi" (11.624 m<sup>2</sup>t), por lo que, en la práctica, la Modificación propuesta supone una disminución de la oferta residencial con respecto a la prevista actualmente por el vigente PGOU.

Según datos recogidos del "DOCUMENTO 2-NORMAS URBANÍSTICAS", en el presente cuadro, se incluye la edificabilidad urbanística residencial propuesta para el ámbito, y se comprueba el cumplimiento de los estándares mínimos de vivienda protegida establecidos en la legislación vigente:

		PROPOSATUTAKO ERAIKIGARRITASUNA EDIFICABILIDADES PROPUESTAS						GUTXIENKO ESTANDARRAK ESTANDARES A APLICAR	
		E. libreak V.Libres	Babes Publikoko Etxebizitzak Viviendas de Protección Pública		Eraikigarritasun gehikuntza Incremento de Edificabilidad	GUZTIRA TOTAL	Babes Publikoko Etxebizitzak Viviendas de Protección Pública		
BIZITEGITARAKO HIRI- LURZORUA SUELO URBANO RESIDENCIAL	Lehendik eraikitakoak Preexistencias	E. libreak V.Libres	BSE V.P.S.	E.Tasatua V.Tasada	Guztira Total	Gehikuntza Incremento	GUZTIRA TOTAL	BSE V.P.S.	E.Tasatua V.Tasada
	m <sup>2</sup> sabai-az. m <sup>2</sup> techo	m <sup>2</sup> sabai-az. m <sup>2</sup> techo	m <sup>2</sup> sabai-az. m <sup>2</sup> techo	m <sup>2</sup> sabai-az. m <sup>2</sup> techo	m <sup>2</sup> sabai-az. m <sup>2</sup> techo	m <sup>2</sup> sabai-az. m <sup>2</sup> techo	m <sup>2</sup> sabai-az. m <sup>2</sup> techo	m <sup>2</sup> sabai-az. m <sup>2</sup> techo	m <sup>2</sup> sabai-az. m <sup>2</sup> techo
2.1 Zezen Plaza*	640	3.471	1.157	1.157	2.314	5.785	6.425	1.157	1.157
2.3 San Martin	0	0	1.841	7.361	9.202	9.202	9.202	1.840	1.840
4.1 Santutxo	520	0	516	2.584	3.100	2.580	3.620	516	516
4.2 San Miguel	0	8.010	2.670	2.670	5.340	13.350	13.350	2.670	2.670
4.3 Esclavas-Iturzulo	0	18.900	6.300	6.300	12.600	31.500	31.500	6.300	6.300
5.1 Madalena-soreasu	5.059	10.149	3.383	3.383	6.766	16.915	21.974	3.383	3.383
11. Amue	720	25.682	8.748	9.310	18.058	43.740	44.460	8.748	8.748
<b>HIRI-LURZORUA / SUELO URBANO</b>	<b>6.939</b>	<b>66.212</b>	<b>24.615</b>	<b>32.765</b>	<b>57.380</b>	<b>123.072</b>	<b>130.531</b>	<b>24.614</b>	<b>24.614</b>
BIZITEGITARAKO LURZORU URBANIZAGARRIA SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL	Lehendik eraikitakoak Preexistencias	E. libreak V.Libres	BSE V.P.S.	E.Tasatua V.Tasada	Guztira Total	Gehikuntza Incremento	GUZTIRA TOTAL	BSE V.P.S.	E.Tasatua V.Tasada
	m <sup>2</sup> sabai-az. m <sup>2</sup> techo	m <sup>2</sup> sabai-az. m <sup>2</sup> techo	m <sup>2</sup> sabai-az. m <sup>2</sup> techo	m <sup>2</sup> sabai-az. m <sup>2</sup> techo	m <sup>2</sup> sabai-az. m <sup>2</sup> techo	m <sup>2</sup> sabai-az. m <sup>2</sup> techo	m <sup>2</sup> sabai-az. m <sup>2</sup> techo	m <sup>2</sup> sabai-az. m <sup>2</sup> techo	m <sup>2</sup> sabai-az. m <sup>2</sup> techo
27. Txorietxe	0	1.800	3.960	1.440	5.400	7.200	7.200	3.960	1.440
<b>LURZORU URBANIZAGARRIA SUELO URBANIZABLE</b>	<b>0</b>	<b>1.800</b>	<b>3.960</b>	<b>1.440</b>	<b>5.400</b>	<b>7.200</b>	<b>7.200</b>	<b>3.960</b>	<b>1.440</b>
<b>GUZTIRA / TOTAL</b>	<b>6.939</b>	<b>68.012</b>	<b>28.575</b>	<b>34.205</b>	<b>62.780</b>		<b>137.731</b>	<b>28.574</b>	<b>26.054</b>
<b>ESTANDARRAREN BETETZEA CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES</b>			<b>1</b>		<b>8.151</b>			<b>54.629</b>	

\* La edificabilidad inicial no se ha considerado en el incremento de edificabilidad ya que según la ficha urbanística la edificabilidad existente (640 m<sup>2</sup>) se va a derribar.

4.2. Udalerriko koadro globalak adierazten du betetzen direla indarreko legeriak ezarritako babes publikoko araubideren bati atxikitako etxebizitzaren gutxieneko estandarrek, eta sektore, area edo

4.2. El cuadro global del municipio refleja que se cumplen los estándares mínimos de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública establecidos por la legislación vigente,

egikaritze-unitate bakoitzeko banaka gauzatzen direla.

**4.3.** Taula horretan, 2013ko maiatzean emandako txostenean ez bezala (Esp.: 3HI-014/13-P03) 2/2013 EAELABren bilkurarako, Izarrako eremua ezabatu da, honako justifikazio hauetan oinarrituta:

2013an behin betiko onartutako Azpeitiko HAPOk egoerarik txarrena aurreikusten zuen; horren arabera, hiri-lurzoruko eremuek Izarrak sortutako defizita xurgatzen zuten, eta haren estandarrak 2/2006 Legeak ezarritakoaren arabera kalkulatu ziren.

Hala ere, "Izarra" Lurzoru Urbanizagarriaren eremua 2006ko ekainaren 13an behin betiko onartutako Arau Subsidiarioen Aldaketan zehaztu zen aldeaz aurretik, etxebizitza babestuen estandarren justifikazioarekin, 17/1994 Legeak ezarritakoaren arabera. Aldaketa horrek EHLABen aldeko txostena izan zuen 2006ko urtarrilaren 26an (1/2006 bilkura):

*"Etxebeltz/Izarra 20. HIE eremuan, aurreikusitako etxebizitza berrien % 65 babes ofizialekoak izan beharko dira (208 babes ofizialeko etxebizitza), eta hori garapen-plangintzarako ezarritako zehaztapena izango da".*

Bestalde, Plan Partzialaren hasierako onarpena 2005eko ekainaren 23koa zen, 2007ko martxoaren 19an behin betiko onartutako birpartzelazio-proiektuarekin.

Horregatik, bi kasuetan, Arau Subsidiarioak eta Plan Partziala, 2/2006 Legearen Laugarren Xedapen Iragankorrean ezarritakoaren arabera, 17/1994 Legean aurreikusitako etxebizitza babestuen estandarra aplikatu behar da, EHLABren 1/2006 bilkuran onartu zen bezala.

Azken batean, 208 BOE (orain BSE) eta 112 libre ordenatu ziren, nahiz eta azken horiek BOEek baino eraikigarritasun handiagoa izan. Horrela, "Izarra"-ren garapena aspaldi amaitu zen, eta ez zuen inolako defizitik sortu, 2013ko HAPOren berrikuspenak bere gain hartu beharko lukeenik.

**4.4.** Etxebizitza babestuen estandarra betetzea egiturazko antolamenduaren zehaztapen bat da; beraz, hirigintza-fitxetan, bizitegirako hirigintza-

materializándose individualmente por cada sector, área o unidad de ejecución.

**4.3.** En dicho cuadro, a diferencia del informe emitido en mayo del 2013 (Exp. 3HI-014/13-P03) para la sesión de la COTPV 2/2013, se ha eliminado el ámbito de Izarra en base a las siguientes justificaciones:

El PGOU de Azpeitia aprobado definitivamente en el año 2013 preveía la situación más desfavorable, por la cual los ámbitos de Suelo Urbano absorbían el déficit generado por Izarra, cuyos estándares se habían calculado según lo establecido por la Ley 2/2006.

Sin embargo, el ámbito de Suelo Urbanizable "Izarra" se concretó previamente en la Modificación de las NNSS, aprobada definitivamente el 13 de junio de 2006, con la justificación del estándar de vivienda protegida en base a lo determinado por la Ley 17/1994. Dicha Modificación contó con el informe favorable de la COTPV de 26 de enero de 2006 (Sesión 1/2006):

*"En el área A.I.U. 20 Etxebeltz/Izarra el 65% de las nuevas viviendas previstas deberán ser de protección oficial (208 v.p.o.), ésta será una determinación impuesta para el planeamiento de desarrollo".*

Por su parte, la aprobación inicial del Plan Parcial era anterior, del 23 de junio de 2005, con proyecto de reparcelación aprobado definitivamente el 19 de marzo de 2007.

Por ello, en ambos casos, NNSS y PP, según lo establecido en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 2/2006, es de aplicación el estándar de vivienda protegida previsto en la Ley 17/1994, tal y como se aprobó en la sesión 1/2006 de la COTPV.

En definitiva, se ordenaron 208 VPO (ahora VPS) y 112 libres, si bien estas últimas contaron con una edificabilidad mayor que las VPO. De esta forma, el desarrollo de "Izarra", culminado hace tiempo, no generó déficit alguno que debiera ser asumido por la Revisión del PGOU de 2013.

**4.4.** El cumplimiento del estándar de vivienda protegida es una determinación de ordenación estructural y, por tanto, se debe especificar en las



eraikigarritasuna zehaztu behar da, dagoeneko egiten den bezala. Gainera, adierazi beharko da zein dagokion etxebizitza libreari, zein babes sozialeko etxebizitzari eta zein etxebizitza tasatuari.

**4.5.** Azkenik, gogorazten da, Etxebizitzaren Legearen 10. artikuluekin bat etorriz, Eusko Jaurlaritzak, lurralde historikoek eta lurralde-izaerako toki-erakundeek eskumenak eta erantzukizunak dituztela etxebizitzaren arloan, eta etxebizitza eskuratzeko eskubide subjektiboa betetzen dela zaindu beharko dutela.

Eskubide hori betetzeko, Etxebizitzaren Legeak 11. artikulua lehenengo paragrafoko a) eta d) idatzatietan, lurralde- eta hirigintza-plangintza sartzen du etxebizitzaren arloko plangintzaren esparruan.

*1.- Etxebizitza-gaietako planifikazio eta programaziorako tresnak honako hauek dira:*

*a) Euskal Autonomia Erkidegoko lurraldea antolatzeako gidalerroak eta lurraldearen zatiko planak, etxebizitza-gaiak jorratzen dituztenean, Euskal Autonomia Erkidegoko lurraldea antolatzeako legerian aurreikusitakoaren arabera.*

*(...)*

*d) Etxebizitzari dagokion guztiaren inguruko hirigintza-plangintza.*

Hala, etxebizitzaren arloko plangintza eta lurralde- eta hirigintza-plangintza herritarren benetako etxebizitza-premien mende daude.

Hala ere, etxebizitza-eskari guztia ez da bete beharko kalifikazioaren teknikaren bidez etxebizitza berriak eraikiz, eta etxebizitza eskuratzeko beste bide batzuk egon daitezke (etxebizitza hutsen kudeaketa, birgaitzea, alokairu-txandakatzea).

Ildo horretatik, berriazko gogoeta egin beharko litzateke aurreikusitako premietara egokituko den eskaintza baten ezarpenaz, eta horren arabera justifikatu planak egindako proposamena.

fichas urbanísticas, como ya se hace, la edificabilidad urbanística residencial, especificando la correspondiente a vivienda libre, a vivienda de protección social y a vivienda tasada.

**4.5.** Por último, se recuerda que de conformidad con el artículo 10 de la Ley de Vivienda, tanto el Gobierno Vasco como los territorios históricos y las entidades locales de carácter territorial ostentan competencias y responsabilidades en materia de vivienda y deberán velar por la satisfacción del derecho subjetivo de acceso a la vivienda.

Para la satisfacción de dicho derecho, la Ley de vivienda en su artículo 11 párrafo primero letra a) y d), incluye la planificación territorial y urbanística en el marco de la planificación en materia de vivienda.

*1.- Los instrumentos de planificación y programación en materia de vivienda son los siguientes:*

*a) Directrices de ordenación del territorio del País Vasco y planes territoriales parciales en cuanto incidan en materia de vivienda, según lo previsto en la legislación de ordenación del territorio del País Vasco.*

*(...)*

*d) Planeamiento urbanístico en todo lo concerniente a vivienda.*

Así, tanto la planificación en materia de vivienda como la planificación territorial y urbanística, están sometidas a las necesidades reales de vivienda de la ciudadanía.

Si bien, no toda la demanda de vivienda habrá de ser satisfecha a través de nueva construcción de viviendas por la técnica de la calificación, pudiendo existir otras vías de acceso a la vivienda (gestión de vivienda vacía, rehabilitación, rotación en el alquiler).

En ese sentido, se debería hacer una reflexión específica sobre la disposición de una oferta ajustada a las necesidades previstas y justificar en base a eso, la propuesta realizada por el plan.

## 5.- ONDORIOAK

**5.1.** AU.2. Garmendialdeko 2.2 "Perdillegi" eta A.D.2.3 "San Martin" azpierzemuei buruzko Azpeitiko Hiri Antolamenduko Plan Orokorren Aldaketaren dokumentuaren **aldeko** txostena egiten zaio etxebizitza babestuen arloko eskumenari dagokionez.

Vitoria-Gasteizen, sinadura digitalaren datan,

## 5.- CONCLUSIONES

**5.1.** Se informa **favorablemente** el documento de *Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Azpeitia referida a los subámbitos 2.2 "Perdillegi" y A.D.2.3 "San Martin" del AU. 2. Garmendialde* en cuanto a las determinaciones establecidas en materia de vivienda protegida.

En Vitoria-Gasteiz, en la fecha de la firma digital,

Fdo./Izpta.: Pedro Javier Jauregui Fernández

**ETXEBIZITZAKO SAILBURUORDEA  
EL VICECONSEJERO DE VIVIENDA**

## PROPUESTA DE INFORME DE LA AGENCIA VASCA DEL AGUA-URA RELATIVO AL DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE AZPEITIA REFERIDA AL SUBÁMBITOS 2.2 PERDILLEGI Y ÁMBITO A.D.2.3. SAN MARTÍN DEL ÁREA URBANÍSTICA 2 GARMENDIALDE

N/ Ref.: IAU-2023-0324 S/Ref.: 3HI-043/23-P03-A

### 1. INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES

El 3 de octubre de 2023 ha tenido conocimiento esta Agencia Vasca del Agua de la entrada en la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco (COTPV) el documento de aprobación provisional de la modificación del PGOU correspondiente al subámbito 2.1. Perdillegi dentro del área A.U.2 Garmendialde, y a la parcela de actuación directa A.D.2.3 San Martín.

Se facilitan enlaces a la documentación, que consta del expediente urbanístico completo y el expediente administrativo.

Durante la tramitación ambiental de este expediente, en noviembre de 2022, esta Agencia remitió a la Viceconsejería de Sostenibilidad Ambiental el informe de referencia IAU-2022-0316. Posteriormente, de junio de 2023, esta Agencia remitió al Ayuntamiento de Azpeitia un informe al documento de aprobación inicial (IAU-2023-0131).

### 2. ÁMBITO Y OBJETO

El Área Urbanística A.U.2 Garmendialde se ubica en el núcleo urbano de Azpeitia, al sur del casco histórico. Al noroeste de dicha área discurre el río Urola y al noreste el río Ibaieder.

El **ámbito A.D 2.3 San Martín** de este área urbanística se sitúa en el norte del A.U.2, colindando con el río Ibaieder (margen izquierda), y dentro de la zona de policía del mismo. Tiene una superficie de unos 6.090 m<sup>2</sup>.

Por su parte, el **subámbito 2.2 Perdillegi**, de unos 7.125 m<sup>2</sup> de superficie, se localiza en el extremo oeste del A.U.2 Garmendialde, junto al río Urola y separado del mismo por viales. Se sitúa en su práctica totalidad dentro de la zona de policía del citado cauce, en su margen derecha.

Teniendo en cuenta las limitaciones a los usos del suelo en las zonas inundables establecidas en la normativa vigente (Plan Hidrológico y PTS de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV), el Ayuntamiento plantea la modificación del PGOU con el doble objetivo de trasladar el uso de equipamiento previsto en el A.D.2.3. San Martín al subámbito 2.2 Perdillegi y, a su vez, disponer el uso residencial previsto en este segundo al A.D.2.3. San Martín.

Boulevard eraikina. Gamarrako Atea Kalea 1.A - 11. Solairua  
01013 Vitoria-Gasteiz (Araba/Álava)  
T: 945 01 17 00 [www.uragentzia.eus](http://www.uragentzia.eus)





### 3. CONSIDERACIONES

Es preciso señalar que, durante la tramitación de este expediente, se ha aprobado la revisión para el tercer ciclo 2022-2027 del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental (Real Decreto 35/2023, de 24 de enero).

#### 3.1 En relación con la protección del DPH y sus zonas de protección asociadas

En primer lugar, indicar que la modificación planteada, posibilita una recuperación de los espacios ocupados en la margen izquierda del río Ibaieder. La normativa propuesta establece un retiro mínimo de 15 metros al río Ibaieder. De acuerdo con la ordenación recogida en las propuestas, en dicha zona se dispondría un paseo de borde.

La potencial afección más relevante al medio hídrico tendría lugar durante los trabajos derivados de las obras de demolición y de la propia edificación y urbanización de los nuevos espacios. Por ello se recuerda que los proyectos de demolición, urbanización y edificación deberán definir las medidas necesarias para minimizar las afecciones al citado medio hídrico.

Así mismo, será preciso atender a la situación de riesgo de inundabilidad que tengan los terrenos en el momento de programar los trabajos. El Estudio Ambiental Estratégico de la modificación del PGOU incluye una serie de medidas que se consideran adecuadas, si bien habrán de desarrollarse y concretarse en los correspondientes proyectos de urbanización y edificación.

Entre las medidas propuestas se ha incluido el sometimiento al procedimiento de autorización de vertido ante la Administración hidráulica de las aguas de escorrentía pluvial que se recojan mediante infraestructuras de drenaje urbano, y sean susceptibles de contaminar el dominio público hidráulico.



### 3.2 En relación con el riesgo de inundabilidad

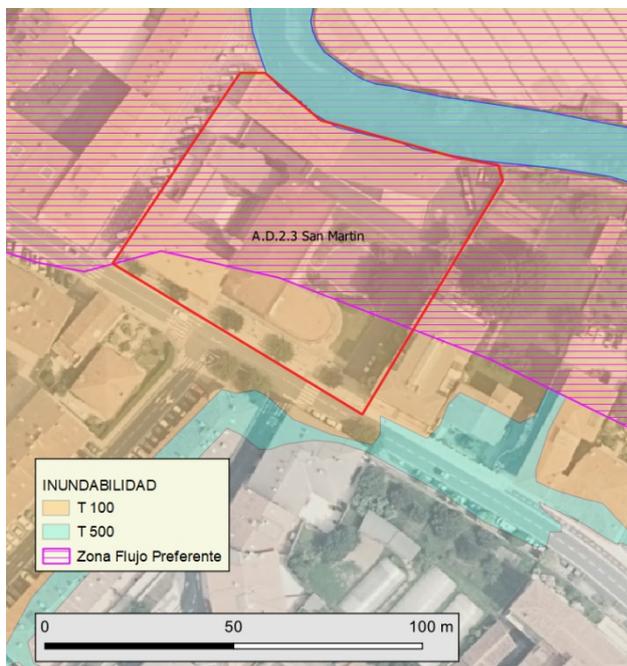
El extremo noroeste del ámbito San Martín es muy inundable, coincide con la confluencia de los ríos Urola e Ibaieder, y se localiza en el Área con Riesgo Potencial Significativo de Inundación (ARPSI) ES017-GIP-URO-02 Azpeitia (PGRI 2022-2027).

El ámbito de Perdillegi es ligeramente inundable por las avenidas correspondientes a los periodos de retorno de 500 años.

En relación con el citado riesgo de inundabilidad es necesario dar cumplimiento a lo dispuesto en la normativa vigente. En particular, en los artículos 37 al 45 de la normativa del Plan Hidrológico antes mencionado, a las determinaciones del apartado E.2 del PTS de Ordenación de Ríos y Arroyos de la CAPV y al Reglamento del Dominio Público Hidráulico. A continuación, se analiza con detalle ambas parcelas.

#### 3.2.1 Ámbito A.D.2.3. San Martín

Tal y como se observa en la imagen adjunta, el ámbito A.D.2.3. San Martín se ubica en su práctica totalidad dentro de la zona de flujo preferente. Además, todo el ámbito es inundable por las avenidas correspondientes al periodo de retorno de 100 años.



En este ámbito, según los estudios que se disponen en esta Agencia, la lámina de agua correspondiente a la avenida de 500 años de periodo de retorno se sitúa en torno a la cota 84,14 m s.n.m., lo que conlleva calados muy importantes en la parcela. Se ha estimado que los calados podrían variar entre 1,4 m y 3,4 m aproximadamente.

Tal y como se ha indicado anteriormente, con el objeto de minimizar el riesgo de inundación, en la memoria de la modificación del PGOU se propone una plataforma a la cota 84 desde la que se accedería a los portales de las viviendas, previéndose la situación de estas por encima de dicha rasante. Dicha plataforma se resuelve con calles o con plazas.

Asimismo, en la documentación se indica que en la planta baja se plantean locales y viviendas cuya cota de implantación se situaría por encima de la cota de inundación, de acuerdo con lo que disponga el Plan Hidrológico en el momento en el que se tramite el Plan Especial que desarrolle pormenorizadamente el ámbito.

Finalmente, en la normativa de la modificación del PGOU se recoge que el PEOU resolverá las condiciones de accesibilidad de los garajes bajo rasante (disposición de accesos, etc.), de acuerdo también con lo que disponga el Plan Hidrológico.



En relación con lo anterior, atendiendo a la citada normativa (art. 43.g y 45.1 del vigente Plan Hidrológico), las edificaciones nuevas de carácter residencial se diseñarán teniendo en cuenta el riesgo y el tipo de inundación existente y los nuevos usos residenciales se dispondrán a una cota tal que no se vean afectados por la avenida con periodo de retorno de 500 años.

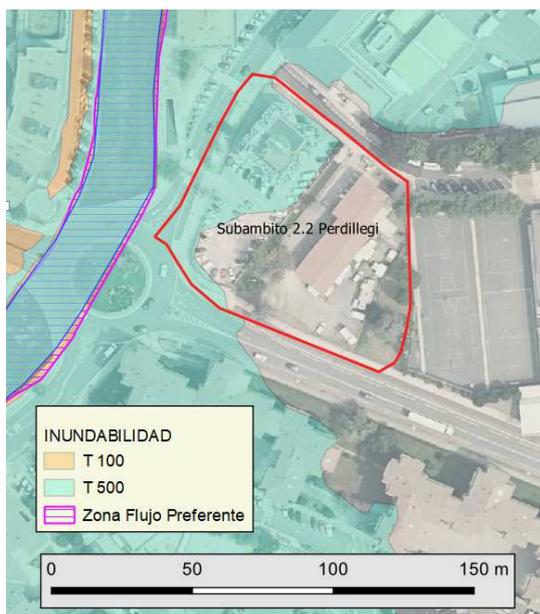
De igual modo, en relación con los garajes subterráneos y sótanos, dichos usos estarán condicionados a que se garantice la estanqueidad del recinto para la avenida de 500 años de periodo de retorno, dispongan de respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de dicha avenida, y se realicen estudios específicos para evitar el colapso de las edificaciones, todo ello teniendo en cuenta la carga sólida transportada. Por último, se considera necesario tener en cuenta, en la medida de lo posible, su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.

### 3.2.2 Subámbito 2.2. Perdillegi

Respecto a este subámbito, tal y como se aprecia en la imagen adjunta, es parcialmente inundable para las avenidas correspondientes al periodo de retorno de 500 años.

Actualmente la parcela se encuentra distribuida en dos niveles, con una diferencia de cota de unos 5 metros entre el nivel de la zona este (fuera de la zona inundable), donde alberga actualmente la Musika Eskola, y el nivel situado en la zona oeste (zona inundable) y donde se localiza un centro educativo.

En el subámbito 2.2 Perdillegi los calados de la parcela correspondientes a la lámina de agua de las avenidas de 500 años de periodo de retorno (T500) son inferiores a 50 cm, siendo el riesgo del subámbito 2.2. Perdillegi claramente inferior al del ámbito A.D.2.3 San Martín donde, en la actualidad se sitúa la residencia de personas mayores.



Dado que la modificación contempla el traslado del citado uso equipamental al subámbito 2.2. Perdillegi, teniendo en cuenta la situación de riesgo y lo dispuesto en la normativa de aplicación, dicho uso podría ser admisible siempre y cuando se diera cumplimiento a las limitaciones establecidas en la citada normativa (art. 45 del PH).

En particular los usos residenciales se deberán situar por encima de la cota correspondiente a la avenida de periodo de retorno de 500 años, debiéndose tener en cuenta su accesibilidad en situaciones de emergencia por inundaciones.

Así mismo, la disposición de garajes y sótanos bajo rasante atenderá a las mismas precauciones citadas en el subámbito A.D.2.3 San Martín.

En el caso del subámbito 2.2. Perdillegi la modificación del PGOU no contempla otros instrumentos de desarrollo, observándose en el plano de la ficha urbanística que la cota de la edificación se sitúa a la 84,7 m s.n.m., por encima de la cota inundable por las avenidas de 500 años de periodo de retorno.



### 3.2.3 En relación con el Plan de Gestión del Riesgo de Inundación 2022-2027

Por otro lado, tal y como se indica en el documento ambiental, en la revisión del PGRI 2022-2027 hay previstas diferentes medidas estructurales para la reducción del riesgo de inundabilidad en el ARPSI. En la actualidad se encuentra en fase de redacción el *“Proyecto de obras para la defensa ante inundaciones del Urola, el Ibaider y el Errezil en Azpeitia”*. Algunas de las actuaciones previstas están localizadas en la zona de confluencia entre el río Ibaider y Urola, es decir, próximas al ámbito de San Martín.

La modificación del PGOU prevé la liberación de espacios junto al cauce como consecuencia de la demolición del edificio dispuesto sobre el muro de encauzamiento del río Urola.

Si bien dicha liberación, o los futuros usos residenciales en el resto de la parcela, no comprometen en principio las obras previstas en este tramo del río Ibaider, la ordenación del ámbito San Martín (estructural y pormenorizada) y, en particular, la urbanización y el espacio público liberado, deberán coordinarse necesariamente con la redacción del proyecto constructivo de las citadas obras del PGRI, proyecto actualmente en redacción por parte de esta Agencia.

Por otro lado, aunque la materialización de las medidas estructurales del PGRI derive en una reducción sustancial del riesgo de inundabilidad existente, hasta que dichas actuaciones no sean ejecutadas y se compruebe la situación de inundabilidad resultante, se utilizará la situación actual como referencia a la hora de cumplir las limitaciones a los usos del suelo en las áreas inundables.

Esta previsión se recoge en el punto 4 del Estudio Ambiental Estratégico *“Medidas preventivas, correctoras y compensatorias, tomando en consideración el cambio climático”*, donde se indica que, de cualquier forma, las cotas de referencia en cuanto a la inundabilidad se ajustarán finalmente en los correspondientes proyectos, de acuerdo con lo que establezca URA y el PGRI en vigor.

Como resumen de lo anterior, a continuación, se señalan los aspectos más relevantes que deben ser tenidos en cuenta en el marco de la tramitación de la presente modificación del PGOU y su posterior desarrollo:

- a) En relación con el ámbito A.D.2.3. San Martín, sin perjuicio de la tramitación del PEOU del citado ámbito, en la normativa de la modificación del PGOU deberán figurar los condicionantes incluidos en el apartado 3.2.1. De igual modo, en dicha normativa también se incluirán los condicionantes, citados en el apartado 3.2.2, relativos a los futuros usos en el subámbito 2.2 Perdillegi.
- b) La ordenación finalmente propuesta para ambos ámbitos no podrá ocasionar un incremento significativo de la inundabilidad del entorno, ni afecciones a terceros, debiendo justificarse dichas premisas en los correspondientes Estudios Hidráulicos de detalle que analice la situación actual y la definitiva con la ordenación propuesta.
- c) Dichos Estudios Hidráulicos tendrán que ser remitidos para su revisión y, en su caso, validación por parte de esta Agencia.

En el ámbito A.D.2.3. San Martín, el citado Estudio Hidráulico podrá realizarse en el marco de la tramitación del preceptivo Plan Especial, de modo que las determinaciones



de ese último sean consecuentes con la normativa vigente y con las actuaciones contempladas en el PGRI. En el caso de Pellirdegi, el Estudio Hidráulico se incluirá en la solicitud de autorización correspondiente, una vez concretado el proyecto definitivo.

Estas consideraciones, que se señalaron como condicionantes en el informe a la aprobación inicial (IAU-2023-0131), han sido recogidas en el “Informe de valoración del proceso de exposición pública y de los informes emitidos en el proceso de tramitación de la modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Azpeitia referida a los subámbitos 2:2 “Perdillegi” y A.d.2.3 “San Martín” del AU. 2. Garmendialde”.

En este documento, que ha sido incluido en el Acuerdo de Aprobación Provisional, se añaden todos los condicionantes que se establecieron en el informe de esta Agencia anteriormente citado. También se indica que la corrección de los textos del documento para Aprobación Definitiva se pospone hasta la elaboración del correspondiente texto refundido, donde se incorporarán los textos corregidos junto con los que se formulen en el marco de la COTPV.

#### **3.2.4 Medidas de preventivas propuestas**

Entre las medidas protectoras relativas a la inundabilidad para todos los ámbitos previstas en el Estudio Ambiental Estratégico, y que son de obligado cumplimiento, según señala el punto VIII de la normativa particular, cabe citar las siguientes:

- *Implementar las medidas preventivas necesarias y oportunas para reducir la vulnerabilidad de la edificación y los usos urbanos frente a la inundación fluvial de acuerdo con lo que determine el Organismo de cuenca.*
- *Establecer en los proyectos a desarrollar en las zonas inundables San Martín y Perdillegi, las medidas oportunas para aminorar la vulnerabilidad de las futuras edificaciones y usos...; realizar los correspondientes rellenos para acoger los nuevos desarrollos por encima de la cota de rasante libre de inundación; retranqueo de las nuevas edificaciones del cauce; garantizar que la cota de acceso a los garajes esté por encima de la cota de inundación para el periodo de 500 años, sin perjuicio del cumplimiento de lo que establezca el Organismo de cuenca.*
- *Proponer en la ordenación del ámbito A.D.2.3. San Martín el retiro de la nueva edificación en, por lo menos, 15 metros del cauce actual del río Ibaieder y un reajuste al alza de la rasante situando la nueva edificación a la cota 84 m. De cualquier forma, las cotas de referencia se ajustarán finalmente en los correspondientes proyectos, de acuerdo con lo que establezca URA y el PGRI en vigor.*

En el Informe de valoración de proceso citado en el punto anterior, así como en el Acuerdo de Aprobación Provisional, se recoge también la corrección de la referencia al Organismo de cuenca, sustituyéndose por la Agencia Vasca del Agua.

### **3.3 En relación con el abastecimiento y el saneamiento**

El municipio está integrado en el Consorcio de Aguas de Gipuzkoa, abasteciéndose desde el Sistema Ibai-Eder.

Al tratarse de una modificación del PGOU que afecta únicamente a zonas urbanas donde ya existen tanto los usos previstos, como el acceso a las redes generales de abastecimiento y saneamiento, desde esta Agencia se considera que previsiblemente dicha modificación no



supondrá incrementos significativos en las demandas de abastecimiento, ni en las cargas al sistema de saneamiento.

En todo caso, de acuerdo con la información del *Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental (2022-2027)*, no se prevén problemas de déficit de garantía en relación con la disponibilidad de recursos hídricos, el abastecimiento de las actuales demandas y el respeto de los caudales mínimos ecológicos en el citado sistema. En consecuencia, de acuerdo con la información disponible en el ámbito de la planificación hidrológica, se considera que existe suficiencia y disponibilidad de recursos hídricos para garantizar el abastecimiento de los desarrollos previstos.

En la documentación de la Modificación se adjunta un informe del ente gestor, el Consorcio de Aguas de Gipuzkoa. En dicho informe se indica que los ámbitos objeto del informe se abastecen desde el depósito de Ibaieder, desde donde actualmente se abastece un volumen de 2.500 m<sup>3</sup>/día, pudiéndose cubrir la demanda adicional, estimada en 50 m<sup>3</sup>/día, con las garantías suficientes, y que existen infraestructuras suficientes para ello.

En el caso del saneamiento, dicho consorcio certifica que próximas al ámbito se disponen infraestructuras suficientes para evacuar el volumen requerido hacia la EDAR de Badiolegi, debiéndose definir en el proyecto de urbanización las características y detalles de las redes necesarias, así como la adecuación de las existentes.

#### **4. PROPUESTA DE INFORME**

Atendiendo a lo expuesto anteriormente, y dado que los condicionante expuestos por esta Agencia en informes anteriores han sido incluidos en el acuerdo de aprobación provisional, y serán incorporados al texto refundido, se propone informar **FAVORABLEMENTE** la “*modificación del PGOU de Azpeitia referida al Subámbito 2.2 Perdillegi y Ámbito A.D.2.3 San Martín del Área Urbanística 2 Garmendialde*”.

#### **4 TXOSTEN-PROPOSAMENA**

Aurretik azaldutakoa kontuan hartuta, eta Agentzia honek aurreko txostenetan azaldutako baldintzak behin-behineko onespeneraren erabakian sartu direnez, eta testu bateginean txertatuko direnez, “Azpeitiko HAPOn aldaketaren ALDEKO txostena egitea proposatzen da, Garmendialde 2. Hirigintza Eremuko 2.2. azpierenmuari eta A.D.2.3 San Martin eremuari dagokienez”.

*Este informe ha sido suscrito por José Ignacio Arrieta Pérez (Ebaluazio eta Plangintza Teknikaria/Técnico de Evaluación y Planificación), siendo firmado por Arantza Martínez de Lafuente de Fuentes (Ebaluazio Arduraduna/Responsable de Evaluación) y José M<sup>a</sup> Sanz de Galdeano Equiza (Plangintza eta Lanen Zuzendaria/Director de Planificación y Obras).*