EQUIPO DE TRABAJO:

Juan Antonio Barrenechea Bachiller – Arquitecto (ARKILAN)
Juan Antonio Barrenechea Lartategui – Arquitecto (ARKILAN)
Josu Iriondo Enparantza – Arquitecto (ARKILAN)
Jon Iriondo Goena – Arquitecto (ARKILAN)
Jon Orue – Etxebarria Iturri – Abogado

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL ÁREA 8 "DANOBAT" AZKOITIA

Febrero - 2022

ÍNDICE:

1. INTRODUCCION.-
   1.1.- Antecedentes sobre el marco de planeamiento general.
   1.2.- Documentos urbanísticos posteriores que afectan al ámbito y el grado de desarrollo del mismo.
      1.2.1.- El Estudio de Detalle.
      1.2.2.- El Proyecto de Delimitación de la Unidad de Ejecución y el Proyecto de Reparcelación.
      1.2.3.- El Proyecto de Urbanización.
      1.2.4.- Desarrollo de la edificación y de la urbanización.

2.- LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE AZKOITIA.
   2.1.- Las razones que justificaron la aprobación del documento.
   2.2.- Las previsiones relativas a los estándares dotacionales.
   2.3.- El marco jurídico para adaptar el incremento del número de viviendas en los ámbitos.

3.- OBJETO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA.
   3.1.- El objeto del Plan Especial y los documentos que forman parte del mismo.
   3.2.- Marco de elaboración del Plan Especial.
   3.3.- Las condiciones que dispone actualmente el ámbito en lo relativo a su categorización.
   3.4.- Las previsiones del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos.
   3.5.- El estándar de garajes ó aparcamientos subterráneos.
   3.6.- Cumplimiento del estándar de vegetación.
   3.7.- Evaluación ambiental estratégica del Plan Especial.
   3.8.- Estudio de Impacto Acústico.
   3.9.- Declaración de Calidad del Suelo.
   3.10.- Evaluación de impacto por razón de género.
      3.10.1.- Introducción.
      3.10.2.- Las Directrices para la realización de la evaluación previa del impacto en función del género.
      3.10.3.- Informe justificativo de la ausencia de relevancia desde el punto de vista del género.
   3.11.- Evaluación de impacto socio – lingüístico.
   3.12.- Nuevo cuadro de las parcelas edificables.
   3.13.- Innecesariedad de modificar el Proyecto de Reparcelación.
   3.14.- Justificación de la normativa sobre promoción de la accesibilidad.

4.- MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

5.- NORMATIVA URBANISTICA.

6.- RESUMEN EJECUTIVO.

PLANOS.

I.01.- Situación.
O.01.- Ordenación general.
O.02.- Parcelas resultantes.
O.03.- Alineación y rasantes.
O.04.- Secciones generales.
O.05.- Ámbitos de obras complementarias de urbanización.

ANEXO : EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA Y ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO.

1.- INTRODUCCION.-

1.1.- Antecedentes sobre el marco de planeamiento general.-

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Azkoitia – Texto Refundido - fueron aprobadas definitivamente mediante acuerdo adoptado por el Consejo de Diputados de la Excma. Diputación Foral de Gipuzkoa en sesión de 19 de junio de 2007. Dando cumplimiento a lo dispuesto en el art. 89.5 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, el texto del acuerdo y las normas urbanísticas se publicaron en el Boletín Oficial de Gipuzkoa nº 193, de 02-10-2007.

Entre los distintos ámbitos que delimita el reseñado documento de planeamiento integral, se encuentra el Área 8 – " DANOBAT ", clasificado como suelo urbano, con calificación de residencial y categorizado como no consolidado, que incorpora y hace suyas las previsiones establecidas para el ámbito por la Modificación puntual de las Normas Subsidiarias aprobada con carácter definitivo por el Consejo de Diputados de la Excma. Diputación Foral de Gipuzkoa con fecha 03-10-2006. Entre sus previsiones, también se dispone que los ajustes ó modificaciones de los parámetros fijados por el planeamiento general se deberán articular, en su caso, mediante un Estudio de Detalle.

1.2.- Documentos urbanísticos posteriores que afectan al ámbito y el grado de desarrollo del mismo.-

1.2.1.- El Estudio de Detalle.-

Con arreglo a la previsión del documento de planeamiento estructural indicado, la Junta de Concertación formuló el Estudio de Detalle del ámbito, al objeto de reordenar los volúmenes edificatorios y redistribuir el número de viviendas entre las parcelas edificables.

En el cuadro que se inserta seguidamente, se recogen las determinaciones principales del reseñado documento en lo relativo a edificabilidades y número de viviendas:

PARCELAS	SUPERFICIE M²/(S)	EDIFICABLIDAD BAJOR ASANTE GARAJES M²/(t)	EDIFICABILIDAD LOCALES PB M²/(t)	EDIFICABILIDAD USO RESIDENC PLANT. ALTAS M²/(t)	EDIFICABILIDAD SOBRERASANTE TOTAL M²/(t)	Nº VIVIENDAS
1	451,50	1345,50	294,25	1603,20	1897,45	8
2	471,50	1414,50	410,00	2810,00	3220,00	18
3	1147,80	3443,40	422,25	4177,50	4599,75	34
4	1573,60	4720,80	805,20	6909,30	7714,50	66
TOTAL		10924,20	1931,70	15500,00	17431,70	126

Este documento obtuvo el refrendo definitivo por acuerdo del Pleno Municipal, adoptado en sesión celebrada el 26-03-2009.

1.2.2.- El Proyecto de Delimitación de la Unidad de Ejecución y el Proyecto de Reparcelación.-

Posteriormente, en concreto mediante Resolución de Alcaldía de fecha 03-06-2010, se otorgó el refrendo definitivo al Proyecto de Delimitación de la Unidad de Ejecución.
En lo relativo al apartado de equidistribución, y tras cumplimentarse los preceptivos trámites en el seno de la Junta de Concertación, el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución fue aprobado con carácter definitivo mediante Resolución de Alcaldía de fecha 12 de noviembre de 2010.

1.2.3.- El Proyecto de Urbanización.-

El reseñado proyecto también obtuvo la aprobación definitiva en virtud de Resolución de Alcaldía dictada con fecha 27 de marzo de 2008.

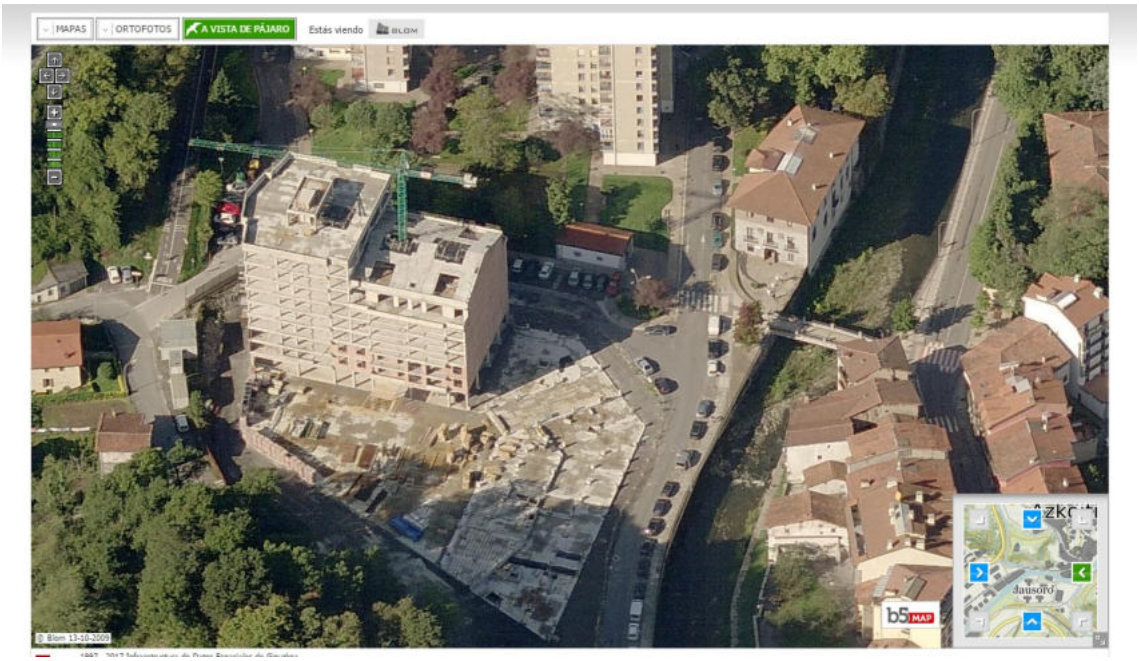
1.2.4.- Desarrollo de la edificación y de la urbanización.-

En un primer momento (Decreto de Alcaldía de fecha 31-03-2008), se otorgó la licencia urbanística para la construcción de 56 viviendas, locales y garajes en las parcelas 3 y 4, así como para los sótanos de las parcelas 1 y 2.
Tras la aprobación del Estudio de Detalle a que se ha hecho mención, se presentó un modificado del proyecto edificatorio que contemplaba en la parcela 4 la construcción de 66 viviendas, además de locales comerciales en planta baja y garajes bajo rasante, y la edificación de las plantas sótano de

las parcelas números 1, 2 y 3. Dicho proyecto fue autorizado por Resolución de Alcaldía de fecha 30-04-2009.

La reseñada edificación se acompasó con la urbanización del entorno de la parcela 4, y también se encuentra ejecutado el encintado perimetral de las aceras de la Unidad de Ejecución.

Fotografía en la que se plasma la edificación erigida en la parcela nº 4



Fotografía que recoge la construcción que se llevaba a cabo en la parcela nº 4 y en la que figuran construidos los sótanos de las parcelas números 1, 2 y 3.

Con posterioridad no se ha desarrollado ninguna actuación más, por lo que restan por erigir los edificios en altura de las parcelas edificables números 1, 2 y 3, siendo ésta la situación en la que nos encontramos en la actualidad.

2.- LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE AZKOITIA.-

2.1.- Las razones que justificaron la aprobación del documento.-

Mediante acuerdo adoptado por el Pleno Municipal del Ayuntamiento de Azkoitia, en sesión celebrada el 22 de junio de 2010 (publicación que fue insertada en el B.O.G. nº 146, de 03-08-2010), se otorgó el refrendo definitivo al reseñado documento, que afectaba a distintas determinaciones del planeamiento estructural.

En la memoria del documento venía a indicarse que la tramitación del planeamiento estructural de Azkoitia, había coincidido en el tiempo con la promulgación en la Comunidad Autónoma del País Vasco de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, y a nivel estatal de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo (posteriormente también se promulgarían en el ámbito de la CCAA del País Vasco el Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes, y a nivel estatal el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprobó el texto refundido de la ley del suelo).

En lo que a este Plan Especial interesa, continúa la reseñada memoria indicando que la promulgación del nuevo régimen urbanístico introdujo aspectos relevantes respecto del anterior, que fue en base al cual se había elaborado el planeamiento general de Azkoitia.

En el orden indicado se viene a indicar que *" si la legislación bajo la cuales las actuales Normas fijaban el número de viviendas como criterio principal, la legislación vigente fija el criterio edificabilidad para dicha cuantificación, además de establecer una perfecta diferenciación entre las distintas escalas de la ordenación, estructural y pormenorizada, que no se distinguían en la anterior regulación legal, de la cual participan las Normas subsidiarias de Azkoitia, las cuales, otorgan el mismo rango normativo a todas y cada una de las previsiones recogidas en las propias normas, incluidos los crecimientos residenciales en términos de número de viviendas, porque así lo quiso el planificador.*

Así, visto el objetivo que persigue el presente documento, y tratándose de una previsión propia de la ordenación estructural de las Normas Subsidiarias aprobadas, el incremento del número de viviendas, junto al mantenimiento de la edificabilidad urbanística que otorga el planeamiento general a los distintos ámbitos que vayan a estar afectados,

resulta necesaria la modificación puntual de dichas Normas para adaptar, siquiera de manera parcial, diversas previsiones y preceptos al nuevo marco normativo actualmente vigente (Disposición Transitoria Segunda, Apartado Primero de la Ley 2/2006, de 30 de Junio). Dicha modificación pasaría, por un lado, por extender el denominado esponjamiento autorizado por el art. 68 de la Normativa General a otros ámbitos de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, así como a modificar el porcentaje de crecimiento en términos de número de viviendas, con la consiguiente reducción del tamaño medio resultante, y por otro lado, la vinculación de la aplicación de dicho esponjamiento máximo a las determinaciones propias de la ordenación pormenorizada, de tal manera que la aplicación del citado criterio sea función propia de los instrumentos correspondientes, dando así cumplimiento a los criterios establecidos en la legislación vigente."

Más adelante, se añade :

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

Por lo tanto, a partir del expreso reconocimiento de la competencia y de la autoridad de los Ayuntamientos en materia urbanística, ejercidas ambas, con el objetivo expreso de optar por un modelo urbanístico que en cada municipio se estime adecuado, así como a la utilización de aquellos mecanismos y técnicas del modo que se considere oportuno a los efectos de la materialización y consecución de los objetivos asociados al indicado modelo urbanístico, se procede a ampliar a otros ámbitos la posibilidad de incrementar en un porcentaje del 30% el número de viviendas proyectado con el mantenimiento de la edificabilidad urbanística atribuido a los mismos, que sirva para atender los objetivos establecidos. "

En los cuadros que se recogen en el citado documento, se vino a establecer que la aplicación del incremento del 30% del número de viviendas para el Área 8 – Danobat posibilitaría que en lugar de las 126 viviendas previstas, se pudieran habilitar un total de 163 viviendas.

2.2.- Las previsiones relativas a los estándares dotacionales.-

En lo relativo a que el incremento del número de viviendas tuviera que llevar aparejado el de los estándares dotacionales, en el documento de referencia se viene a indicar :

" En atención a lo establecido tanto en la Disposición Transitoria Quinta de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006 como en la Disposición Transitoria Segunda del Decreto de medidas urgentes de 3 de junio de 2008, los estándares de dotaciones locales previstos en los mismos han de entenderse de aplicación en los planes de ordenación pormenorizada que en el momento de la entrada en vigor de una y otro no contasen con la correspondiente aprobación inicial.

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

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

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

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

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

Las previsiones relativas a los aparcamientos que se han citado, se plasman en el art. 70 de la normativa general :

Art. 70. Condiciones de los locales destinados a garajes, que se propone:

……

e.- Se dispondrá de al menos 1,5 plazas de garaje por vivienda y 1 plaza por cada 100 m² de bajo comercial. Estos mínimos deberán matizarse en función de las zonas en las que se

enclave la actuación, proporcionándola con la capacidad de acogida del entorno o del déficit del mismo, así como problemas de realización de excavación que desaconsejen una profundización excesiva del subsuelo. En todo caso, el citado estándar será de obligado cumplimiento en aquellos ámbitos contemplados en el art. 68, 1 de esta Normativa, en los que se prevea un crecimiento en el número de viviendas de un 30% como consecuencia de la aplicación del citado precepto.

…….

Por consiguiente, en la elaboración de este P.E.O.U., en lo relativo a las de plazas de aparcamiento, deberán tenerse en cuenta las previsiones que se han transcrito, tal y como seguidamente se incidirá.

2.3.- El marco jurídico para adaptar el incremento del número de viviendas en los ámbitos.-

Una de las previsiones que recoge la reseñada Modificación nº 1 de las NN.SS., es la relativa al art. 68 de las normas urbanísticas generales que, en uno de sus apartados recoge la siguiente determinación :

" Con carácter general, las condiciones de aplicación del incremento del 30% con el mantenimiento de la edificabilidad urbanística actual, se aplicarán en las intervenciones de edificación de todo tipo, en la globalidad del ámbito objeto de licencia, sea éste parte de un edificio, la totalidad del mismo o un conjunto de ellos.
El ámbito de regulación y aplicación de dicho incremento se corresponderá con, en cada caso, el ámbito objeto y/o afectado por la correspondiente licencia municipal.
Se autoriza su cumplimentación global en el conjunto de un ámbito, mediante la consideración conjunta, a ese respecto, de la totalidad de las edificaciones y/o parcelas ordenadas en el mismo.
En todo caso, la viabilidad de dicho tratamiento global se entenderá supeditada a que el mismo sea planteado en el correspondiente documento de ordenación pormenorizada (Plan Parcial, Plan Especial) que cuente con la capacidad necesaria para, por un lado, plantear la correspondiente propuesta global, y, por otro, determinar los mecanismos necesarios para, con las debidas garantías, proceder a la posterior inscripción de la misma en el Registro de la Propiedad. "

Esto es, tratándose de un suelo clasificado como urbano, la articulación del incremento del número de viviendas en el ámbito se ha de articular mediante la figura del Plan Especial.

3.- OBJETO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA.-

3.1.- El objeto del Plan Especial y los documentos que forman parte del mismo.-

En consonancia con lo dispuesto en el art. 68 de las normas urbanísticas generales del documento de planeamiento general de Azkoitia, según redacción introducida por la Modificación nº 1 de las NN.SS., el presente documento tiene por objeto modificar el número de viviendas en el Área 8, pasando de las actuales 126 a un total de 136, esto es, por debajo del máximo permitido, que con el esponjamiento del 30%, se cifra en 163 viviendas, así como la consiguiente redistribución y concreción del número de viviendas que acogerán cada una de las tres parcelas que se encuentran sin edificar en altura.

Así pues, las previsiones del presente Plan Especial se limitan a lo expuesto y no alteran el resto de las previsiones aprobadas, manteniéndose tanto las alineaciones, perfiles, etc. que, como ha quedado indicado, provienen de la Modificación puntual de las Normas Subsidiarias que fue aprobada con carácter definitivo por el Consejo de Diputados de la Excma. Diputación Foral de Gipuzkoa con fecha 03-10-2006.

Con carácter complementario se detalla la superficie exterior del Área 8 que será urbanizada con el objeto de rematar el encuentro entre el ámbito y el entorno colindante. Se trata de una superficie de dominio y uso público que se localiza en el lindero sureste del Área, que se detalla en el plano O.0.5, en el que también se remarca el contorno de las parcelas edificables números 1, 2 y 3, que una vez edificadas, serán rematadas en lo que respecta a las obras de urbanización.

El art. 69.3 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, dispone que las determinaciones de los planes especiales se formalizarán en documentos similares para los previstos en el caso de los planes parciales. No obstante, a continuación, viene a indicar que éstos podrán ajustar su contenido a su propio objeto.

Como venimos reiterando, la previsión que recoge el presente documento de planeamiento pormenorizado, es muy concreta y se limita a incrementar el número de viviendas en el Área 8, así como a redistribuir éstas entre las tres parcelas que faltan por edificar en altura, manteniéndose vigentes el resto de previsiones.

Esta circunstancia, unida al hecho de que una de las parcelas se halla edificada en su integridad, que las tres restantes lo están hasta la cota cero, y que una parte importante de la urbanización ya se halla ejecutada, hace innecesario que el presente Plan incorpore los documentos que normalmente forman parte del planeamiento de desarrollo, tales como el estudio de las directrices de organización y gestión ó el estudio de viabilidad económico – financiera, sin que con que ello se vulnere ó contravenga disposición alguna, pues como ha quedado indicado, la previsión recogida en el art. 69.3 de la LvSU posibilita que los contenidos de los planes especiales se ajusten al objeto que persiguen.

En el apartado de los planos, se incorporan los que se consideran necesarios para el cometido que cumple el documento.

Por consiguiente, los contenidos documentales de este Plan se limitan a los estrictamente necesarios para el cometido que se pretende, rigiéndose en lo demás por las determinaciones del Texto refundido de las NN.SS.

3.2.- Marco de elaboración del Plan Especial.

La elaboración de este Plan Especial se acomete en el contexto conformado por los criterios establecidos en el conjunto de las disposiciones y documentos vigentes de aplicación en las materias afectadas por el mismo y, en particular, en los siguientes:

* Disposiciones territoriales, urbanísticas y/o de suelo:
  - Promovidas y vigentes en la Comunidad Autónoma del País Vasco:
    . Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006 (Ley 2/2006).
    . Decreto de medidas urgentes de 3 de junio de 2008, promovido en desarrollo de la anterior Ley (Decreto 105/2008), y parcialmente derogado por el Decreto 123/2012, de 3 de julio.

. Ley de 28 de noviembre de 2008, por la que se modifica la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.

. Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda.

. Decreto de 3 de julio de 2012, de estándares urbanísticos (Decreto 123/2012).

- Promovidas por la Administración central, y vigentes en esta Comunidad Autónoma:

. Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado mediante Real Decreto Legislativo de 30 de octubre de 2015 (Real Decreto Legislativo 7/2015).

. Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo, aprobado mediante Real Decreto de 24 de octubre de 2011 (Real Decreto 1492/2011).

* Disposiciones vigentes en otras materias.

- Ley para la promoción de la accesibilidad, de 4 de diciembre de 1997, y disposiciones promovidas en su desarrollo.

- Ley 3/1998, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, de 27 de febrero de 1998, y Decreto de 16 de octubre de 2012, por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas (Decreto 211/2012).

A las disposiciones anteriores y en esas mismas materias cabe añadir el Reglamento de evaluación del impacto ambiental de proyectos (Real Decreto de 30 de septiembre de 1998) y la Ley de evaluación ambiental, de 9 de diciembre de 2013.

- Ley del ruido, de 17 de noviembre de 2003, y los Reales Decretos de 16 de diciembre de 2005 y 19 de octubre de 2007, de desarrollo de aquélla en lo relativo a la evaluación y gestión del ruido ambiental, el primero de ellos, y zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, el segundo.

A las disposiciones anteriores cabe añadir el Decreto de 16 de octubre de 2012, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco (Decreto 213/2012).

- Ley 4/2015, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.
- Ley de Aguas, de 23 de junio de 2006.
- Disposiciones vigentes en materia de edificación, incluida la Ley de Ordenación de la Edificación, de 5 de noviembre de 1999, y el Código Técnico de la Edificación.
- Decreto 90/2014, de 3 de junio, sobre protección, gestión y ordenación del paisaje en la ordenación del territorio de la Comunidad Autónoma del País Vasco
- Disposiciones vigentes en materia de vivienda, incluidas las reguladoras de las viviendas de protección oficial, las viviendas tasadas municipales, etc.
- Ley 2/2016, de 7 de abril, del Parlamento Vasco, de Instituciones Locales de Euskadi.
- Ley 4/2005, de 18 de febrero, de Igualdad de Mujeres y Hombres.
- Decreto 179/2019, de 19 de noviembre, sobre normalización del uso institucional y administrativo de las lenguas oficiales en las institucionales locales de Euskadi.
- Decreto 46/2020, de 24 de marzo de regulación de procedimientos de aprobación de los planes de ordenación del territorio y de los instrumentos de ordenación urbanística.

* Instrumentos de ordenación del territorio vigentes:

- Directrices de Ordenación del Territorio (aprobación definitiva: 30 de julio de 2019).
- Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Urola – Kosta, aprobado por Decreto 32/2006, de 21 de febrero.

* Planeamiento Municipal :

- Las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Azkoitia - Texto Refundido - aprobadas definitivamente mediante acuerdo adoptado por el Consejo de Diputados de la Excma. Diputación Foral de Gipuzkoa en sesión de 19 de junio de 2007.

- La Modificación nº 1 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Azkoitia, aprobada con carácter definitivo mediante acuerdo adoptado por el Pleno Municipal del Ayuntamiento de Azkoitia, en sesión celebrada el 22 de junio de 2010.

3.3.- Las condiciones que dispone actualmente el ámbito en lo relativo a su categorización.-

Tal y como también ha quedado relacionado en el apartado introductor precedente, el Área 8 ha sido desarrollado mediante Estudio de Detalle, Proyecto de Delimitación, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación. En lo relativo al grado de ejecución de la edificación y urbanización, esta cuestión también ha sido expuesta.
Redundando en las instantáneas incorporadas en el precedente apartado 1.2.4, se inserta a continuación otras fotografías en las que se viene a plasmar el grado de la urbanización que se halla ejecutada en el entorno de la parcela nº 4, así como el encintado de las aceras en el resto del ámbito.

Urbanización ejecutada en el lindero sureste de la parcela nº 4

Urbanización ejecutada en el lindero noroeste de la parcela nº 4

Encintado de aceras ejecutado en el entorno del Área 8.

Encintado de aceras ejecutado en el entorno del Área 8.

A la vista de dichos extremos, y con arreglo a lo dispuesto en el art. 136.b) de LvSU, el Área 8 tiene la condición de actuación aislada.

3.4.- Las previsiones del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos.-

Las previsiones que han de cumplir los documentos de planeamiento en los suelos clasificados como urbanos, tal y como se recoge en la exposición de motivos, y se concreta en el art. 6 del Decreto 123/2012, se refieren a actuaciones integradas y de dotación.

El grado de desarrollo que tiene el Área 8, categoriza a éste como una actuación aislada, por lo que, entre las previsiones del presente documento, no se recogen los estándares que se establecen en el reseñado Decreto, con la salvedad que se especificará.

A mayor abundamiento sobre este extremo, y como ha quedado reseñado en el apartado 2.2 precedente, en la propia Modificación puntual nº 1 de las NN.SS. se justificaba que en supuestos como el que nos ocupa, en materia de

estándares únicamente debían observarse el estándar de vegetación y el de aparcamientos, aspectos éstos que pasamos a analizar a continuación.

3.5.- El estándar de garajes ó aparcamientos subterráneos.-

La previsión introducida por la Modificación nº 1 de las Normas Subsidiarias, posibilitando el incremento del número de viviendas, se supedita al cumplimiento del estándar de aparcamientos establecido en el art. 70.
Este precepto determina que habrá de disponerse, como mínimo, de 1,5 plazas/garaje por vivienda, y de 1 plaza por cada 100 m² de local comercial.
Aplicados dichos estándares al ámbito que nos ocupa, se requieren un total de 217 plazas.
Con arreglo al desglose que se recoge en el cuadro que se inserta seguidamente, el número total de plazas de aparcamiento existentes en el ámbito se cifra en 186.

PARCELAS	PLAZAS DE GARAJE
1	12
2	30
3	68
4	76
TOTAL	186

A este respecto, y como ha quedado reseñado en el apartado 1.2.4 precedente, la licencia urbanística para la construcción de la parcela 4 (en su integridad), así como de los sótanos de las parcelas 1, 2 y 3, fue otorgada el 30-04-2009, momento aquél en el no estaba vigente el nuevo estándar establecido por el art. 70 de la Modificación nº 1 de las Normas Subsidiarias que, como ha quedado indicado, fue aprobada el 22 de junio de 2010.
Por consiguiente, las circunstancias expuestas justifican el que materialmente no sea posible en este momento alcanzar el estándar de plazas de garaje que determina el art. 70.
La reseñada imposibilidad, deriva en la sustitución económica, para lo que se tiene en cuenta la valoración del suelo realizada por los Servicios Técnicos Municipales en un ámbito contiguo, con arreglo a las siguiente premisas :

- Valor del suelo : 781,74 €/m2.
- Superficie media de garaje : 2,20 x 5,00 m = 11,00 m2.
- Número de plazas restantes : 217 – 186 = 31
- Superficie total : 341,00 m2
- Valor de suelo ponderado (coef. 0,85) : 66,44 €/m2

Total : 66,44 x 341 = 22.656,04 €

3.6.- Cumplimiento del estándar de vegetación.-

Se procederá a plantar los árboles, en los emplazamientos que determinen al efecto los Servicios Técnicos Municipales.

3.7.- Evaluación Ambiental Estratégica del Plan Especial.

El art. 22.1 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, establece que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, entre los que resulta incardinable el Plan Especial que nos ocupa, están sometidos a evaluación ambiental en los términos previstos en la legislación de evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, esto es, en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de evaluación ambiental.

El art. 6 de de la reseñada norma relaciona los casos en los que los planes y programas, así como sus modificaciones, deben de ser objeto de evaluación ambiental.

Por lo que respecta a la normativa autonómica, el Decreto 211/2012, de 16 de octubre, por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de los planes y programas, en su Disposición Final, modificó el apartado A) del Anexo I de la Ley 3/1998, de 27 de febrero, General de Protección del Medio Ambiente, incluyendo a los Planes Especiales de Ordenación Urbana en la lista de los planes sometidos al procedimiento de evaluación ambiental estratégica, junto con otros planes y programas, cuando éstos puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

La Ley 21/2013, de 9 de diciembre de evaluación ambiental, en el art. 6, regula dos tipos de evaluación : la ordinaria (art. 6.1) y la simplificada (art. 6.2).
Los objetivos que se persiguen con el Plan Especial que nos ocupa, son acordes con la evaluación simplificada, para lo cual las Técnicos de ASMATU, han elaborado el Documento Ambiental Estratégico, que como Anexo se incorpora a este Plan Especial.
En el mismo se identifican las variables de componente ambiental y socioeconómico, se analizan los previsibles efectos ambientales y se establecen las medidas preventivas, reductoras y correctoras.

3.8.- Estudio de Impacto Acústico.

El art. 39 del Decreto 213/2012, de 16 de octubre de 2012, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco, dispone que la aprobación de los documentos de ordenación pormenorizada debe ir precedida de un estudio en el que se analicen las alternativas del ámbito, para lo cual se ha redactado el Estudio de Impacto Acústico del ámbito que nos ocupa (elaborado por LAECOR INGENIERIA ACÚSTICA), y como anexo forma parte del Documento Ambiental Estratégico.
Las conclusiones del estudio apuntan que los niveles de impacto, tanto en el escenario actual como a 20 años vista, no superan los valores límite para los diferentes periodos de día, tarde y noche, mostrando un nivel de impacto comprenido entre 57-58 dB(A), 56-58 dB(A) y 48-49 dB(A), respectivamente, con márgenes respecto de los niveles límite de 2-3 dB(A) en periodo de día, 2-4 dB(A) en periodo de tarde y de 1-2 dB(A) en horario nocturno.

3.9.- Declaración de Calidad del Suelo.

Al localizarse los suelos incluidos en el Área 8 en un entorno de suelos potencialmente contaminados, éstos fueron objeto de la tramitación prevista en la Ley 1/2005, de 4 de febrero, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.

En éste orden, y mediante Resolución dictada con fecha 24 de mayo de 2010, por la Viceconsejera de Medio Ambiente del Gobierno Vasco, se dispuso declarar como suelo alterado para uso urbano los terrenos incluidos en el ámbito, determinándose que el emplazamiento resultaba compatible con el uso residencial previsto.

Una copia de la reseñada Resolución, también se incorpora en el Documento Ambiental Estratégico.

3.10.- Evaluación de impacto por razón de género.

3.10.1.- Introducción.-

El objeto de este apartado es el de analizar la necesidad de realizar un Estudio de Impacto de Género para la tramitación del Plan Especial de Ordenación Urbana del Área 8 "DANOBAT" de Azkoitia, y ello en base a lo dispuesto en la Ley 4/2005, de 18 de febrero, del Parlamento Vasco, de Igualdad de Hombres y Mujeres.

Para la elaboración del mismo se han seguido las directrices propuestas por EMAKUNDE en su " Guía para la elaboración de informes de Impacto de Género ".

El objeto del Plan Especial de Ordenación Urbana es el de modificar el número de viviendas autorizadas en el ámbito, pasando de las actuales 126 a 136, manteniendo el resto de las determinaciones de carácter estructural de la normativa urbanística municipal (Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal).

3.10.2.- Las Directrices para la realización de la evaluación previa del impacto en función del género.-

El Consejo del Gobierno Vasco, en su reunión de 21-08-2012, adoptó el acuerdo de aprobar la Directrices para la realización de la evaluación previa del impacto en función del género (fueron publicadas en el Boletín Oficial del País Vasco de 25-09-2012), estableciéndose en su Directriz primera,

apartado 2, los supuestos en los que deben de elaborarse los informes de Impacto en Función de Género, encontrándose entre éstos *los proyectos de disposiciones de carácter general, a saber, proyectos de normas jurídicas con rango de ley o de reglamento.*

Sabido es que los documentos de planeamiento de desarrollo como el que nos ocupa, tienen carácter reglamentario, por lo que, en principio debería de llevar incorporado el informe de Impacto en Función de Género.

No obstante, el mismo apartado 2 relaciona una serie de supuestos en los que no resulta necesario dicho informe, encontrándose entre éstos *" los que tengan como objeto modificar otras normas ya vigentes, a menos que la modificación resulte sustancial por lo que respecta a la situación de hombres y mujeres. "*

El Plan Especial de Ordenación Urbana que se formula ante el Ayuntamiento de Azkoitia, como reiteradamente venimos indicando, tiene como único objeto incrementar el número de viviendas autorizadas en el ámbito, esto es, modifica una previsión reglamentaria existente, por lo que resulta incardinable en el supuesto de excepción que se ha transcrito.

El Anexo II a las reseñadas Directrices regula el informe que en éstos casos se ha de incorporar, extremo que se cumplimenta seguidamente.

3.10.3.- Informe justificativo de la ausencia de relevancia desde el punto de vista del género.-

DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROYECTO DE NORMA O PROPUESTA DE ACTO ADMINISTRATIVO
1.– Indicar la denominación del proyecto de norma o propuesta de acto administrativo: PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DEL ÁREA 8 " DANOBAT " DE AZKOITIA **2.– Indicar el Departamento y la Dirección que lo promueve:** AYUNTAMIENTO DE AZKOITIA **3.– Señalar, en su caso, otras normas, planes, etc. relacionados con el proyecto o propuesta:** MODIFICACION PUNTUAL Nº 1 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE AZKOITIA. **4.– Exponer los objetivos generales del proyecto de norma o propuesta de acto administrativo:** MODIFICAR EL NÚMERO DE VIVIENDAS AUTORIZADAS EN EL ÁMBITO, PASANDO DE 126 A 136.
JUSTIFICACIÓN DE LA AUSENCIA DE RELEVANCIA DESDE EL PUNTO DE VISTA DEL GÉNERO
5.– Indicar los motivos por los que se considera que el proyecto de norma carece de relevancia desde el punto de vista del género: EL MERO INCREMENTO DEL NÚMERO DE VIVIENDAS EN UN ÁMBITO URBANÍSTICO NO TIENE NINGUNA RELEVANCIA DESDE EL PUNTO DE VISTA DEL GÉNERO.

3.11.- Evaluación de impacto socio – lingüístico.

La Ley 2/2016, de 7 de abril, de Instituciones Locales de Euskadi, en su art. 7.7, dispone que en el procedimiento de aprobación de los proyectos o planes que pudieran afectar a la situación sociolingüística de los municipios, se evaluará su posible impacto respecto a la normalización del uso del euskera, y se propondrán las medidas derivadas de esa evaluación que se estimen pertinentes.

En desarrollo de dicha norma, se promulgó el Decreto 179/2019, de 19 de noviembre, sobre normalización del uso institucional y administrativo de las lenguas oficiales en las instituciones locales de Euskadi, cuyo capítulo sexto se dedica a la evaluación del impacto lingüístico de planes y proyectos, regulando los supuestos en los que éstos han de ser sometidos a dicha evaluación.

A este respecto, y si bien el art. 50.1.a) del reseñado Decreto, incluye a los Planes Especiales de Ordenación Urbana entre los documentos que los municipios deben someter a evaluación de impacto lingüístico, el art. 51.1, en su apartado b), determina que están excluidos de la reseñada evaluación aquellos planes con nulo impacto lingüístico.

El caso del Plan Especial que nos ocupa, dada su reducida entidad al limitarse a incrementar el 10 de número de viviendas autorizadas en el ámbito, resulta incardinable en los supuestos de exclusión citados.

3.12.- Nuevo cuadro de las parcelas edificables.-

Con arreglo a las previsiones recogidas en el art. 68 de las normas urbanísticas del vigente Texto refundido de las Normas Subsidiarias de Azkoitia, las determinaciones de las parcelas edificables del Área 8, serán las siguientes :

PARCELAS	SUPERFICIE M²/(S)	EDIFICABLIDAD BAJOR ASANTE GARAJES M²/(t)	EDIFICABILIDAD LOCALES PB M²/(t)	EDIFICABILIDAD USO RESIDENC PLANT. ALTAS M²/(t)	EDIFICABILIDAD SOBRERASANTE TOTAL M²/(t)	Nº VIVIENDAS
1	451,50	1.345,50	294,25	1.603,20	1.897,45	12
2	471,50	1.414,50	410,00	2.810,00	3.220,00	24
3	1147,80	3.443,40	422,25	4.177,50	4.599,75	34
4	1573,60	4.720,80	805,20	6.909,30	7.714,50	66
TOTAL		10.924,20	1931,70	15.500,00	17.431,70	136

3.13.- Innecesariedad de modificar el Proyecto de Reparcelación.-

El art. 68 de la normativa urbanística – transcrito en el apartado 2.3 precedente -, establece como otro de los requisitos a cumplimentar para viabilizar el incremento del número de viviendas del ámbito, que el documento de planeamiento pormenorizado posibilite la posterior inscripción de la modificación articulada en el Registro de la Propiedad.

En el caso que nos ocupa, y una vez que recaiga la aprobación del presente PEOU, no se precisa adaptar ó modificar el Proyecto de Reparcelación aprobado definitivamente por Resolución de Alcaldía de fecha 12-11-2010, y ello por cuanto que en la descripción de las cuatro parcelas edificables que recogió el documento equidistribuidor, figuran las superficies de éstas, así como los techos edificables bajo rasante, en planta baja, en plantas altas y la edificabilidad total autorizadas en cada una de las parcelas edificables, sin que se recoja ninguna referencia al número de viviendas previstas.

3.14.- Justificación de la normativa sobre promoción de la accesibilidad.

NORMATIVA SOBRE ACCESIBILIDAD EN EL ENTORNO URBANO

F.ACC/URB.A.II

AMBITO DE APLICACIÓN: El diseño de planos y la redacción de determinaciones de los instrumentos de planeamiento, y la redacción y ejecución de proyectos de Urbanización, así como el diseño, características y colocación de mobiliario urbano.
ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN: Se considerarán como tales: La pavimentación, abastecimiento y distribución de aguas, saneamiento y alcantarillado, distribución de energía eléctrica, gas, telefonía y telemática, alumbrado público, jardinería y aquellas otras que materialicen las indicaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

APARTADO	NORMATIVA. Decreto 68/2000 de 11 de Abril. **Anejo II**			PROYECTO
ITINERARIOS PEATONALES (Anejo II. Art.3.2)	**ANCHO** Min.	General	A ≥ 200 cm	A > 200
		Si densidad. d≤12viv/ha	A ≥ 150 cm, con rellanos intermedios Ø=180cm/20m máx.	
	PENDIENTE	Longitudinal	P ≤ 6%	P ≤ 6%
		Transversal	P ≤ 2%. Recomd.1,5%	P≤ 2%
Públicos y Privados de uso comunitario.	**ALTURA** Libre de paso		h ≥ 2,20m	h ≥ 2,20m
	BORDILLO acera Altura máxima.		h ≤ 12cm	h ≤ 12cm
	Excepcionalmente, cuando en la construcción de itinerarios peatonales aparezcan contradicciones con la normativa urbanística o sectorial concurrente en el área o sean de difícil materialización por razones topográficas, será preciso justificar la solución en un informe de los Servicios Municipales, previo a la concesión de licencia.			
PAVIMENTO (Anejo II, Art.3.3.)	**Pavimentos Duros**. Antideslizante y sin resaltos.			☒
	Pavimentos Blandos. Suficientemente compactados, que impidan deslizamientos y hundimientos.			☒
	Rejas y registros de los itinerarios y pasos peatonales, enrasados con el pavimento circundante de material antideslizante aún en mojado, serán de cuadrícula de apertura ≤ 1,0x1,0 cm, si invade el ancho mínimo. del itinerario peatonal y sino de 2,5x2,5cm.			Rejilla=1,0x1,0
	Alcorques. Serán elementos enrasados al pavimento y no deformables. De ser enrejados cumplirán con lo anteriormente dispuesto para Rejas y registros.			
	SEÑALIZACIÓN Anejo IV: De Desniveles, Depresiones y Cambios de Cota, mediante **franjas Señalizadoras**, Perpendiculares al sentido de marcha, de Anchura ≥ 1m y con Pavimento de textura y color diferentes.			
VADOS DE VEHÍCULOS (Anejo II, Art.3.4)	El itinerario peatonal que atraviesen no debe verse afectado por pendientes superiores a las definidas para los itinerarios peatonales. Cuando lo anteriormente expuesto no pueda darse, al menos 150cm de acera respetarán dichas pendientes. Si la acera fuese de 150cm, se deberá rebajar el bordillo.			
PASO DE PEATONES (Anejo II, Art.3.5)	**VADO PEATONAL** Planos inclinados:			
	ANCHO mínimo a cota de calzada		= Paso peatones	A = Paso peatones
	PENDIENTE	Longitudinal	P ≤ 8%	P ≤ 8%
		Transversal	P ≤ 1,5%	P≤ 1,5%
	ACERA a respetar de anchura		A ≥ 150 cm	A ≥ 150 cm
	En aceras estrechas rebajar la acera en todo el ancho del paso peatonal con planos inclinados que respeten las pendientes fijadas			
	ISLETA		A nivel de calzada	
		ANCHO	A ≥ 2m. en viales con doble sentido y tres o más carriles:	A =
	SEÑALIZACIÓN Anejo IV: El pavimento en las isletas y en el ancho del vado peatonal ampliado en un metro en todo su perímetro será igual a la **franja señalizadora**, materializado a través de baldosas u otro tipo de material con protuberancias o hetones de 25mm de Ø, 6mm de altura y ±7mm de separación entre centros, antideslizantes y contrastadas en color.			
PARQUES, JARDINES, PLAZAS (Anejo II, Art.3.6)	**ANCHO** (CAMINOS y SENDAS)		A ≥ 2,00 m	A≥ 2,00 m
	DESNIVELES		Mediante Itinerario Peatonal	
	DESNIVELES ≥ 0,40m		Elementos continuos de protección	A = P=
ESCALERAS (Anejo II, Art.3.7)	**DIRECTRIZ** recta			Directriz = si
	Directriz caracol o abanico, si huella mínima ≥ 35 cm			
	ANCHO		A ≥ 200 cm	A≥ 200 cm
	HUELLA		h ≥ 35 cm	h =35 cm
	CONTRAHUELLA		t ≤ 15 cm	t =15 cm
	Prohibido sin contrahuellas			
	Nº PELDAÑOS mínimo -máximo		3 ≤ Nº ≤ 12	Nº =
	Extremo libre escalón resalto		h ≥ 3 cm	h ≥ 3 cm
	DESCANSILLO. FONDO		B ≥ 150 cm	B ≥ 150 cm
	PASAMANOS			
	Para cualquier ancho		Obligatorio a ambos lados	
	Para ancho ≥ 240 cm		Además intermedio	
		uno a	H = 100 ± 5 cm	H =100 ± 5 cm
		otro a	H = 70 ± 5 cm	H =70 ± 5 cm
	Prolongación en los extremos		L = 45 cm	L =45 cm
	ALTURA LIBRE bajo escalera		H ≥ 220 cm	H ≥ 220 cm
	Intrados del tramo inferior		Cerrarlo hasta 220cm	
	PAVIMENTO		Antideslizante	
	BANDAS en borde peldaño		A = 5-10cm, antideslizantes y de textura y color diferentes	A =

	SEÑALIZACIÓN Anejo IV: Se dispondrá señalización táctil en los accesos, y mediante franja señalizadora en los itinerarios peatonales. Se dispondrán placas de orientación en los pasamanos de los edificios públicos de interés general y vestíbulos con varias opciones.		
RAMPAS (Anejo II, Art.3.8)	**ACCESOS**	∅ ≥ 180cm	∅ =
	PENDIENTE		
	Longitudinal	P ≤ 8 %	P =
	Transversal	P ≤ 1,5 %	P =
	ANCHURA	A ≥ 200 cm	A =
	BORDILLO LATERAL	H ≥ 5 cm	H =
	LONGITUD máxima sin rellano	L ≤ 10m	L =
	RELLANO INTERMEDIO. Fondo	B ≥ 200 cm	B =
	PASAMANOS:		
	Para cualquier ancho	Obligatorio a ambos lados	
	uno a	H = 100 ± 5 cm	H =
	otro a	H = 70 ± 5 cm	H =
	Prolongación en los extremos	L = 45 cm	L =
	PAVIMENTO	Antideslizante	
	SEÑALIZACIÓN Anejo IV: Mediante franja señalizadora en los itinerarios peatonales. Se dispondrán placas de orientación en los pasamanos de los edificios públicos de interés general y vestíbulos con varias opciones.		
ESCAL. MECANICAS, TAPICES RODANTES Y ASCENSORES (Anejo II, Art.3.9)	Cuando se instalen en los espacios públicos este tipo de elementos se estará a lo dispuesto en esta ficha en cuanto a accesibilidad y señalización y en cuanto a construcción ficha referente al Anejo III.		
APARCAMIENTOS (Anejo II, Art.3.11)	**RESERVA**	1 cada 40 plazas o fracción	Nº de plazas =1c40
		Recorrido peatonal entre dos reservas ≤ 250m	R ≤ 250m
	Situación junto a accesos y cerca itinerarios peatonales		
	Si reserva próxima a paso peatones. Espacio libre	A ≥ 200 cm	A ≥ 200 cm
	ANCHO de plaza	A ≥ 360 cm	A ≥ 360 cm
	LARGO de plaza	L ≥ 600 cm	L ≥ 600 cm
			Tipo =
	En BATERÍA, si no es posible L = 600cm se admite L=500cm. En LINEA si no es posible A = 360m se admite la del resto de vehículos manteniendo el largo establecido debiendo ser las reservadas colindantes al paso peatonal.. **SEÑALIZACIÓN:** Mediante símbolo internacional de accesibilidad en el plano vertical y horizontal y prohibición de aparcar al resto de vehículos.		
ASEOS PÚBLICOS (Anejo II, Art.3.12)	**RESERVA**	Si se instalan aislados	Accesibles Minusválidos	Nº Baños =
		Si hay agrupación	1 por sexo por /10 o fracción.	Nº reservas=
	DISTRIBUIDOR ASEOS		∅ ≥ 180cm	∅ =
	PUERTAS, De distribuidor y cabina adaptada.		A ≥ 90cm	A =
	Zócalo protector en ambas caras de la hoja		A ≥ 30cm	
	BATERÍA URINARIOS: Al menos uno a		h = 45 cm, sin pedestal	Nº= h =
	CABINA INODORO ADAPTADA			
	ESPACIO LIBRE		∅ ≥ 150cm, recomen. ∅ ≥ 180cm	∅ =
	LAVABO, contará al menos con uno a		h = 80cm	h=
	INODORO		h= 45-50cm	h=
		Separación de exterior a pared	d ≥ 70cm	e =
		Espacio libre lateral	a ≥ 80cm	a =
		Barras laterales	h = 80±5cm	h =
			L = 80-90cm	L =
		Distancia barras al eje inodoro	d = 30-35cm	d =
	PAVIMENTO	Antideslizante en seco y mojado		☐
	SUMIDEROS	Enrasados. Rejillas de ranuras	r ≥ 1,0cm x 1,0cm	r =
	ACCESORIOS	Espejos borde inferior a	h ≤ 90cm	h =
		Perchas, toalleros, etc	h = 90-120cm	☐
	ALARMA Tipo cordón o similar a		h = 40cm	☐
	SEÑALIZACIÓN: Mediante símbolo internacional de accesibilidad colocado en la puerta de la cabina del inodoro.			
MOBILI. URBANO (Anejo II, Art.4)	Se entiende como tales, al conjunto de objetos a colocar en los espacios exteriores superpuestos a los elementos de urbanización: Semáforos, Señales, Paneles Informativos, Carteles, Cabinas telefónicas, Fuentes públicas, Servicios Higiénicos, Papeleras, Marquesinas, Asientos y otros de análoga naturaleza.			
	NORMAS GENERALES			
	Se dispondrán de forma que no interfieran la accesibilidad			
	Se diseñarán y ubicarán de forma que puedan ser utilizados por personas con dificultad en la accesibilidad.			
	En las aceras se colocaran en el borde exterior, sin invadir los 200cm de itinerario peatonal o 150cm en densidades de 12viv/ha, ni invadir vados y pasos peatonales.			
	Se dispondrán alineados longitudinalmente en el itinerario peatonal			
	Elementos salientes de fachada fijos o móviles que interfieran un itinerario peatonal, Marquesinas, etc		h ≥ 220cm	h =
	Elemento fijo o móvil a h < 220cm, se prolongará hasta el suelo.			
	Elementos Trasparentes	**2** Bandas de colocadas	a = 20cm, una a h = 90cm otra a h = 150cm	☐

SEMAFOROS (Anejo II, Art.4.2.2.1)	Contarán con señal acústica, con emisores orientados hacia el otro lado de la calzada, recomendable emisor de activación a distancia por el discapacitados. h = 90-120cm **Semáforos manuales**, pulsador h = 90-120cm	☒
TELEFONOS (Anejo II, Art.4.2.2.2)	**RESERVA** Si se instalan aislados — Accesibles Minusválidos Si hay agrupación — 1 /10 o fracción. En los Locutorios — Un teléfono adaptado (a personas con problemas de comunicación) **Cabinas y Locutorios** Cumplirán parámetros accesibilidad en los edificios **TELEFONO ACCESIBLE** Acceso frontal a su uso, espacio libre ∅ ≥ 180cm Aparatos, diales, monederos y tarjeteros h = 90cm Repisa h = 80cm — Bajo libre h = 70cm Baterías TeléfonosLaterales primero y último hasta el suelo	Nº reservas = ∅ = h = ☐
MAQUINAS EXPENDEDORAS (Anejo II, Art.4.2.2.4)	Incorporarán sistema Braille, altorrelieve y macrocaracteres Diales y Monederos h = 90cm Recogida de billetes o productos h = 70cm	☐
CONTEDORES, PAPELER., BUZON, o análogos (Anejo II, Art.4.2.2.5)	**BOCAS** h = 90cm **CONTENEDORES** Fuera del itinerario peatonal	h = 90 cm ☐
FUENTES y BEBEDE. (Anejo II, Art.4.2.2.6)	Aproximación a cota Rejillas antideslizantes en seco y mojado ≥2,5cm x 2,5cm Si el accionamiento es manual h ≤ 90cm	☐
BANCOS (Anejo II, Art.4.2.2.7)	Asiento con respaldo y reposabrazos h = 40-50cm Reposabrazos h = 20-25cm Distancia máxima entre varios bancos d = 50m Complementariamente a los anteriores y ajustándose a las condiciones ergonómicas para sentarse y levantarse se podrán utilizar otros.	☒ ☒ d =
BOLARDOS (Anejo II, Art.4.2.2.8)	Los Bolardos o Mojones serán visibles por color y volumen, no susceptibles de enganches.	
P. INFORMACION (Anejo II, Art.4.2.2.9)	Sistemas de Información Interactivo (Anejo IV) Acceso con espacio libre ∅ ≥ 180cm Teclado, ligeramente inclinado h = 90-120cm Pantalla entre 30-40º inclinación h = 100-140cm	∅ = ☐ ☐
PARADA AUTOBUS MARQUESINA (Anejo II, Art.4.2.2.10)	En zona de espera y andén un lateral de ancho libre 180cm Si tiene asientos h = 40-50cm Si tiene elementos trasparentes: 2 Bandas señal colocadas — a = 20cm, una a h = 90cm, otra a h = 150cm Parada por plataforma desde la acera, tendrá mismo pavimento que esta y podrá tener bordillo a 20cm.	A = ☐
MOSTARDORES y VENTANILLAS (Anejo II, Art.4.2.2.11)	Altura máxima h ≤ 110cm Dispondrá de un tramo de mostrador de: L = 120cm, h= 80cm con hueco libre inferior de F = 50cm, h = 70cm	h = ☐
ELEMENTOS PROVISIONALES. Protección y Señalización (Anejo II, Art.4.3)	La protección será mediante vallas estables y continuas que no tengan cantos vivos, no sean autodeslizantes y resistan al vuelco. **Prohibido la sustitución de vallas por mallas, cuerdas, cables o similares** Distancia del vallado a zanjas, acopios, etc d ≥ 50cm **Luces Rojas**, deberán tener los elementos de protección y permanecerán encendidas en horarios de iluminación insuficiente. **Itinerario peatonal garantizado** a ≥ 150cm Si la acera fuese menor de 150cm a = Acera Elementos de andamiaje arriostrando a h ≤ 220m, deberán ser señalizados y protegidos adecuadamente hasta el suelo en longitudinal al itinerario.	d = a =
OBSERVACIONES		

4.- MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

El presente apartado cumplimenta la exigencia de inclusión del "informe de sostenibilidad económica" exigido con carácter general a los documentos de planeamiento por el art. 22.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana. En similares términos lo hace el art. 31.1.f) del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006.

Los citados apartados establecen que el informe ponderará el impacto de la actuación 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.

En el caso del documento que nos ocupa, el alcance del análisis se reduce de forma manifiesta si tenemos en cuenta que una gran parte de las superficies urbanizadas de dominio y uso público, cuya conservación y mantenimiento corresponde, y/o corresponderá a la Administración Municipal, han sido ya ejecutadas y vienen siendo conservadas con cargo al erario público.

En cualquier caso, la puesta en funcionamiento de la totalidad de los viales, aceras y de la pequeña plaza, resultará un gasto asumible sin ningún problema con los ingresos que se contarán por el concepto de Impuesto de Bienes Inmuebles, así como por otros impuestos y tasas que se devengarán de forma genérica y regular con la existencia de las viviendas, garajes y locales comerciales proyectados.

Por consiguiente, y sin necesidad de un estudio más pormenorizado, cabe concluir que, en este aspecto, la intervención es netamente favorable, y, claramente "sostenible".

5.- NORMATIVA URBANISTICA.

La ficha urbanística o norma particular del Área 8 " Danobat " de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Azkoitia, regula la ordenación pormenorizada del ámbito precisando que, en caso de que se alteraran las secciones y alineaciones previstas, deberá articularse el correspondiente Estudio de Detalle.

El Estudio de Detalle del ámbito fue aprobado con carácter definitivo por acuerdo del Pleno Municipal, adoptado en sesión celebrada el 26-03-2009, cuyas previsiones resultan de aplicación en lo que no contradigan a las recogidas en el presente Plan Especial.

Las determinaciones de ordenación pormenorizada que contiene este Plan Especial de Ordenación Urbana no modifican las de la ficha urbanística o norma particular del Área, limitándose a desarrollarlas.

Artículo 1.- Ámbito de intervención.-

El ámbito de intervención del presente Plan Especial de Ordenación Urbana, es el Área 8 " Danobat ", definido en las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Azkoitia.

Artículo 2.- Entrada en vigor y condiciones de vigencia.-

El presente Plan Especial de Ordenación Urbana entrará en vigor una vez aprobado definitivamente y cumplimentados los requisitos de publicación establecidos en la legislación vigente, manteniendo su vigencia en tanto no sea derogado.

La nulidad, anulación o modificación de una o varias de sus determinaciones, no afectarán a la validez de las restantes, salvo en el supuesto de que alguna de ellas resulte inaplicable por circunstancias de interrelación o dependencia de aquéllas.

Artículo 3.- Carácter normativo.-

Si bien el contenido propositivo del documento de planeamiento pormenorizado queda definido por la Memoria, son las presentes normas urbanísticas y los planos O.0.1 (ordenación general), O.0.2 (parcelas resultantes), O.0.3 (alineaciones y rasantes), O.0.4 (secciones generales) y O.0.5 (ámbitos de obras complementarias de urbanización), los que poseen un carácter específicamente normativo y de regulación de la intervención urbanística.
El resto del documento posee un carácter fundamentalmente indicativo, referencial o justificativo, por lo que, en caso de contradicción en su contenido con los citados anteriormente, serán aquellos los que prevalezcan.

Artículo 4.- Formulación del régimen de calificación pormenorizada.

El Área 8 " Danobat " queda sometido al régimen de calificación pormenorizada resultante de la aplicación conjunta y superpuesta de las determinaciones establecidas por las Normas Subsidiarias, incluida la modificación nº 1 de éstas, las que definen el presente Plan Especial, así como las recogidas en el Estudio de Detalle aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Azkoitia el 26-03-2009.

Artículo 5.- Parámetros de las parcelas edificables.-

5.1.- Parcela edificable número 1 :

- Superficie : 451,50 m².
- Edificabilidad bajo rasante : 1.345,50 m²/t (ya ha sido materializada)
- Edificabilidad planta baja : 294,25 m²/(t)
- Edificabilidad sobre plantas altas : 1.603,20 m²/(t)
- Número de viviendas : 12

5.2.- Parcela edificable número 2 :

- Superficie : 471,50 m².
- Edificabilidad bajo rasante : 1.414,50 m²/t (ya ha sido materializada)
- Edificabilidad planta baja : 410,00 m²/(t)
- Edificabilidad sobre plantas altas : 2.810,00 m²/(t)

- Número de viviendas : 24

5.3.- Parcela edificable número 3 :

- Superficie : 1.147,80 m².
- Edificabilidad bajo rasante : 3.443,40 m²/t (ya ha sido materializada)
- Edificabilidad planta baja : 422,25 m²/(t)
- Edificabilidad sobre plantas altas : 4.177,50 m²/(t)
- Número de viviendas : 34

5.4.- Parcela edificable número 4 (ya ha sido materializada) :

- Superficie : 1.573,60 m².
- Edificabilidad bajo rasante : 4.720,80 m²/(t).
- Edificabilidad planta baja : 805,20 m²/(t)
- Edificabilidad sobre plantas altas : 6.909,30 m²/(t)
- Número de viviendas : 66

Artículo 6.- Alineaciones, rasantes y secciones.-

Las alineaciones y rasantes de las parcelas edificables se ajustarán a las definidas en el plano O.0.3 (alineaciones y rasantes) de este P.E.O.U. Por lo que respecta a las secciones, se recogen en el plano O.0.4 (secciones generales).

Artículo 7.- Usos en las parcelas edificables.

.- Plantas sótano : Garajes y trasteros.
.- Plantas bajas : Locales comerciales e instalaciones deportivas de uso privado.
.- Plantas altas : Uso residencial de vivienda.
.- Cubierta : Elementos auxiliares de las instalaciones comunes del edificio, instalaciones de energías renovables y deportivas de uso privado.

Artículo 8.- Condiciones de parcelación. Parcela mínima.

Habiéndose edificado las plantas sótano de las parcelas 1, 2 y 3, así como la parcela 4 en su integridad, a los efectos de obtención de las correspondientes licencias urbanísticas, tienen la condición de parcela mínima cada una de las parcelas 1, 2 y 3, a partir de la cota 0.

Artículo 9.- Criterios para la formulación de estudios de detalle.-

Podrán formularse estudios de detalle para la modificación o complemento de las determinaciones referentes a la configuración física de las edificaciones y con los objetivos que determina el art. 73 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

Artículo 10.- Normativa de aplicación.-

En todo aquello que no se prevea en estas ordenanzas, resultarán de aplicación las previsiones de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Azkoitia y de sus modificaciones.

6.- RESUMEN EJECUTIVO.-

En orden a dar cumplimiento a lo dispuesto en el art. 25.3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, se procede a relacionar los extremos a los que se refiere el precepto identificado.

.- Delimitación del ámbito del P.E.O.U.-

El ámbito del presente P.E.O.U. se corresponde con el Área – 8 – Danobat.

.- Resumen de las previsiones del P.E.O.U.-

En base a la previsión recogida en el art. 68 de las normas urbanísticas del documento de ordenación integral, el Plan Especial se limita a incrementar en 10 el número de viviendas que fue establecido en el Estudio de Detalle del ámbito, aprobado definitivamente por acuerdo plenario de 26-03-2009, y a su redistribución entre las parcelas que no se han edificado en altura.

Donostia, febrero de 2022

arkilan
arquitectos asociados

Fdo.: Por Arkilan
Juan Antonio Barrenechea B., Arqto.
Juan Antonio Barrenechea L., Arqto.
Josu Iriondo, Arqto.
Jon Iriondo, Arqto.

Fdo : Jon Orue-Etxebarria Iturri
Abogado.

PLANOS

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL ÁREA A.U.8 "DANOBAT" EN AZKOITIA

H.E.8 "DANOBAT" HIRI-ANTOLAKUNTZARAKO PLAN BEREZIAREN

Promotor

INMOGROUP, Grupo inmobiliario y promoción urbana S.L.

I.01

INFORMACIÓN INFORMAZIOA

Situación
Kokapena

fecha/ data

Febrero 2022 Otsaila

escala/ eskala

A3 1:3.000

Arquitecto/Arkitektoa

Juan Antonio Barrenechea Bachiller
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
Arquitecto

Jon Irlondo Goena
Arquitecto

Juan Antonio Barrenechea Lartategui
Arquitecto

Josu Irlondo Enparantza
Arquitecto

Abogado/Abokatua

Jon Orue-Etxebarria Iturri

arkilan
arquitectos asociados

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL ÁREA A.U.8 "DANOBAT" EN AZKOITIA

H.E.8 "DANOBAT" HIRI-ANTOLAKUNTZARAKO PLAN BEREZIAREN

Promotor

INMOGROUP, Grupo inmobiliario y promoción urbana S.L.

O.01

ORDENACIÓN ANTOLAMENDUA

Ordenación general
Antolamendu orokorra

fecha/ data

Febrero 2022 Otsaila

escala/ eskala

A3 1:500

Arquitecto/Arkitektoa

Juan Antonio Barrenechea Bachiller
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
Arquitecto

Jon Irlondo Goena
Arquitecto

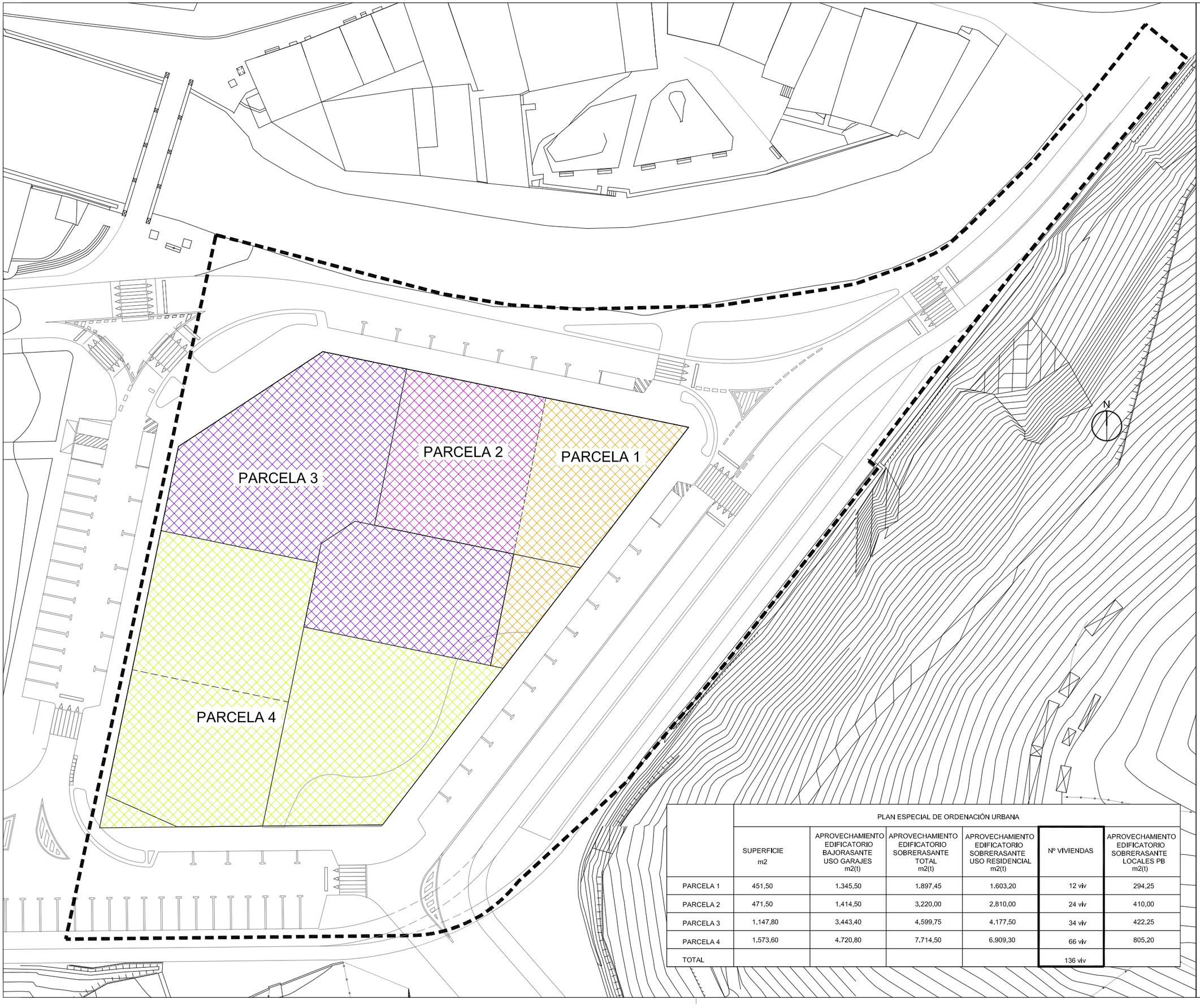
Juan Antonio Barrenechea Lartategui
Arquitecto

Josu Irlondo Enparantza
Arquitecto

Abogado/Abokatua

Jon Orue-Etxebarria Iturri

arkilan
arquitectos asociados



	PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA					
	SUPERFICIE m2	APROVECHAMIENTO EDIFICATORIO BAJORASANTE USO GARAJES m2(t)	APROVECHAMIENTO EDIFICATORIO SOBRERASANTE TOTAL m2(t)	APROVECHAMIENTO EDIFICATORIO SOBRERASANTE USO RESIDENCIAL m2(t)	Nº VIVIENDAS	APROVECHAMIENTO EDIFICATORIO SOBRERASANTE LOCALES PB m2(t)
PARCELA 1	451,50	1.345,50	1.897,45	1.603,20	12 viv	294,25
PARCELA 2	471,50	1.414,50	3.220,00	2.810,00	24 viv	410,00
PARCELA 3	1.147,80	3.443,40	4.599,75	4.177,50	34 viv	422,25
PARCELA 4	1.573,60	4.720,80	7.714,50	6.909,30	66 viv	805,20
TOTAL					136 viv	

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL ÁREA A.U.8 "DANOBAT" EN AZKOITIA

H.E.8 "DANOBAT" HIRI-ANTOLAKUNTZARAKO PLAN BEREZIAREN

Promotor

INMOGROUP, Grupo inmobiliario y promoción urbana S.L.

O.02

ORDENACIÓN ANTOLAMENDUA

Parcelas resultantes
Ondoriozko lurzatiak

fecha/ data

Febrero 2022 Otsaila

escala/ eskala

A3 1:500

Arquitecto/Arkitektoa

Juan Antonio Barrenechea Bachiller
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
Arquitecto

Jon Irlondo Goena
Arquitecto

Juan Antonio Barrenechea Lartategui
Arquitecto

Josu Irlondo Enparantza
Arquitecto

Abogado/Abokatua

Jon Orue-Etxebarria Iturri

arkilan
arquitectos asociados

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL ÁREA A.U.8 "DANOBAT" EN AZKOITIA

H.E.8 "DANOBAT" HIRI-ANTOLAKUNTZARAKO PLAN BEREZIAREN

Promotor

INMOGROUP, Grupo inmobiliario y promoción urbana S.L.

O.03

ORDENACIÓN ANTOLAMENDUA

Alineaciones y rasantes
Lerrokadurak eta sestrak

fecha/ data

Febrero 2022 Otsaila

escala/ eskala

A3 1:500

Arquitecto/Arkitektoa

Juan Antonio Barrenechea Bachiller
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
Arquitecto

Jon Irlondo Goena
Arquitecto

Juan Antonio Barrenechea Lartategui
Arquitecto

Josu Irlondo Enparantza
Arquitecto

Abogado/Abokatua

Jon Orue-Etxebarria Iturri

arkilan
arquitectos asociados

PLAZA

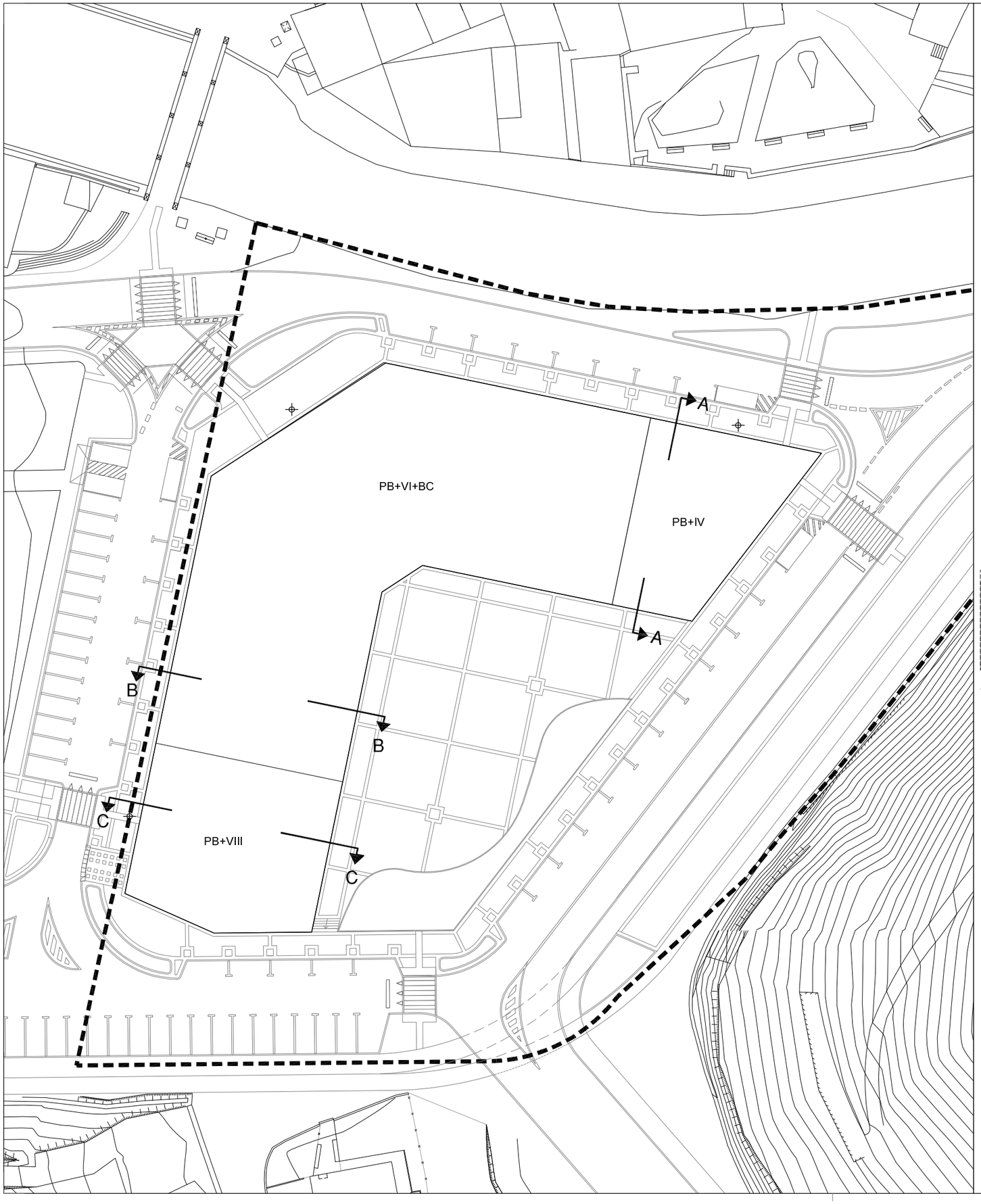
RESERVA SUELO PARA TRANVIA

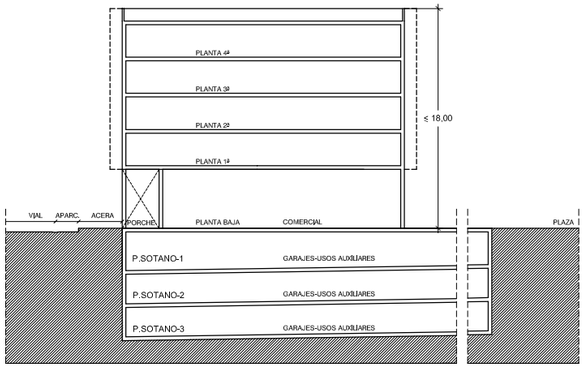
RESERVA SUELO PARA ARROYO (TXALON ERREKA)

RESERVA SUELO PARA BIDEGORRI

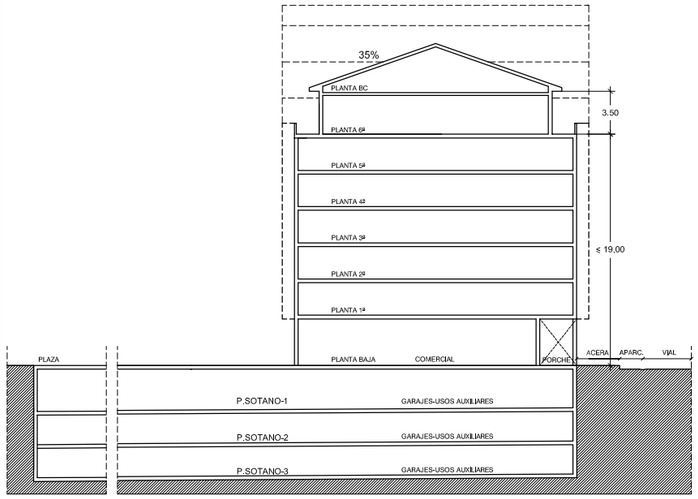
LEYENDA ALINEACIONES Y RASANTES

- ALINEACIÓN FIJA SOBRE RASANTE
- ALINEACIÓN MÁXIMA SOBRE RASANTE
- ALINEACIÓN MÁXIMA BAJO RASANTE

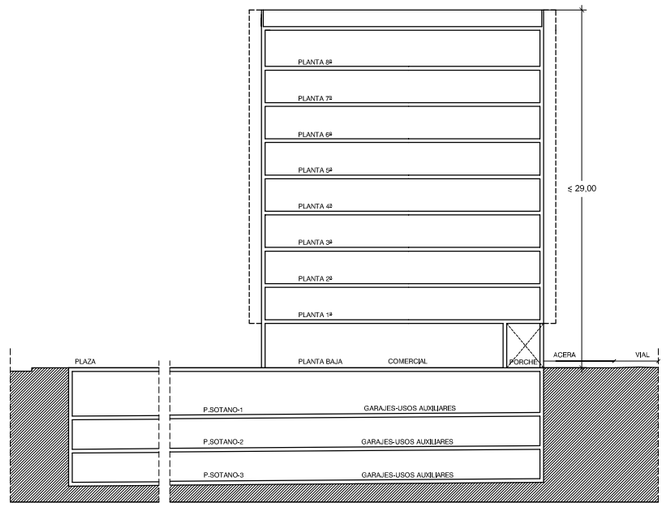




SECCION A-A



SECCION B-B



SECCION C-C

PUNTO DE MEDICIÓN DE ALTURA DE EDIFICACIÓN MÁXIMA

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL ÁREA A.U.8 "DANOBAT" EN AZKOITIA

H.E.8 "DANOBAT" HIRI-ANTOLAKUNTZARAKO PLAN BEREZIAREN

Promotor

INMOGROUP, Grupo inmobiliario y promoción urbana S.L.

O.04

ORDENACIÓN ANTOLAMENDUA

Secciones generales
Sekzio orokorrak

fecha/ data

Febrero 2022 Otsaila

escala/ eskala

A3 1:500

Arquitecto/Arkitektoa

Juan Antonio Barrenechea Bachiller
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
Arquitecto

Jon Irlondo Goena
Arquitecto

Juan Antonio Barrenechea Lartategui
Arquitecto

Josu Irlondo Enparantza
Arquitecto

Abogado/Abokatua

Jon Orue-Etxebarria Iturri

arkilan
arquitectos asociados

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL ÁREA A.U.8 "DANOBAT" EN AZKOITIA

H.E.8 "DANOBAT" HIRI-ANTOLAKUNTZARAKO PLAN BEREZIAREN

Promotor

INMOGROUP, Grupo inmobiliario y promoción urbana S.L.

O.05

ORDENACIÓN ANTOLAMENDUA

Ambitos de obras complementarias de urb. Urbanizazio-obra osagarrien eremuak

fecha/ data

Febrero 2022 Otsaila

escala/ eskala

A3 1:500

Arquitecto/Arkitektoa

Juan Antonio Barrenechea Bachiller
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
Arquitecto

Jon Irlondo Goena
Arquitecto

Juan Antonio Barrenechea Lartategui
Arquitecto

Josu Irlondo Enparantza
Arquitecto

Abogado/Abokatua

Jon Orue-Etxebarria Iturri

DELIMITACIÓN DE URBANIZACIÓN

URBANIZACIÓN EJECUTADA

OBRAS COMPLEMENTARIAS DE URBANIZACIÓN
A PRESENTAR CON PROYECTO DE EJECUCIÓN DE LAS PARCELAS 1, 2 y 3

arkilan
arquitectos asociados