

**MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE LASARTE-ORIA REFERIDA AL
ARTICULO 4.5) A.2 DEL TITULO IV ORDENANZAS REGULADORAS DE EDIFICACION Y USO
DE LAS PARCELAS EDIFICABLES**

PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE LASARTE-ORIA



Lasarte-Oria

MARZO 2022

MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE LASARTE-ORIA REFERIDA AL
ARTICULO 4.5) A.2 DEL TITULO IV ORDENANZAS REGULADORAS DE EDIFICACION Y USO
DE LAS PARCELAS EDIFICABLES

INDICE

DOC.1.- MEMORIA

DOC.2.- NORMATIVA URBANISTICA OBJETO DE MODIFICACION

DOC. 3.- PLANO PARCELAS/AMBITOS AFECTADOS

DOC.4.- RESUMEN EJECUTIVO

DOC.5.- DOC. AMBIENTAL ESTRATEGICO

DOC.1.- MEMORIA

- 1.- ANTECEDENTES/OBJETO DEL PROYECTO Y TRAMITACION
- 2.- ESTADO ACTUAL DEL AMBITO
- 3.- DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE OBJETO DE MODIFICACION
- 4.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE LA ORDENACION URBANISTICA
- 5.- ADECUACION A LA LEGISLACION URBANISTICA VIGENTE
- 6.- JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACION
- 7.- EVALUACION DE IMPACTO DE GENERO
- 8.- EVALUACION IMPACTO LIGUISTICO
- 9.- INNECESARIEDAD DE DOCUMENTO ECONOMICO

1.- ANTECEDENTES/OBJETO DEL PROYECTO Y TRAMITACION

El régimen urbanístico vigente en el municipio de Lasarte-Oria son las actuales Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobadas con fecha 1 de abril de 2005 (BOG 22/2/2005)

Dichas Normas Subsidiarias son un instrumento urbanístico no adaptado a la Ley 2/2006 de 30 de junio de suelo y urbanismo del País Vasco, razón por la cual en estos momentos el municipio se halla inmerso en un proceso de revisión de su planeamiento general en la voluntad de aprobar un Plan General que se adapte a la referida legislación. Al momento de redactar el presente documento de modificación puntual la revisión está en fase de Avance.

No obstante lo anterior, las previsiones de las vigentes Normas Subsidiarias, de una u otra medida, han venido desarrollándose, bien mediante ámbitos sujetos a modificaciones de planeamiento bien mediante Planes Especiales o Parciales surgidos al amparo de las Normas Subsidiarias de 2005.

En ese contexto se han venido detectando, debido a la forma de implantar determinados usos, bien en las parcelas terciarias o en su caso de equipamiento, nuevas necesidades o carencias en el documento actual de normas vigente que han hecho que, en ocasiones, las previsiones de desarrollo para las mismas se vean comprometidas en mayor o menor medida, debido a la rigidez en la normativa vigente.

Estas circunstancias, como se ha señalado anteriormente, se han advertido fundamentalmente en las previsiones de actuación para las parcelas terciarias, que vienen reguladas de una manera escueta y en ocasiones limitativa en las actuales Normas Subsidiarias del municipio. Esta regulación impide, en consecuencia, flexibilizar las implantaciones terciarias y en menor medida las de equipamiento –asociadas normativamente a aquellas- y más concretamente en lo referido a los usos a implantar en planta baja de estas parcelas para los que se prevé una definición de parámetros en ocasiones insuficientes.

El objetivo del presente documento no es otro que permitir un mayor margen o flexibilidad de alguno de los parámetros de dichas plantas bajas habida cuenta que se puede entender razonable la definición de dichas limitaciones en los plantas bajas ubicados en parcelas residenciales, incluidas en edificios residenciales donde coexisten ambos usos, y no tanto en parcelas calificadas pormenorizadamente como terciarias o equipamientos donde debe haber más margen de actuación, distintas necesidades y en consecuencia menor rigidez.

2.- PARCELAS AFECTADAS POR LA MODIFICACION

Atendiendo al hecho de que las parcelas afectadas son las calificadas pormenorizadamente como terciarias o de equipamiento, las parcelas incluidas en la presente modificación son las recogidas en el plano I del presente documento.

Se trata de parcelas en las que o bien existe o existirá edificación, o no la tiene (porque su destino en la actualidad no exige un edificio asociado o porque todavía están sin construir),

pero calificadas como “c” y “g” hoy en día, bien en las propias NN.SS o en el planeamiento de desarrollo del planeamiento general.

En los casos en lo que hay ordenación pormenorizada por definir se grafían los ámbitos en los que de alguna manera habrá parcelas de este tipo, debiendo concretarse finalmente en el planeamiento de desarrollo el lugar concreto donde se ubicarán.

No obstante esta listado tiene un carácter abierto ya que pueden surgir nuevas parcelas no incluidas en este listado/plano del proyecto y para las cuales lo determinante será su calificación pormenorizada como parcelas terciarias o de equipamiento, en cuyo caso aun no estando en este listado se verán afectadas por el cambio de artículo propuesto.

Listado parcelas de equipamiento

- Ermita Pº del circuito
- Frontón Paseo del circuito
- Parcela de aparcamiento C/ Arranbide
- Centro de apoyo a la formación (Lasarteko Berritzegunea)
- Parcelas de equipamiento al ampro del desarrollo de Zatarain
- Parcelas de equipamiento al amparo del desarrollo de Cocheras.
- Colegio público Zamaburu
- Iglesia Arantzatuko Ama
- Ayuntamiento
- Antiguo edificio Telefónica
- Colegio Público Sasoeta
- IES Oriarte BHI
- Polideportivo Maialen Chourraut
- Iglesia de san Pedro
- OETH Gipuzkoako Lurralde Zentroa
- Residencia de mayores Atsobakar
- Frontón Zabaleta
- Canchas de Zabaleta
- Parque Zabaleta Berri
- Gaztelekua
- Campo futbol Michelin
- Manuel Lekuona Kultur Etxea
- Landaberri ikastola
- Aparcamiento calle Pinutegi
- Pista Atletismo Atsobakar
- Parcelas de equipamiento al amparo del desarrollo Plan Especial Michelin
- Parcelas de equipamiento al amparo ámbito Plan Parcial A.37 Oria-Gain.
- Parcelas del ámbito A.38 Goiegi-Gora

Listado parcelas terciarias

- Parcelas del desarrollo del Plan Especial de Michelin 2 AIU A-7
- Parcelas A.33 Teresategui
- Parcelas del ámbito A.38 Goiegi-Gora
- Edificio plaza Oriamendi
- Edificio Antxota nº1
- Hotel Ibiltze
- Restaurante Martin Bersategui
- Hotel Txartel
- Edificio Brunet-Oria
- Restaurante Txitxardin

La mayor parte de ellas, están ya colmatadas a excepción de las que se desarrollarán en los ámbitos de Michelin 2, Teresategui y las que pudiera llegar a haber en el ámbito Goiegi-Gora.

3.- DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE OBJETO DE MODIFICACION

Como quiera que la reiteradamente mencionada flexibilidad se concreta en una mayor apertura de las condiciones de planta baja y más concretamente de la altura de la misma para este tipo de parcelas el artículo objeto de modificación es el **4.5 A) 2** donde se observa la rigidez de la actual normativa.

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

.....

2.- *Planta baja: En intervenciones de nueva edificación y de sustitución de edificios existentes, la altura en fachada –altura comprendida entre los niveles de los suelos de la planta de referencia y de la inmediatamente superior- dependerá del destino de éstas.*

** Uso terciario o equipamiento –locales con acceso al público- la altura en fachada será como máximo de 5,00 m, altura mínima necesaria para la disposición de entresijos o altillos. La altura libre mínima de estos locales de 3,50 m.*

En caso de acondicionar altillos o entresijos, la altura libre mínima en cada uno de estos espacios –altura de altillo y espacio inferior a él-será de 2,20 m como mínimo.

**Uso de vivienda: la altura en fachada será de 3,00 m.*

La nueva redacción quedaría

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

.....

2.- *Planta baja: En intervenciones de nueva edificación y de sustitución de edificios existentes, la altura en fachada –altura comprendida entre los niveles de los suelos de la planta de referencia y de la inmediatamente superior- dependerá del destino de éstas.*

*** Uso terciario o equipamiento –locales con acceso al público- la altura en fachada será como máximo de 10,00m. La altura mínima necesaria para la disposición de entresijos o altillos será de 5,00 m. La altura libre mínima de estos locales de 3,50 m.**

En caso de acondicionar altillos o entresijos, la altura libre mínima en cada uno de estos espacios –altura de altillo y espacio inferior a él– será de 2,20 m como mínimo.

***Uso de vivienda**: la altura en fachada será de 3,00 m.

4.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE LA ORDENACION URBANISTICA

El objetivo de la presente modificación es flexibilizar la implantación de usos en planta baja tanto de las parcelas terciarias como de equipamiento, a la vista de que puede haber usos específicos que requieran en este tipo de parcelas una mayor altura que los 5 mts. en planta baja siendo esta limitación un obstáculo para dicha implantación o por lo menos para su implantación en la forma requerida por los agentes intervinientes.

El objetivo es en las parcelas de equipamiento y terciarias, dotar a la planta baja con acceso público de mayor versatilidad evitando que en ocasiones la implantación se vea limitada atendiendo a la altura en fachada y las características de los usos a implantar.

El objetivo es, a partir de dotar a estas parcelas de una mayor altura en las plantas bajas, permitir una mayor variedad de implantaciones. Esta circunstancia pasa por aumentar altura en fachada en planta baja, lo cual hace que se amplíe el espectro de usos para lo cual se hace necesario la modificación del parámetro actualmente fijado.

5.- ADECUACION A LA LEGISLACION URBANISTICA VIGENTE

Una de las cuestiones que se ha suscitado a la hora de abordar esta modificación es el alcance de la misma y en consecuencia como abordar la modificación del artículo afectado.

La alteración de la altura en fachada de planta baja se encuentra recogida en el título IV “ordenanzas reguladoras de edificación y uso de las parcelas edificables” y por lo tanto, en aplicación del art.56.1 g de la Ley 2/2006 de 30 de junio de Suelo y Urbanismo del País Vasco debiera entenderse como una determinación de ordenación pormenorizada, siendo suficiente la formalización de un Plan Especial.

No obstante la no adaptación de las Normas Subsidiarias de Lasarte-Oria a la mencionada Ley 2/2006 de 30 de junio, puede abrir el debate respecto al rango que dicha determinación tiene en ese documento concreto de Normas Subsidiarias.

Así las cosas, y atendiendo a un principio de seguridad jurídica se ha considerado oportuno tramitarlo como modificación puntual de las NN.SS referida al artículo en cuestión, lanzando asimismo el documento ambiental asociado que “evalúe” las afecciones que dicha modificación va a tener, si es que las tiene, que entendemos que no.

6.- JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACION

Las características y tipologías de los usos terciarios, su versatilidad y evolución respecto a lo tradicionalmente conocido en este tipo de parcelas destinadas exclusivamente a este uso

objeto de implantación en ellos puede conllevar la necesidad de establecer parámetros menos rígidos que los actuales.

Se ha detectado que las condiciones de implantación de los usos permitidos en dichas parcelas supone en muchos casos el rechazo o la dificultad de implantación de propuestas de utilización que pueden entenderse compatibles, cuya implantación dinamizaría esas parcelas y sin embargo la rigidez de los parámetros lo impiden.

En este contexto se ha considerado oportuno que esa flexibilidad pase por la ampliación de las alturas de plantas bajas como espacios de servicios asociados a emplazamientos en los que pueden subsistir el propio uso principal con exposiciones de productos, almacenes, etc., localizando esta modalidad en la planta baja, lugar idóneo para ello en el caso del terciario y en el caso del equipamiento validando y permitiendo espacios de mayor amplitud en cuanto a su altura en planta baja para la mejora de la implantación de los usos.

Esta es la razón fundamental por la que el Ayuntamiento habiendo detectado esta circunstancia aborda la modificación del artículo en cuestión, considerando así que se da respuesta a una carencia detectada para las implantaciones terciarias y que consideramos puede ayudar también a flexibilizar la forma de implantar los equipamientos en el municipio.

7.- EVALUACION DE IMPACTO DE GENERO

La Ley 4/2005 de 18 de febrero para la igualdad de hombres y mujeres, establece en su artículo 18.1 la obligación de los poderes públicos vascos de “tener en cuenta de manera activa el objetivo de la igualdad de mujeres y hombres en la elaboración y aplicación de las normas, planes, programas y otros instrumentos de formalización de políticas públicas. Este artículo 18.1 responde al principio de transversalidad de género entre mujeres y hombres en los estados miembros de la Unión Europea

La resolución 40/2012, de 21 de agosto, de la Directora de la Secretaría del Gobierno y de Relaciones con el Parlamento, de 21 de agosto, incorporó las “directrices sobre la realización de la evaluación previa del impacto en función del género y la incorporación de medidas para eliminar desigualdades y promover la igualdad de mujeres y hombres, así como las normas o actos administrativos en que aquella evaluación no es preceptiva” estableciendo una serie de criterios para la elaboración de los informes de impacto de género.

De acuerdo con estas Directrices, se considera que la presente modificación carece de relevancia desde el punto de vista de género, tal y como se justifica en la siguiente tabla (conforme al modelo del informe justificativo de la ausencia de relevancia desde el punto de vista de género, incluido en la resolución 40/2012):

DESCRIPCION GENERAL DEL PROYECTO DE NORMA O PROPUESTA DE ACTO ADMINISTRATIVO
1.- Indicar la denominación del proyecto de norma o propuesta de acto administrativo Modificación puntual del Artículo 4.5.- Condiciones de edificación aplicables con carácter general de las Normas Subsidiarias de Lasarte-Oria

2.- Indicar el Departamento y la Dirección que lo promueve Ayuntamiento de Lasarte-Oria
3.- Señalar, en su caso, otras normas, planes, etc. relacionados con el proyecto o propuesta - Plan especial del AIU-A7 Michelin 2 - Plan De Compatibilización ámbito Teresategui y GGV de Donostia - Plan Parcial de Oria Gain 4.- Exponer los objetivos generales del proyecto de norma o propuesta de acto administrativo Aumentar la altura libre en fachada de la Plan baja en parcelas terciarias y de equipamiento
JUSTIFICACION DE LA AUSENCIA DE RELEVANCIA DESDE EL PUNTO DE VISTA DEL GENERO
5.- Indicar los motivos por los que se considera que el proyecto carece de relevancia desde el punto de vista de género La modificación puntual regula un parámetro de la edificación de planta baja sin que esto suponga una afección desde el punto de vista de género.

8.- EVALUACION DE IMPACTO LINGUISTICO

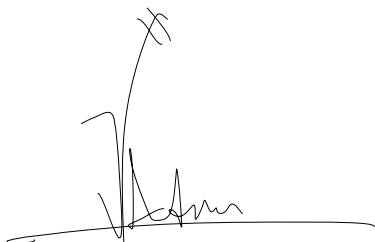
La propuesta de ordenación modifica la altura en fachada de planta baja de las parcelas terciarias y de equipamiento y por tanto se considera que la presente modificación puntual del artículo no afecta a la situación sociolingüística del municipio, en especial a los efectos en el Decreto 179/2019, de 19 de noviembre, sobre normalización del uso institucional y administrativo de las lenguas oficiales en las instituciones locales de Euskadi.

En cualquier caso los desarrollos posteriores del presente documento buscarán la normalización del uso del euskera dentro de todas las actividades que se desarrollen.

9.- INNECESARIEDAD DE DOCUMENTO ECONOMICO

La sola alteración del parámetro de la altura de plantas bajas en estas parcelas modifica un parámetro edificatorio referido a la altura sin que esta circunstancia suponga un incremento de la edificabilidad y en consecuencia no hay afección ni a nivel de viabilidad que se mantiene igual que antes de la modificación no a los efectos de la sostenibilidad.

En Lasarte-Oria a 28 de marzo de 2022.



Fdo: Patxi de Assas

ABOGADO

Doc.2.- NORMATIVA URBANISTICA OBJETO DE MODIFICACION

ARTICULO VIGENTE

Artículo 4.5.- Condiciones de edificación aplicables con carácter general

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

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

La altura libre mínima de estas plantas será de 2,20 mts, siempre que su destino sea el de garaje o anejo-trasteros- de los edificios. En el caso de que los locales sean destinados al acceso público –semisótanos o sótanos ligados al uso terciario de la planta baja-, la altura libre será de 2,50 m.

2.- Planta baja: En intervenciones de nueva edificación y de sustitución de edificios existentes, la altura en fachada –altura comprendida entre los niveles de los suelos de la planta de referencia y de la inmediatamente superior- dependerá del destino de éstas.

* Uso terciario o equipamiento –locales con acceso al público- la altura en fachada será como máximo de 5,00 m, altura mínima necesaria para la disposición de entresijos o altillos. La altura libre mínima de estos locales de 3,50 m.

En caso de acondicionar altillos o entresijos, la altura libre mínima en cada uno de estos espacios –altura de altillo y espacio inferior a él- será de 2,20 m como mínimo.

*Uso de vivienda: la altura en fachada será de 3,00 m.

3.- Plantas altas: la altura en fachada mínima de las plantas altas –se exceptúa la planta bajo cubierta- será de 3,00 m.

En los supuestos de sustitución de edificaciones preexistentes que dispusiesen de una altura inferior a la citada se autorizará el incremento de la altura total de la edificación con el fin de dotar a dichas plantas de la altura mínima señalada. En estos casos deberán considerarse las alturas de planta baja y la disposición de las cornisas en las edificaciones colindantes.

En los supuestos de reforma o rehabilitación de edificaciones existentes, se conservarán las alturas en fachada existentes.

ARTICULO PROPUESTO

Artículo 4.5.- Condiciones de edificación aplicables con carácter general

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

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

La altura libre mínima de estas plantas será de 2,20 mts, siempre que su destino sea el de garaje o anejo-trasteros- de los edificios. En el caso de que los locales sean destinados al acceso público –semisótanos o sótanos ligados al uso terciario de la planta baja-, la altura libre será de 2,50 m.

2.- Planta baja: En intervenciones de nueva edificación y de sustitución de edificios existentes, la altura en fachada –altura comprendida entre los niveles de los suelos de la planta de referencia y de la inmediatamente superior- dependerá del destino de éstas.

*** Uso terciario o equipamiento –locales con acceso al público- la altura en fachada será como máximo de 10,00 m. La altura mínima necesaria para la disposición de entresijos o altillos será de 5,00 m. La altura libre mínima de estos locales de 3,50 m.**

En caso de acondicionar altillos o entresijos, la altura libre mínima en cada uno de estos espacios –altura de altillo y espacio inferior a él-será de 2,20 m como mínimo.

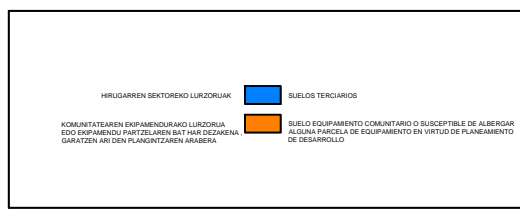
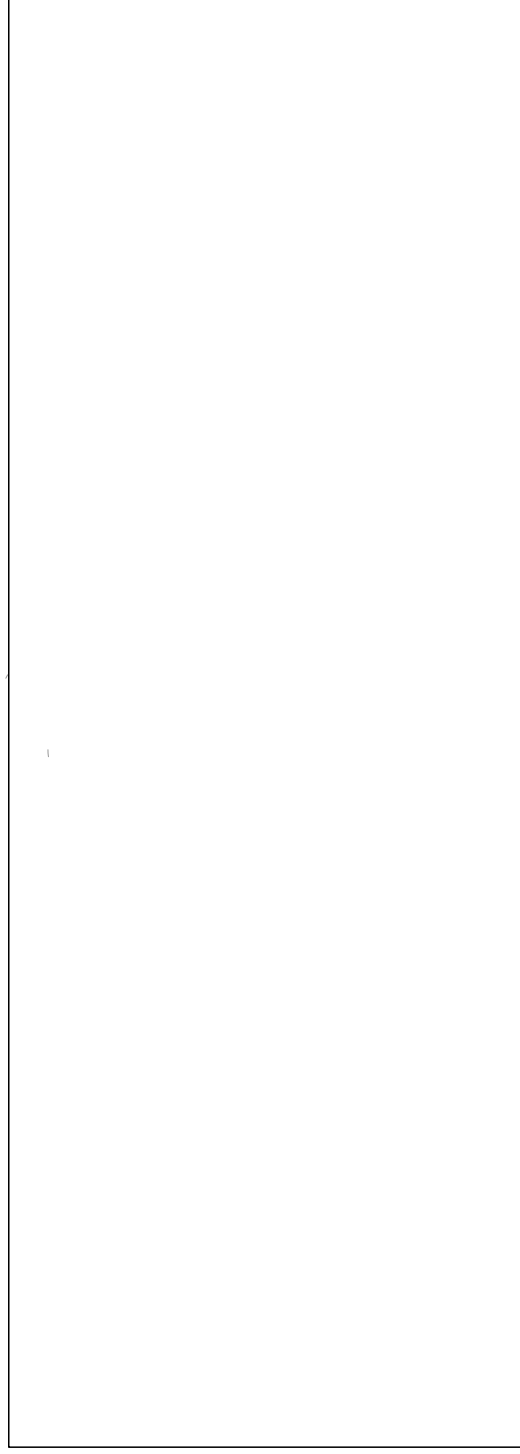
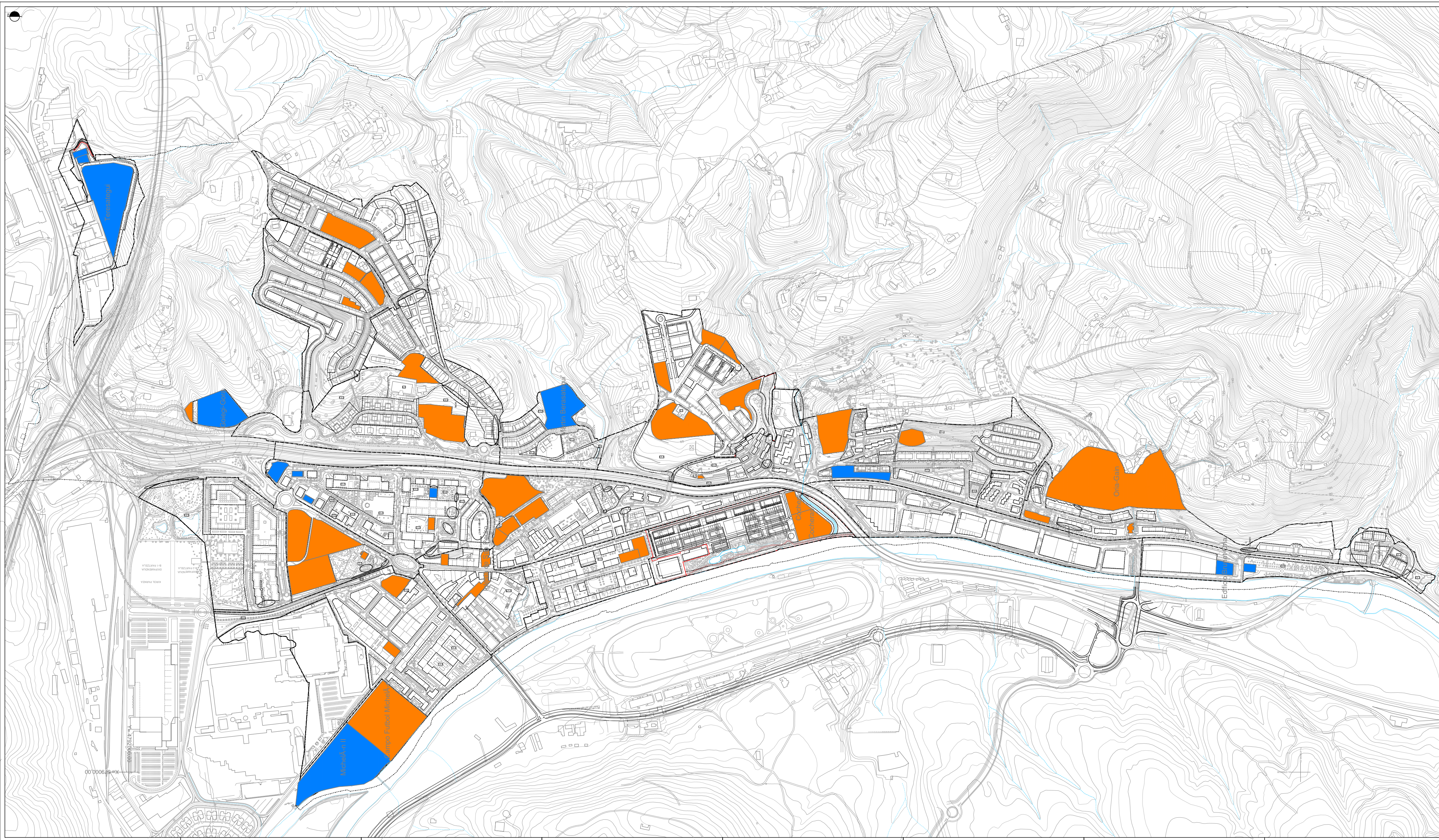
***Uso de vivienda**: la altura en fachada será de 3,00 m.

3.- Plantas altas: la altura en fachada mínima de las plantas altas –se exceptúa la planta bajo cubierta- será de 3,00 m.

En los supuestos de sustitución de edificaciones preexistentes que dispusiesen de una altura inferior a la citada se autorizará el incremento de la altura total de la edificación con el fin de dotar a dichas plantas de la altura mínima señalada. En estos casos deberán considerarse las alturas de planta baja y la disposición de las cornisas en las edificaciones colindantes.

En los supuestos de reforma o rehabilitación de edificaciones existentes, se conservarán las alturas en fachada existentes.

DOC. 3.- PLANO PARCELAS/AMBITOS AFECTADOS



HIRI ANTOLAMENDIKO PLAN OROKORRA
 LASARTE-ORIA
 PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA
 LASARTE-ORIA

PARTZELA ERAKOITZAREN ERAKUNTZA ETA ERABILERA ARAUTZEN DITUZEN ORDENAMENEN IV TITULUKO 4.6) A.2
 ARTIKULUARI DAGOZKION ARAU SUBSIDIARIOEN ALDIKETA PUNTUALA
 MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE LASARTE-ORIA REFERIDA AL ARTICULO 4.6) A.2 DEL
 TITULO IV ORDENANZAS REGULADORAS DE EDIFICACION Y USO DE LAS PARCELAS EDIFICABLES
 ESCALA 1:2.500
 AYUNTAMIENTO DE LASARTE-ORIA

DOC.4.- RESUMEN EJECUTIVO

1.- OBJETO.

El presente documento viene a dar respuesta las exigencias del artículo 25.3 del *Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana*.

Dicho artículo dice:

En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

- a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.*
- b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.*

2.- DELIMITACIÓN DE LOS SUELOS EN LOS QUE LA ORDENACIÓN PROYECTADA ALTERA LA VIGENTE.

Tratándose de la modificación puntual de un artículo, el mismo afecta a los suelos incluidos en la presente modificación que son los recogidos en el plano I de la presente modificación (DOC.3 del presente proyecto).

Se trata de parcelas en las que o bien existe o existirá edificación, o no la tiene (porque su destino en la actualidad no exige un edificio asociado o porque todavía están sin construir), pero calificadas como “c” y “g” hoy en día, bien en las propias NN.SS o en el planeamiento de desarrollo del planeamiento general.

Se ha detectado que las condiciones de implantación de los usos permitidos en dichas parcelas supone en muchos casos el rechazo o la dificultad de implantación de propuestas de utilización que pueden entenderse compatibles, cuya implantación dinamizaría esas parcelas y sin embargo la rigidez de los parámetros en planta baja lo impiden.

En este contexto se ha considerado oportuno que esa flexibilidad pase por la ampliación de las alturas de plantas bajas como espacios de servicios asociados a emplazamientos en los que pueden subsistir el propio uso principal con exposiciones de productos, almacenes, etc., localizando esta modalidad en la planta baja, lugar idóneo para ello en el caso del terciario y en el caso del equipamiento validando y permitiendo espacios de mayor amplitud en cuanto a su altura en planta baja para la mejora de la implantación de los usos.

3.- INNECESARIEDAD DE LA SUSPENSIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN.

De acuerdo a la legislación vigente y teniendo en cuenta que la presente modificación permite una mayor altura de la planta baja, se considera innecesario la suspensión de las licencias en los ámbitos afectados pues podrían resolverse, si así se estima necesario, con los parámetros de las actuales Normas Subsidiarias, dejando claro que la aplicación de los nuevos parámetros no serán aplicables hasta que no esté definitivamente aprobada la presente modificación.